

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

JUZGADO SESENTA Y OCHO (68) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ

TRANSITORIAMENTE JUZGADO 050 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DEL DISTRITO
JUDICIAL DE BOGOTÁ (ACUERDO PCSJA18-11127)

Bogotá, D.C., 28 de mayo de 2021

REFERENCIA: Ejecutivo No. 2020-692

Para todos los efectos legales, se tiene en cuenta que mediante escrito allegado el 8 de abril de 2021 que milita a folios 23 a 25 del cuaderno principal virtual, el ejecutado dentro del término legal contestó la demanda y presentó medios exceptivos.

Por lo anterior, el Juzgado,

RESUELVE:

ÚNICO-. CORRER traslado a la parte demandante de las excepciones planteadas por el ejecutado **JOSE ANCIZAR JIMENEZ GUTIERREZ**, por el término de diez (10) días contados a partir de la ejecutoria el presente auto. Tal como lo previene el inciso 1° del artículo 443 de la Ley 1564 de 2012.

Una vez vencido el término aquí indicado, la Secretaría proceda a ingresar el proceso al Despacho a fin de continuar con el trámite correspondiente.

NOTIFÍQUESE,

JOHN FREDY GALVIS ARANDA

Juez

JUZGADO 68 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ,
TRANSITORIAMENTE JUZGADO 050 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DEL DISTRITO
JUDICIAL DE BOGOTÁ (ACUERDO PCSJA18-11127)

NOTIFICACIÓN POR ESTADO

El anterior auto se notificó por estado No. 20

Fijado hoy 31 de mayo de 2021

H.G.

Ivon Andrea Fresneda Agredo
Secretaria

Firmado Por:

JOHN FREDY GALVIS ARANDA
JUEZ

**JUEZ - JUZGADOS 050 PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MÚLTIPLES
DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ, D.C.-SANTAFE DE BOGOTÁ D.C.,**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **2adf31db4895662aa2997eaff997273e9bad907b80cb760685a7a30a5c297d03**
Documento generado en 25/05/2021 09:01:33 AM

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

Contestación DDA, Pruebas y Anexos, proposición de excepciones previas, terminación de proceso por pago Radicado: 2020 – 692 Demandante: Edificio de Uso Residencial el Virrey – Propiedad Horizontal de Bogotá Demandado: JOSE ANCIZAR JIMENEZ GUTIERREZ

Brandon Claros & Andrés Martínez Abogados <abogados.bia@gmail.com>

Jue 8/04/2021 2:16 PM

Para: Juzgado 68 Civil Municipal - Bogotá - Bogotá D.C. <cmpl68bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>; joseancizarjimenezgutierrez@hotmail.com <joseancizarjimenezgutierrez@hotmail.com>

 1 archivos adjuntos (12 MB)

0. Contestacion DDA Con Pruebas El virrey VS Jose Ancizar.pdf;

Doctor

JOHN FREDY GALVIS ARANDA

JUEZ SESENTA Y OCHO (68) MUNICIPAL DE ORALIDAD BOGOTÁ D.C.

TRANSITORIAMENTE JUZGADO CINCUENTA (50) DE PEQUEÑAS CAUSAS Y

COMPETENCIA MÚLTIPLE BOGOTÁ D.C.

E. S. D.

REF: No. 2020-00692-00

Proceso: EJECUTIVO DE MÍNIMA CUANTÍA

Demandante : EDIFICIO USO RESIDENCIAL EL VIRREY P. H.

Demandados : JOSÉ ANCIZAR JIMÉNEZ GUTIÉRREZ

CONTESTACIÓN DE DEMANDA

BRANDON ARLEY CLAROS ORTIZ, abogado en ejercicio, mayor y vecino de esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía No.

1.000.322.734 de Bogotá D.C., con tarjeta Profesional No. 323.871 del Consejo Superior de la Judicatura y obrando en calidad de apoderado judicial del señor JOSÉ ANCIZAR JIMÉNEZ GUTIÉRREZ, vecino de esta ciudad, identificado con cédula de ciudadanía No. 19.313.003 de Bogotá D.C., me permito allegar ante su despacho Contestación de Demanda del Proceso EJECUTIVO DE MÍNIMA CUANTÍA, con proposición de excepciones previas, pruebas y anexos.

Cordialmente,

BRANDON ARLEY CLAROS ORTIZ,

C.C. No 1.000.322.734 de Bogotá D.C.

T.P No. 323.871 del Consejo Superior de la Judicatura.

Celular: 312-478-0906

Correo electrónico: abogados.bia@gmail.com

Doctor

JOHN FREDY GALVIS ARANDA

JUEZ SESENTA Y OCHO (68) MUNICIPAL DE ORALIDAD BOGOTÁ D.C.

**TRANSITORIAMENTE JUZGADO CINCUENTA (50) DE PEQUEÑAS CAUSAS Y
COMPETENCIA MÚLTIPLE BOGOTÁ D.C.**

E. S. D.

REF: No. 2020-00692-00

Proceso: EJECUTIVO DE MÍNIMA CUANTÍA

Demandante : EDIFICIO USO RESIDENCIAL EL VIRREY P. H.

Demandados : JOSÉ ANCIZAR JIMÉNEZ GUTIÉRREZ

CONTESTACIÓN DE DEMANDA

BRANDON ARLEY CLAROS ORTIZ, abogado en ejercicio, mayor y vecino de esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía No. **1.000.322.734** de Bogotá D.C., con tarjeta Profesional No. **323.871** del Consejo Superior de la Judicatura y obrando en calidad de apoderado judicial del señor **JOSÉ ANCIZAR JIMÉNEZ GUTIÉRREZ**, vecino de esta ciudad, identificado con cédula de ciudadanía No. **19.313.003** de Bogotá D.C., por medio de este libelo me permito allegar ante su despacho **Contestación de Demanda del Proceso EJECUTIVO DE MÍNIMA CUANTÍA**, iniciada por la señora **AMPARO SARMIENTO FERNÁNDEZ** en calidad de administradora y representante legal del **Edificio Uso Residencial El Virrey Propiedad Horizontal**, dentro de las circunstancias me permitiré especificar y contestar cada uno de los puntos expuestos por la parte actora en su escrito de demanda y su estricto orden:

EN RELACIÓN CON LOS HECHOS

Primero: Parcialmente cierto, puede ser cierto que la administradora emitió el certificado de cuotas de administración en mora para el Apartamento 605 y Garaje No. S1-45, pero, debo aclarar que el señor **JOSÉ ANCIZAR JIMÉNEZ GUTIÉRREZ**, desconoce el Acta donde la asamblea autoriza el incremento del valor de la cuota de administración para el mes de Abril de 2019, pasando de \$606.000 pesos a \$634.000 pesos, de igual forma desconoce el Acta donde autoriza el aumento del valor de la cuota de administración para el mes de Enero de 2020, pasando de \$634.000 pesos a \$672.000 pesos, teniendo en cuenta que las asambleas son programadas anualmente para el mes de marzo de cada año, lo lógico sería que el incremento se viera reflejado después de la asamblea es decir para el mes de Abril de cada año, por lo cual, con el debido respeto para el señor Juez, le solicitare se decrete de oficio las actas donde se evidencia la autorizaciones del incremento de dichos valores y no quede por sentado que los valores señalados en el certificado de cuotas en mora son correctos sin tener la prueba fehaciente.

Segundo: No es cierto, esto es debido a que el señor **JOSÉ ANCIZAR JIMÉNEZ GUTIÉRREZ**, es dueño de la propiedad desde el mes de agosto del año 2006, fecha en la

cual asumió la responsabilidad de la sostenibilidad del predio, hasta el día 04 de octubre de 2016, donde entregó materialmente el inmueble al señor **DARÍO MARULANDA ISAZA**, negocio jurídico que se soportó con una promesa de compraventa desde la fecha en mención, trato o pacto de compraventa, que es bien conocido por la administración anterior y también por la actual administración, por lo cual el señor **DARÍO MARULANDA ISAZA**, fue el encargado de asumir toda la responsabilidad del sostenimiento del bien inmueble, hasta el mes de Agosto de 2020, donde el señor **JOSÉ ANCIZAR JIMÉNEZ GUTIÉRREZ**, logró tomar nuevamente posesión del bien inmueble, por incumplimiento total del contrato de compraventa que había celebrado con el señor **DARÍO MARULANDA ISAZA**, como prueba de lo manifestado adjunto copia de la promesa de compraventa, de igual forma, les comparto el número del proceso que se lleva por este incumplimiento en el Juzgado Veintinueve (29) Civil del Circuito 2021-00027-00, radicado desde el día 02 de febrero de 2021.

Mi poderdante el señor **JOSÉ ANCIZAR JIMÉNEZ GUTIÉRREZ**, es una persona conocida por la administración y el consejo del edificio, cada uno de los integrantes de estos grupos conocen de manera directa su número celular personal, también es sabido que no reside en la ciudad de Bogotá D.C., hace mucho tiempo y en la administración reposan todos sus datos personales y de contacto, y nunca fue requerido e informado de la situación que enfrentaba el apartamento 605 con respecto a las cuotas de administración, la única llamada que recibió fue por parte del administrador **DANIEL FELIPE SANABRIA**, en el mes de octubre del año 2020 y por lo cual mi mandante procedió a pagar la deuda inmediatamente entre el día **23 y 26** de octubre del año 2020, según lo pactado con la administración por el valor de las cuotas en mora y sus intereses, sin estar de acuerdo con el valor de cobro pre jurídico, y **no acepta pagar dicho porcentaje**, ya que dicha firma o casa de cobro nunca realizó acciones para el cobro **pre jurídico**, ni intento acercamientos para realizar una conciliación o fórmulas de arreglo.

Argumentos amparados en la Ley 1328 de 2009 quien regula las normas en materia financiera y da el régimen de protección al consumidor financiera y las entidades vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia en sus artículos 1 y 2, donde establecen objeto, ámbito de aplicación, Artículo 2º, Literal (h):

"h). Entidades Vigiladas: Son las entidades sometidas a inspección y vigilancia de la Superintendencia Financiera de Colombia."

"Artículo 7º. Obligaciones Especiales de las entidades vigiladas. Las entidades vigiladas tendrán las siguientes obligaciones especiales:"

***"h) Abstenerse de realizar cobro alguno por concepto de gastos de cobranza prejudicial sin haberse desplegado una actividad real encaminada efectivamente a dicha gestión, y sin haber informado previamente al consumidor financiero el valor de los mismos. Las gestiones de cobro deben efectuarse en horarios adecuados"** Negrillas subrayadas fuera del texto.*

De la misma manera, lo establece el Decreto 1702 de 2015, en su Artículo 2.2.2.35.5., Numeral 14:

*"(...) **Artículo 2.2.2.35.5. Información que debe constar por escrito y ser entregada al consumidor. La información que deberá suministrarse al consumidor cuando adquiera bienes o sean prestados servicios mediante sistemas de financiación o una operación de crédito que se enmarque en lo descrito en el artículo 2° del presente decreto, será la siguiente:**" negrillas subrayadas fuera del texto.*

*"14. **La indicación sobre el cobro de gastos de cobranza, cuando ello resulte aplicable, y su forma de cálculo. Se precisa que los cobros por cobranza deben estar directamente relacionados y ser proporcionales con la actividad desplegada, y en ningún caso podrá hacerse cobro automático por el solo hecho de que el deudor incurra en mora.**" Negrillas subrayada fuera del texto.*

Tercero: Parcialmente cierto, mi poderdante el señor **JOSÉ ANCIZAR JIMÉNEZ GUTIÉRREZ**, al enterarse de la situación de la mora que presentaba el inmueble por cuotas de administración sin pagar, información que obtuvo por la llamada que sostuvo con el nuevo administrador el señor **DANIEL FELIPE SANABRIA** en el mes de octubre del año 2020, llegaron a un acuerdo, mi mandante realizó el pago de inmediato de los valores señalados por la nueva administración por el monto de **(\$15.093.948,00) QUINCE MILLONES NOVENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS M/CTE**, valor que cubría las cuotas de administración sin pagar, correspondientes desde el **mes Enero de 2019** hasta el mes de **octubre de 2020** y **un porcentaje más bajo de los intereses causados**, descontando totalmente el valor adeudado por Inasistencia a la Asamblea de marzo de 2019, pero de manera abusiva y arbitraria exigían adicionalmente el valor de los honorarios de los abogados del **15% más IVA** de este monto, el cual mi poderdante el señor **JOSÉ ANCIZAR JIMÉNEZ GUTIÉRREZ**, no está dispuesto a asumir, ya que dicha empresa, firma, casa de cobro, nunca ejerció su actividad de cobro pre jurídico, nunca se comunicó o utilizó alternativas de solución de conflictos como la conciliación para generar su cobro, se adjunta como prueba las consignaciones realizadas los días **23 y 26** de octubre del año 2020 por el valor de **(\$15.093.948,00)**.

Adicionalmente, se evidencia en la certificación de la deuda expedida por la administración un cobro por concepto de Sanción por Inasistencia a la Asamblea con fecha de vencimiento el día 31 de Marzo de 2019 y por el valor de **(\$317.000,00) TRESCIENTOS DIECISIETE MIL PESOS M/CTE.**, el cual no es procedente, debido a que para el mes de Marzo de 2019, estaba ejerciendo las veces de dueño del inmueble el señor **DARÍO MARULANDA ISAZA**, persona que debía asumir estos cobros. Claro está que como en el certificado de tradición y libertad mi poderdante figuraba como Propietario inscrito del inmueble, pues era deber de la administradora la señora **AMPARO SARMIENTO FERNÁNDEZ** del **Edificio Uso Residencial El Virrey Propiedad Horizontal**, notificarle de dichos eventos telefónicamente a mi mandante, ya que previamente conocían sus datos de contacto y número personal de mi mandante, después de tantos años de conocerlo e incluso el mismo hizo parte del concejo de administración para el año 2008 y 2009, y de hacer amistad con miembros de la administración y del consejo, esto conforme es una de sus obligaciones consagradas en la ley 675 del año 2001.

Por otro lado, es importante mencionar que debido a la emergencia sanitaria que enfrentamos a nivel mundial, para el día 15 de abril del año 2020, el gobierno nacional emitió el Decreto 579 donde informa en su artículo 7 Parágrafo 4 "***Durante periodo comprendido la vigencia presente decreto y el treinta (30) junio de 2020, el pago de cuotas administración zonas comunes podrá en cualquier momento de cada mes sin mora, penalidad o sanción alguna proveniente la ley o acuerdos entre partes.***", por lo cual, para estos tres meses no podría existir sanción alguna, como tampoco ajuste del valor de la cuota de administración. Negrillas subrayadas fuera del texto.

Cuarto: No es cierto, como quiera que en acuerdo entre la administración del **Edificio Uso Residencial El Virrey Propiedad Horizontal**, en donde se pactó que mi mandante debía cancelar a más tardar el treinta y uno (31) de octubre del año 2020, la suma de (\$**15.093.948,00**) **QUINCE MILLONES NOVENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS M/CTE**, esto lo debía pagar mi mandante por concepto de cuotas de administración obteniendo como tal una rebaja en los interés de las cuotas de administración y una rebaja total del valor de la sanción por inasistencia a la asamblea por valor de trescientos diecisiete mil pesos (\$**317.000**), el único concepto que no procedió a apagar mi mandante fue el valor de los honorarios de abogados que ascendía al quince por ciento (%15), más el IVA del valor total de la deuda, que de manera abusiva y arbitraria pretendía la administración del mentado conjunto que mi mandante pagara.

Por tratarse de un cobro abusivo, absurdo, el cual mi mandante no debía cancelar pues la mentada casa de cobranza no realizó ningún requerimiento formal a mi mandante, no realizaron ninguna clase de cobro pre jurídico, tampoco se comunicaron con mi mandante vía telefónica, mi mandante no está obligado a pagar dicho monto de honorarios pues los mismos están a cargo de la parte contratante de los servicios jurídicos, en este caso al **Edificio Uso Residencial El Virrey Propiedad Horizontal**. Como prueba de que lo que aquí se manifiesta, lo es que cuando comenzó a ejercer su función como administrador el señor **DANIEL FELIPE SANABRIA**, tuvo acercamiento en el mes de octubre del año 2020, vía telefónica y vía WhatsApp, con mi mandante se llegó a un acuerdo demasiado rápido y efectivo pues es de resaltar que la deuda que mi mandante sostenía con el mentado edificio para nada era una deuda de mínima cuantía y aun así en menos de quince (15) días mi mandante procedió a realizar el pago indicado por el administrador del conjunto, quien con tan solo una llamada lo localizo y logro la recuperación de cartera.

Por lo anteriormente descrito, la obligación no es clara, expresa y menos lo es el hecho de que sea actualmente exigible, toda vez que ya se realizó dicho pago, de lo que verdaderamente debía cancelar mi mandante, obviando el cobro abusivo y sin causarse los honorarios de abogados, casa de cobro, o firma.

EN RELACIÓN CON LAS PRETENSIONES

1. De las pretensiones impetradas desde el numeral 1 al 36, **Me opongo**, por cuanto mi mandante ya realizó dicho pago en fechas 23 y 26 del mes de octubre del año 2020.

2. De la pretensión número 37, **Me opongo**, por cuanto mi mandante en fechas 23 y 26 del mes de octubre del año 2020, realizo el pago indicado por el nuevo administrador del **Edificio Uso Residencial El Virrey Propiedad Horizontal**, el señor **DANIEL FELIPE SANABRIA**, y en ese pago se incluía como descuento el valor de la sanción por inasistencia a la asamblea, por valor de trescientos **DIECISIETE MIL PESOS (\$317.000)**
 3. De la pretensión número 38, **Me opongo**, ya que para el día 23 y 26 de Octubre del año 2020, mi mandante pagó el valor de cada una de las cuotas atrasadas desde el mes de Enero de 2019 hasta Octubre de 2020, junto con el valor con descuento de intereses moratorios informado por la administración, y adicionalmente realizó de manera puntual el pago de las cuotas de administración desde el mes de noviembre del año 2020 hasta la fecha, por lo cual mi mandante se encuentra a paz y salvo con el **Edificio Uso Residencial El Virrey Propiedad Horizontal**.
 4. De la pretensión número 39, **Me opongo**, ya que para el día 23 y 26 de Octubre del año 2020, mi mandante pagó el valor de cada una de las cuotas atrasadas desde el mes de Enero de 2019 hasta Octubre de 2020, junto con el valor con descuento de intereses moratorios informado por la administración, y adicionalmente realizó de manera puntual el pago de las cuotas de administración desde el mes de noviembre del año 2020 hasta la fecha, por lo cual mi mandante se encuentra a paz y salvo con el **Edificio Uso Residencial El Virrey Propiedad Horizontal**.
 5. De la pretensión número 40, **Me opongo**, ya que para el día 23 y 26 de Octubre de 2020, mi mandante pagó el valor de cada una de las cuotas atrasadas desde el mes de Enero de 2019 hasta el mes de Octubre de 2020, junto con el valor con descuento de intereses moratorios, descuento por el cargo de inasistencia a la Asamblea de marzo 2019, informado por la administración, y por haber realizado el pago total indicado por la nueva administración para el mes de octubre de 2020. Adicionalmente le manifiesto señor Juez que mi mandante desde el mes noviembre del año 2020 en adelante a realizado el pago de las cuotas de administración de manera puntual y cumplida, por lo cual no hay lugar a que se generen intereses moratorios de ninguna de las referidas cuotas.
- Por lo anterior, y en razón a que por parte de la demandante se está desgastando sin necesidad alguna el aparato judicial, por cuanto ya se realizó el mentado pago hace más de cinco meses, y se están causando con la imposición de medidas cautelares decretadas en el presente proceso daños y perjuicios a mi mandante, le solicito se condene en costas a la demandante.

EXCEPCIONES DE MERITO

PAGO TOTAL DE LA OBLIGACIÓN

Respecto de la excepción de mérito de pago total de la deuda me permito sustentarla en lo siguiente:

Si bien es cierto que mi mandante adeudaba por concepto de cuotas de administración desde el mes de enero del año 2019, al **Edificio Uso Residencial El Virrey Propiedad Horizontal**, también lo es que la anterior administradora la señora **AMPARO SARMIENTO FERNÁNDEZ**, del mentado edificio **jamás** se comunicó con mi mandante el señor **JOSÉ ANCIZAR**, nunca le comunico vía telefónica o por WhatsApp de que mi mandante se encontraba en mora en el pago de las cuotas de administración, aún está información reposando en la administración, y esta última se encuentra obligada a tener una base de datos tanto de los **copropietarios** como de los **arrendatarios** de la propiedad horizontal y tampoco es cierto que la supuesta **casa de cobranza** realizó todos y cada uno de los actos previos pertenecientes al cobro pre jurídico, por cuanto la misma oficina de cobranza que hoy en representación del conjunto ejecuta **jamás** ejerció actos de cobro, por lo cual mi mandante no está obligado a realizar el mentado pago por concepto de **honorarios de abogados** y menos el pago de cobros jurídicos toda vez que no se desplegó ninguna acción para que se efectuara el pago por parte de mi mandante, es decir que el que se pretenda dicho pago de **honorarios de abogado** sin que estos realizaran ningún tipo de cobro o acto que conllevara al pago de las cuotas de administración debidas por mi mandante, no es concesible, y es abusivo y arbitrario por parte de la administración el pretender dicho cobro.

Al respecto la ley 675 del año 2001, en su artículo 51 dispone lo siguiente:

“Funciones del administrador.

*La administración inmediata del edificio o conjunto estará a cargo del administrador, quien tiene facultades de **ejecución**, conservación, **representación** y **recaudo**. Sus funciones básicas son las siguientes:*

- 1. Convocar a la asamblea a reuniones ordinarias o extraordinarias y someter a su aprobación el inventario y balance general de las cuentas del ejercicio anterior, y un presupuesto detallado de gastos e ingresos correspondientes al nuevo ejercicio anual, incluyendo las primas de seguros.*
- 2. Llevar directamente o bajo su dependencia y responsabilidad, los libros de actas de la asamblea y de registro de propietarios y residentes, y atender la correspondencia relativa al edificio o conjunto.*
- 3. Poner en conocimiento de los propietarios y residentes del edificio o conjunto, las actas de la asamblea general y del consejo de administración, si lo hubiere.*
- 4. Preparar y someter a consideración del Consejo de Administración las cuentas anuales, el informe para la Asamblea General anual de propietarios, el presupuesto de ingresos y egresos para cada vigencia, el balance general de las cuentas del ejercicio anterior, los balances de prueba y su respectiva ejecución presupuestal.*
- 5. Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad del edificio o conjunto.*
- 6. Administrar con diligencia y cuidado los bienes de dominio de la persona jurídica que surgen como consecuencia de la desafectación de bienes comunes no esenciales y destinarlos a los fines autorizados por la asamblea general en el acto de desafectación, de conformidad con el reglamento de propiedad horizontal.*

7. *Cuidar y vigilar los bienes comunes, y ejecutar los actos de administración, conservación y disposición de los mismos de conformidad con las facultades y restricciones fijadas en el reglamento de propiedad horizontal.*
 8. ***Cobrar y recaudar, directamente o a través de apoderados cuotas ordinarias y extraordinarias, multas, y en general, cualquier obligación de carácter pecuniario a cargo de los propietarios u ocupantes de bienes de dominio particular del edificio o conjunto, iniciando oportunamente el cobro judicial de las mismas, sin necesidad de autorización alguna.***
 9. *Elevar a escritura pública y registrar las reformas al reglamento de propiedad horizontal aprobadas por la asamblea general de propietarios, e inscribir ante la entidad competente todos los actos relacionados con la existencia y representación legal de la persona jurídica.*
 10. *Representar judicial y extrajudicialmente a la persona jurídica y conceder poderes especiales para tales fines, cuando la necesidad lo exija.*
 11. *Notificar a los propietarios de bienes privados, por los medios que señale el respectivo reglamento de propiedad horizontal, las sanciones impuestas en su contra por la asamblea general o el consejo de administración, según el caso, por incumplimiento de obligaciones. Texto subrayado declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-318 de 2002, bajo el entendido descrito en el resuelve de la sentencia.*
 12. *Hacer efectivas las sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en esta ley, en el reglamento de propiedad horizontal y en cualquier reglamento interno, que hayan sido impuestas por la asamblea general o el Consejo de Administración, según el caso, una vez se encuentren ejecutoriadas.*
 13. ***Expedir el paz y salvo de cuentas con la administración del edificio o conjunto cada vez que se produzca el cambio de tenedor o propietario de un bien de dominio particular.***
 14. *Las demás funciones previstas en la presente ley en el reglamento de propiedad horizontal, así como las que defina la asamblea general de propietarios.*
- PARÁGRAFO. *Cuando el administrador sea persona jurídica, su representante legal actuará en representación del edificio o conjunto”.*

De lo anterior se rescata el hecho que la anterior administradora la señora **AMPARO SARMIENTO FERNÁNDEZ**, fue negligente en el ejercicio que desarrollaba como administradora, también el hecho de que el administrador está obligado a llevar el registro de **residentes y propietarios**, por lo cual es entendible que la administración contaba con todos y cada uno de los datos personales de mi mandante el señor **JOSÉ ANCIZAR**, y aun con todos estos datos jamás por parte de la administradora se contacto con mi mandante, en igual forma el administrador está obligado a **cobrar y recaudar directamente o a través de apoderados**, cuotas de administración ordinarias o extraordinarias multas y en general cualquier obligación de carácter pecuniario, de **manera oportuna**, por lo cual se denota que existió negligencia en de las obligaciones cargadas a la administradora, pues como ya se ha manifestado anteriormente aun estando obligada a tener todos los datos de contacto de los propietarios no se comunicaron **jamás** con mi mandante ni **la administradora, ni los abogados**. Por lo cual se hace énfasis en que dicho cobro de honorarios de abogados no es dable dado a que no se causaron tales, y también se resalta el hecho de que la administradora espero más de un año y medio para ejercer dicho cobro.

Ahora bien, en el mes de octubre del año 2020, el nuevo administrador el señor **DANIEL FELIPE SANABRIA**, quien, si entro cumpliendo con las obligaciones que le impone dicho cargo, y tubo acercamiento vía telefónica con mi mandante el señor **JOSÉ ANCIZAR**, le propuso como fórmula de arreglo la siguiente:

"Respetado señor **ANCIZAR**

Como es de su conocimiento la cartera de su apartamento 605 de uso residencial el virrey se encuentra en cobro jurídico, actualmente está por valor de \$ **16`965.348** más el 20% de honorarios de abogado más IVA total de \$ **21.003.101**

Si usted realiza el pago total antes del 31 de octubre podrá acceder al siguiente descuento

- Descuento en los intereses de \$ **1`544.400**
- Descuento de la multa de la inasistencia a la asamblea \$ **317.000**
- y descuento en los honorarios de abogado del 20% más IVA al 15%

esto quiere decir que a máximo el 31 de octubre puede pagar \$ **15`093.948**, más el 15% de honorarios a la oficina de abogados para un total de \$ **17`358.040**

Quedo atento a su pronta respuesta

FELIPE SANABRIA"

Del anterior mensaje mi mandante respondió vía WhatsApp lo siguiente:

"Felipe buenos días.

En cuanto a los ítems relacionados con las cuotas y los intereses, en las circunstancias establecidas por usted, de acuerdo con lo aprobado por el consejo de administración de edificios Virrey, no le veo inconveniente alguno en pagarlos de inmediato, como ya lo hice, de lo cual anexo comprobante de tres transferencias., así:

- 1) por \$14244000
- 2) por \$317000 y
- 3) \$532948

Total \$15093948, de mi cuenta Bancolombia a la cuenta Banco de Bogotá q usted me envió.

Pero no lo mismo manifiesto respecto de los honorarios de abogados, ya que como se lo he manifestado no los conozco, no se quienes ni como se llaman, no he recibido alguna notificación, hasta este momento no se de actuación, extrajudicial o judicial del togado al cual se refiere, por lo anterior considero que no se causan.

Sin embargo, estimado Felipe, si llegaran a demostrarse, estaré dispuesto a lo que el Señor Juez pertinente disponga al momento de establecer las costas del proceso y asignar las agencias en derecho, que realmente se hayan generado de la comprobada actuación profesional,

como ciudadano de bien q soy cumpliré, como lo hice con el edificio, pues usted mismo se dio cuenta q más se demoró en reunir el concejo de administración para tocar mi tema y comunicarme la decisión que yo en pagarles. Por lo cual le solicito expedirse paz y salvo hasta el 31 de octubre de 2020.

Cordial saludo.

José Ancizar Jiménez Gutiérrez

c.c. 19313003"

Tal cual como se evidencio en el mensaje enviado por mi mandante al administrador del **Edificio Uso Residencial El Virrey Propiedad Horizontal**, el señor **DANIEL FELIPE SANABRIA**, Mi mandante procedió a realizar el pago por valor quince millones noventa y tres mil novecientos cuarenta y ocho pesos (\$ **15`093.948**), y en cuanto al quince por ciento (15%) más IVA, de honorarios de abogado, no procedió a realizar el pago por cuanto nunca se ejerció acción de cobro alguna por lo cual los mismos, no eran merecedores del mentado pago y menos era responsabilidad de mi mandante el realizar dicho pago.

Mi mandante realizo las siguientes consignaciones

Fecha Pago	Valor
23 octubre del año 2020	\$ 14`244.000
23 octubre del año 2020	\$ 317.000
26 octubre del año 2020	\$ 532.948
Total	\$ 15`093.948

En igual forma mi mandante ha realizado los pagos de administración de los meses, noviembre y diciembre del año 2020 y enero, febrero y marzo del año en curso por concepto de pago de cuotas de administración, los cuales relaciono en la siguiente tabla:

Fecha pago	Valor pagado
12 noviembre de 2020	\$ 638.000
14 diciembre 2020	\$ 638.000
07 enero 2021	\$ 638.000
03 febrero 2021	\$ 638.000
09 marzo 2021	\$ 638.000
Total	\$ 3`190.000

El anterior valor es pagado por cuanto se puede acceder a un descuento por pronto pago, es decir que del valor de administración que es seiscientos setenta y dos mil (\$**672.000**), si el propietario paga pronto le queda en seiscientos treinta y ocho mil pesos (\$ **638.000**).

en igual forma le manifiesto a su respetado despacho que por parte del concejo de administración, existió negligencia e incumplimiento de sus funciones, al respecto me permito citar el artículo 55 de la ley 675 del año 2001, que dispone lo siguiente:

"ARTÍCULO 55. Funciones. Al consejo de administración le corresponderá tomar las determinaciones necesarias en orden a que la persona jurídica cumpla sus fines, de acuerdo con lo previsto en el reglamento de propiedad horizontal"

Del anterior artículo en cita se puede evidenciar que el concejo de administración fue negligente en el sentido en que no tomaron determinación alguna u ordenaron a la anterior administradora del **Edificio Uso Residencial El Virrey Propiedad Horizontal**, la señora **AMPARO SARMIENTO FERNÁNDEZ**, el que se ejercieran acciones de cobro efectivas para la recuperación de cartera que adeudaba mi mandante, con lo cual queda más que comprobado que los miembros del concejo de administración eran negligentes, y no cumplían con sus funciones, pues se denota que no se preocupan por recuperar la cartera del edificio en cuestión.

De acuerdo con lo anteriormente expuesto, mi mandante se encuentra a paz y salvo por concepto de pago de cuotas de administración y no tiene ninguna deuda con el **Edificio Uso Residencial El Virrey Propiedad Horizontal**, por cuanto ya pago todas y cada una de sus obligaciones para con el mentado conjunto.

Ahora bien, respecto de la literalidad del título valor, se puede evidenciar que en la certificación expedida por la administradora la señora **AMPARO SARMIENTO FERNÁNDEZ**, carece del señalamiento de cobro de **honorarios de abogados**, si bien es cierto que la ley es clara en referir que para que se constituya el título valor por pago de cuotas de administración basta con que se expida por el administrador certificación por los conceptos adeudados, los cuales no pueden ser plasmados de manera arbitraria en el título valor por parte del administrador, en razón a que las obligaciones deben ser exigibles y sustentadas por las actas de las asambleas.

Es por esta misma razón que sustento mis argumentos, en que dichos honorarios no deben ser pagados por mi mandante, por cuanto sería arbitrario y contrario a la ley imputarle dicho cobro a mi mandante sin que se generaren los mismos, y de la literalidad del título valor se puede evidenciar que en el mismo no se incorpora dicho valor.

Por lo anterior le solicito señor Juez, se sirva en decretar la excepción de mérito de pago total de obligación.

Como consecuencia de lo anterior le solicito de manera respetuosa señor Juez, lo siguiente: se sirva en 1) **decretar la terminación del presente proceso**, 2) **se ordene el levantamiento de las medidas cautelares**, 3) **se condene en costas del proceso a la parte actora**, por cuanto la misma se encuentra desgastando el aparato judicial por cuanto no paso la novedad de pago de la obligación, y por cuanto la demandante con la imposición de la medida cautelar decretada por su respetado despacho se encuentra menoscabando los derechos de propiedad que le asisten a mi mandante al este último no poder disponer libremente del bien inmueble que le pertenece, causándose con estos daños y perjuicios, y 4) se ordene al administrador del **Edificio Uso Residencial El Virrey Propiedad Horizontal**, el señor **DANIEL FELIPE SANABRIA**, **expedir paz y salvo por concepto de cuotas de administración en favor de mi mandante**.

COBRO DE LO NO DEBIDO

Respecto de la excepción de mérito de cobro de lo no debido, me permito sustentarla de la siguiente manera:

De acuerdo a que mi mandate se encuentra al día con todas y cada una de las obligaciones por concepto de cuotas de administración, cumplió con lo pactado en el mes de octubre del año 2020, con el administrador actual del **Edificio Uso Residencial El Virrey Propiedad Horizontal**, el señor **DANIEL FELIPE SANABRIA**, en la presente demanda se está ejerciendo **el cobro de lo no debido** pues ya hace más de **cinco (5)** meses que mi mandante el señor **JOSÉ ANCIZAR**, realizó el pago total de la obligación que tenía con el edificio y a la fecha ni siquiera se allegado por la parte ejecutante los correspondientes recibos de los pagos que ha efectuado mi mandante al conjunto en mención, por lo cual es

prueba fehaciente que los profesionales del derecho no se dignan en siquiera hacer bien su trabajo como corresponde, en razón a que si bien el pago se realizó hace más de cinco meses, estos en su lugar debían reportarlo al despacho ocultando así el pago realizado por mi mandante pretendiendo doble pago de lo que supuestamente le adeuda mi mandante por concepto de cuotas de pago de administración.

De lo anterior se puede inferir que ni siquiera ante la jurisdicción ordinaria, los profesionales que hoy ejecutan reportan un acto tan importante como lo es el pago **total de la deuda**, mucho menos estos se comunicaron y requirieron a mi mandante para lograr el pago de la obligación. Intentan un cobro de honorarios de los cuales no son merecedores en razón a que no ejercieron ninguna acción previa de cobro como lo manifestaron en el núcleo factico de la demanda, no actuaron con suma diligencia en el presente proceso tal cual como lo manda la ley 1123 del año 2007.

Ahora bien, visto todo el libelo en que se funda la demanda y sus pretensiones se evidencia que se persigue el pago de todas y cada una de las cuotas de administración dejadas de pagar por mi mandante, junto con sus correspondientes intereses, y por la sanción por no asistir a la asamblea en el mes de marzo del año 2019. Pues bien, revisado y analizado el auto que libra mandamiento ejecutivo, y el libelo de la demanda por ningún lado se **solicita, ordena o condena** a mi mandante a pagar los honorarios de los abogados que en acción ejecutiva lo demandan.

Por las razones anteriormente expuestas, le solicito señor juez se sirva en declarar prospera la excepción de mérito del cobro de lo no debido.

TEMERIDAD MALA FE Y ABUSO DEL DERECHO

Respecto de la excepción de mérito de temeridad, de mala fe y abuso del derecho, me permito sustentarla de la siguiente forma:

Como se ha manifestado anteriormente, mi mandante adeudo al **Edificio Uso Residencial El Virrey Propiedad Horizontal**, por concepto de cuotas de administración, desde enero del año 2019 hasta octubre del año 2020, fecha ultima en la cual realizo el pago.

También me permito traer a colación que el administrador del **Edificio Uso Residencial El Virrey Propiedad Horizontal**, el señor **DANIEL FELIPE SANABRIA**, tubo acercamiento directo en el mes de octubre del año 2020, con mi mandante el señor **JOSÉ ANCIZAR**, con el fin de que mi mandante realizara el pago de las cuotas de administración atrasadas, y como ya se mencionó anteriormente mi mandante realizo el pago por valor de quince millones noventa y tres mil novecientos cuarenta y ocho pesos (\$ **15'093.948**), valor que cubría el valor total del capital de las cuotas atrasadas por concepto de administración, y adicionalmente a esto comprendía el valor con descuento de los intereses, siendo **el mismo administrador** quien de manera directa y sin **involucrar** ninguna casa de cobranza o abogados para que ejercieran el cobro, y a lo cual mi mandante respondió de manera pronta y oportuna y realizo el pago exigido por la administración, en el plazo estipulado es decir en el mes de octubre del año 2020.

Por lo anterior, no es entendible porque por parte del administrador el señor **DANIEL FELIPE SANABRIA**, existe el interés de cobrar dichos honorarios cuando los mismos no se causaron, pues ya se ha expresado con anterioridad las razones por las cuales no es dable que la administración del **Edificio Uso Residencial El Virrey Propiedad Horizontal**, realizara dicho cobro constituyendo con esto mismo, el abuso del derecho y denota su mal actuar, pues recordemos que dichos honorarios de abogado se generan a partir de lo trabajado, del esfuerzo y dedicación, que se ejerza para el cabal cumplimiento de las funciones a los profesionales encargadas. Al respecto la Ley 1328 de 2009 quien regula las normas en materia financiera y da el régimen de protección al consumidor y las entidades vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia en sus artículos 1 y 2, donde establecen objeto, ámbito de aplicación, Artículo 2º, Literal (h):

"h). Entidades Vigiladas: Son las entidades sometidas a inspección y vigilancia de la Superintendencia Financiera de Colombia."

"Artículo 7º. Obligaciones Especiales de las entidades vigiladas. Las entidades vigiladas tendrán las siguientes obligaciones especiales:"

*"h) **Abstenerse de realizar cobro alguno por concepto de gastos de cobranza prejudicial sin haberse desplegado una actividad real encaminada efectivamente a dicha gestión, y sin haber informado previamente al consumidor financiero el valor de los mismos. Las gestiones de cobro deben efectuarse en horarios adecuados**"* Negrillas subrayadas fuera del texto.

De la misma manera, lo establece el Decreto 1702 de 2015, en su Artículo 2.2.2.35.5., Numeral 14:

*"(...) **Artículo 2.2.2.35.5. Información que debe constar por escrito y ser entregada al consumidor. La información que deberá suministrarse al consumidor cuando adquiera bienes o sean prestados servicios mediante sistemas de financiación o una operación de crédito que se enmarque en lo descrito en el artículo 2º del presente decreto, será la siguiente:**"* negrillas subrayadas fuera del texto.

*"14. **La indicación sobre el cobro de gastos de cobranza, cuando ello resulte aplicable, y su forma de cálculo. Se precisa que los cobros por cobranza deben estar directamente relacionados y ser proporcionales con la actividad desplegada, y en ningún caso podrá hacerse cobro automático por el solo hecho de que el deudor incurra en mora.**"* Negrillas subrayada fuera del texto.

El Consejo Superior de la Judicatura, a través de varios pronunciamientos ha sugerido los siguientes criterios para el cobro de honorarios por parte de los abogados: 1) El trabajo efectivamente desplegado por el abogado, 2) El prestigio del abogado, 3) La complejidad del asunto, 4) El monto o la cuantía de la pretensión, 5) La capacidad económica del cliente, 6) La voluntad contractual de las partes (CSJud, sent. mayo 18/00. Rad. 15283-B/1058-A).

De acuerdo a lo anterior se puede determinar que no había lugar ni cabida a que mi mandante realizare el pago de Honorarios de Abogado, por cuanto no se desplegaron acciones que conllevaran a que los mismos se causen y añadido como razón principal lo es el hecho de que a la salida de la administradora **AMPARO SARMIENTO FERNÁNDEZ**, persona la cual no cumplió con las obligaciones que la **Ley 675 del año 2001** le impone, que fue negligente en el cobro y recaudo de las cuotas de administración y que nunca contacto a mi mandante debiendo por mandato de la ley en cita, tener los datos de contacto de los copropietarios de los apartamentos del **Edificio Uso Residencial El Virrey Propiedad Horizontal**, jamás se contactó con mi mandante para ejercer dicho cobro y de mala fe si espero a que pasaran más de año y medio para ejercer dicho cobro.

Ahora bien, de otro lado se puede denotar que con la entrada del nuevo administrador el señor **DANIEL FELIPE SANABRIA**, quien de acuerdo a lo manifestado por mi mandante con tan solo una (1) llamada se contactó con mi mandante el señor **JOSÉ ANCIZAR**, en el mes de octubre del año 2020, llegando a un acuerdo **vía WhatsApp** y mi mandante de inmediato procedió en el mismo mes a realizar el pago de las cuotas de administración dejadas de pagar. Por lo cual no es entendible aun el por qué la administración insiste en realizar el cobro de los supuestos honorarios de abogados causados, por cuanto los mismos **jamás** ejercieron acciones de un supuesto cobro, imputándole a mi mandante el cobro automático, y abusivo de los honorarios de abogado sin que estos se causaren y tal cual como se evidencia en el titulo valor aportado no existe el concepto de cobro de honorarios de abogado, y si existiera los mismos tendrían que estar soportados en la aprobación de la asamblea., en tal sentido es claro entonces que no buscan el mentado cobro en la presente acción.

Por lo anteriormente descrito, le solicito señor Juez, se sirva en declarar prospera la excepción de mérito de temeridad, mala fe y abuso del derecho.

P R U E B A S¹

Para que sean tenidas como pruebas a favor de mi poderdante, acompaño las siguientes:

Documentales:

1. Señor Juez, le solicito de manera respetuosa, por la facultad potestativa y por el poder inquisitivo que le otorga la ley, se oficié a la administración del Edificio de uso Residencial El Virrey Propiedad para que sean ellos mismos que aporten en su totalidad las actas de asamblea del Edificio, donde se aprobó el cobro de cuotas de administración del apartamento 605 y Garaje S1-45, para los meses de Enero, Febrero y Marzo de 2019, el incremento para el mes de Abril, Mayo, Junio, Julio, Agosto, Septiembre, Octubre, Noviembre y Diciembre de 2019, y para el incremento del mes de Enero del año 2020 y subsiguientes.
2. De la misma manera, le solicito de forma respetuosa, por la facultad potestativa y el poder inquisitivo que le otorga la ley, se oficié a la administración del Edificio de uso

¹ "Numeral 6 del artículo 82 del CG del P"

Residencial El Virrey Propiedad y a la entidad encargada del cobro pre jurídico, y jurídico se sirvan en aportar las pruebas que tengan de contacto de múltiples requerimientos que manifiestan haber realizado para con el señor **JOSÉ ANCIZAR JIMÉNEZ GUTIÉRREZ**.

3. Copia del Contrato de Promesa de Compraventa suscrito entre el señor **JOSÉ ANCIZAR JIMÉNEZ GUTIÉRREZ y DARÍO MARULANDA ISAZA**, sobre el bien inmueble apartamento 605 y Garaje S1-45 con número de matrícula 50C-291520 y 50C-291459.
4. Certificado de tradición y libertad del bien inmueble apartamento 605 y Garaje S1-45 con número de matrícula 50C-291520 y 50C-291459.
5. Allego PDF emitido por la página de consulta de procesos de la Rama Judicial del proceso que se lleva por este incumplimiento de contrato de compraventa en el Juzgado Veintinueve (29) Civil del Circuito 2021-00027-00, radicado desde el día 02 de febrero de 2021.
6. Comprobante de los pagos que realizo mi mandante por concepto cuotas atrasadas de administración desde el mes de enero del año 2019 hasta el mes de octubre del año 2020, pagos efectuados en los días 23 y 26 de Octubre de 2020.
7. Copia de los pagos realizados por mi mandante de las cuotas de administración de noviembre hasta la fecha, con lo cual se demuestra que mi mandante se encuentra al día con la obligación de pagos de cuotas de administración.
8. Copia de los pantallazos enviados vía WhatsApp entre mi mandante el señor **JOSÉ ANCIZAR** y el nuevo administrador del **Edificio Uso Residencial El Virrey Propiedad Horizontal**, el señor **DANIEL FELIPE SANABRIA**.
9. Copia de la Ley 1328 de 2009 y del Decreto 1702 de 2015.
10. Decreto 579 del 15 de abril de 2020.

INTERROGATORIO

Ruego al señor Juez fijar fecha y hora para la práctica de un interrogatorio, que en forma verbal o escrita les practicare a los señores, **AMPARO SARMIENTO FERNÁNDEZ** y el señor **DANIEL FELIPE SANABRIA**, este último le solicito su práctica sea desarrollada con exhibición y reconocimiento de mensajes de datos vía WhatsApp, de las conversaciones que este sostuvo con mi mandante.

ANEXOS²

Adjunto al presente líbelo los siguientes documentos:

- 1) Todos los documentos relacionados en el acápite de pruebas.

NOTIFICACIONES³

Las notificaciones de Ley pueden surtirse en la secretaria de su despacho, y a las personas en las siguientes direcciones:

El Demandado: señor **JOSÉ ANCIZAR JIMÉNEZ GUTIÉRREZ**, recibirá notificaciones a través mía en la Calle 17 No. 10 - 11 Piso sexto (6) Edificio Guevara de la ciudad de Bogotá D.C., Teléfono Celular **316 – 320 – 1817**, Correo electrónico abogados.bia@gmail.com o en la secretaria de su despacho.

El Suscrito: En la Calle 17 No. 10 - 11 Piso sexto (6) Edificio Guevara de la ciudad de Bogotá D.C., Teléfono Celular 312-478-0906, Correo electrónico abogados.bia@gmail.com o en la secretaria de su despacho.

Del Señor Juez, Respetuosamente;



BRANDON ARLEY CLAROS ORTIZ,

C.C. No 1.000.322.734 de Bogotá D.C.

T.P No. 323.871 del Consejo Superior de la Judicatura.

Celular: 312-478-0906

Correo electrónico: abogados.bia@gmail.com

² "Artículo 84 del CG del P"

³ "Numeral 10, parágrafos primero y segundo del artículo 82 del CG del P"

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE LOS INMUEBLES
APARTAMENTO 605 Y GARAJE S1-45 UBICADOS EN LA CARRERA 6 No.
91 - 35 Y/O CARRERA 7 N° 91 - 34 DEL EDIFICIO VIRREY**

En la ciudad de Bogotá, a los cuatro (04) días del mes de octubre de dos mil seis (2016), entre los suscritos a saber, **JOSE ANCIZAR JIMENEZ GUTIERREZ**, mayor (es) de edad, vecino(s) de la ciudad de esta ciudad identificado(s) con la(s) Cédula(s) de Ciudadanía No.19.313.003 de Bogotá de estado civil soltero quién (es) obra(n) en su(s) propio(s) nombre(s) y que en adelante se denominará(n) **EL (LOS) PROMETIENTE(S) EL VENDEDOR** y **DARIO MARULANDA ISAZA**, mayor (es) de edad, vecino(a) (s) de la ciudad de esta ciudad identificado(a)(s) con la(s) Cédula (s) de Ciudadanía No. 19.272.711 expedida(s) en Bogotá, obrando en su (s) propio(s) nombre(s), quién (es) en adelante se denominará (n) **EL (LOS) PROMETIENTE EL PROMETIENTE COMPRADOR**, se ha celebrado un contrato de promesa de compraventa, que se rige por las siguientes cláusulas:

PRIMERA.- OBJETO: EL PROMETIENTE VENDEDOR se obliga a transferir a título de venta real y efectiva en el estado actual en que se encuentran, a favor DEL PROMETIENTE COMPRADOR y éste promete adquirir el derecho de propiedad, dominio y posesión que en forma regular, pacífica e ininterrumpida el primero tiene y ejerce sobre los inmuebles identificados con la nomenclatura urbana de Bogotá como carrera 6 número 91 - 35 y/o carrera 7 número 91 - 34, apartamento 605 y Garaje S1-45 del EDIFICIO VIRREY, identificados con matrículas inmobiliarias Nos. 50C-291520 y 50C-291459 respectivamente, Zona Centro, con régimen de propiedad horizontal y están comprendidos dentro de los siguientes linderos: El apartamento 605, con Área Privada construida de 170.66 MS. Área privada libre de 6.20 MS. 2. Área Privada Total de 176.86 MS 2. Altura libre de 2.30 MS. Linda: Norte 11.65 MS. Con Apto. 604/ 0.50 y 0.15 MS. Con vacío sobre terraza o Parque Común. 0.60 MS. Con ducto Común. 1.00 MS con ducto Común. SUR: 0.15, 3.00, 0.15, con vacío sobre terraza I Parque Común 5.225 MS. Con vacío sobre terraza o Parque Común. Cubierta 2./1.675 MS. Y 0.50 MS. Con Apto. 606/1.95 MS. Con Área Común acceso) 0.10 MS. Con Área Común (Punto Fijo) 0.35 MS.. Con vacío sobre terraza o Parque Común. 0.60 MS. Con ducto Común 1.00 con ducto Común Oriente: 6.80 MS. 1.275 MS. Con Apto 606/2.10 MS con Área Común (acceso) 3.725 MS. Con Área Común. (Punto Fijo) 3.75 MS. Con vacío sobre cubierta de Garajes. 0.40 MS con ducto Común. 0.45 MS con ducto Común. Occidente: 3.775, 3.45, 0.25, 9.45, 0.25, 2.00, 0.25 MS con vacío sobre terraza o Parque Común 0.40 MS. Con ducto Común 0.45 MS. Con ducto Común. Plano Superior: Con Placa del Séptimo Nivel. Plano Inferior: Con Placa del Sexto Nivel. Coeficiente de 1.93%. Según escritura de Reforma 1619 del 31-05-2005 Notaria 38 de Bogotá el Coeficiente es 1.835. Y el Garaje S1-45 Del Edificio Virrey con Área Privada construida de 14.30 MS 2. Altura libre de 2.30 MS Sur linda Norte: 2.60 MS. Con Área Común (circulación) Sur: 60 con Lote 4 de la misma manzana. Oriente: 5.50 MS. Con Garajes S1-44 Occidente: 5.50 MS. Con Garaje S1-46. Plano Superior: Con Placa del Primer Nivel. Plano

Inferior: Con Plano del Sótano. Coeficiente de 0.16% según escritura de Reforma 1619 del 31-05-2004 Notaria 38 de Bogotá el Coeficiente es: 0.15%.

SEGUNDA. Del Apartamento 605, La ubicación, TITULOS DE ADQUISICION, están descritos en al Escritura Publica número 3273 del Agosto 16 de 2006 NOTARIA 28 DE BOGOTÁ. Del Garaje S1-45 los demás datos se encuentran en la escritura Pública Agosto 16 de 2006 NOTARIA 28 DE BOGOTA.

TERCERA. El precio o valor de los inmuebles Objeto de este contrato es la suma de SETESCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS MCTE (\$750.000.000), los cuales el PROMITENTE COMPRADOR PAGARA AL PROMITENTE VENDEDOR de la siguiente manera: **A.** LA SUMA DE VEINTE MILLONES DE PESOS (\$20.000.000) MCTE, a la firma de la presente promesa de compraventa, y que el PROMITENTE VENDEDOR, declara haber recibido a satisfacción, el día 04 de diciembre de 2016 la suma de DOSCIENTOS TREINTA MILLONES (\$230.000.000), para un total hasta aquí de DOSSCIENTOS CINCUENTA MILLONES (\$250.000.000), los cuales se constituyen en Arras confirmatorias en los términos del artículo 1861 del código civil, quedando las partes o contratantes convenidas y queda perfecta la venta. **B.** El saldo es decir la suma de QUINIENTOS MILLONES (\$500.000.000), los pagara así: el día 04 de febrero de 2017 la suma de DOSCIENTOS CINCUENTA MILLONES (\$250.000.000), Y el día 04 de ABRIL de 2017 LA SUMA DE DOSCIENTOS CINCUENTA MILLONES (\$250.000.000).

CUARTA. La entrega real y material de los inmuebles en mención se hará el día de la firma de la Escritura.

QUINTA. Los inmuebles Objeto de esta Promesa le serán entregados al PROMITENTE COMPRADOR, garantizando la titularidad del derecho de domino y declaro expresamente que los inmuebles prometidos en Venta son de mi exclusiva propiedad, y que los transfiero libres de derecho de usufructo, censo, uso o habitación servidumbre, gravámenes, limitaciones o condiciones de dominio, y en general de todo factor que pudiera afectar el derechos DEL PROMITENTE COMPRADOR sobre el inmueble. EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga igualmente al saneamiento de los inmuebles prometidos en venta, en los casos de ley, bien sea por evicción o vicios redhibitorios.

SEXTA. Los bienes materia de este contrato le serán entregados por EL PROMITENTE VENDEDOR al PROMITENTE COMPRADOR, a paz y salvo hasta la fecha de la entrega del inmueble, en lo que se refiere a: Impuestos, contribuciones, valorizaciones, tasas y cuentas por consumo de servicios públicos, cuotas ordinarias y extraordinarias de administración y demás obligaciones causadas hasta la fecha de la entrega real y material, quedando a cargo del PROMETIENTE COMPRADOR, el pago de los valores que posteriormente, por cualquier concepto se le causaren o reajusten.

OCTAVA. FIRMA DE LA ESCRITURA. La escritura pública que perfecciona esta promesa se firmará en la Notaria 30 del Circulo de Bogotá a las 10 am del día CUATRO (04) de Abril de dos mil diez y siete (2017), o antes si las partes lo acuerdan.

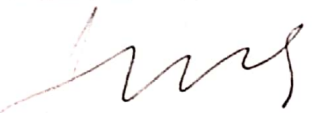
NOVENA. Los gastos notariales y de rentas que se causen en razón de la compraventa serán asumidos por partes iguales. La retención en la fuente será cubierta en su totalidad por EL PROMETIENTE VENDEDOR. Los gastos de inscripción de la venta en la oficina de registro instrumentos públicos, serán de cargo exclusivo del PROMETIENTE COMPRADOR.

DECIMA -CESION: La presente promesa de compraventa no podrá ser cedida por las partes, salvo acuerdo por escrito entre las mismas.

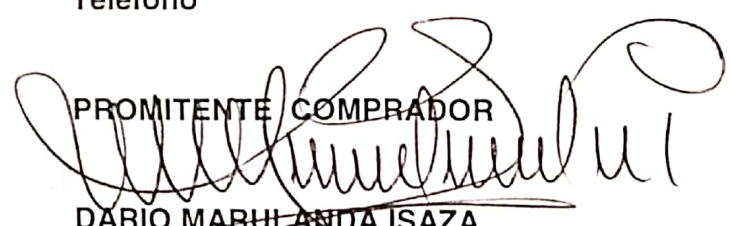
DÉCIMA PRIMERA Modificaciones. Todas las modificaciones que se efectúen al presente Contrato deberán constar por escrito suscrito.

DÉCIMA SEGUNDA INTEGRIDAD Y DIVISIBILIDAD: Si cualquier disposición del contrato fuese ineficaz, nula o inexistente o no pudiese hacerse exigible de conformidad con las leyes de la República de Colombia, las disposiciones restantes no se entenderán invalidadas a menos que el contrato no se pueda ejecutar sin la disposición ineficaz, nula, inexistente o que no se pueda exigir.

PROMITENTE VENDEDOR


JOSE ANCIZAR JIMENEZ GUTIERREZ
C.C. 19.313.003
Dirección
Teléfono

PROMITENTE COMPRADOR


DARIO MARULANDA ISAZA
CC 19.272.711
Dirección Cra 7 A # 148-61
Teléfono 3007776692



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA
CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 191127527125760071

Nro Matrícula: 50C-291520

Pagina 1

Impreso el 27 de Noviembre de 2019 a las 09:31:25 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 50C - BOGOTA ZONA CENTRO DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.

FECHA APERTURA: 27-08-1975 RADICACIÓN: 75047594 CON: HOJAS DE CERTIFICADO DE: 14-07-1975

CODIGO CATASTRAL: AAA0093CEKLCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO 605 DEL EDIFICIO VIRREY. CON AREA PRIVADA CONSTRUIDA DE 170.66 MS. AREA PRIVADA LIBRE DE 6.20 MS. 2. AREA PRIVADA TOTAL DE 176.86 MS 2. ALTURA LIBRE DE 2.30 MS. LINDA: NORTE: 11.65 MS. CON APTO. 604/ 0.50 Y 0.15 MS. CON VACIO SOBRE TERRAZA O PARQUE COMUN. 0.60 MS. CON DUCTO COMUN. 1.00 MS CON DUCTO COMUN. SUR: 0.15, 3.00, 0.15. CON VACIO SOBRE TERRAZA I PARQUE COMUN. 5.225 MS CON VACIO SOBRE TERRAZA O PARQUE COMUN. CUBIERTA 2/1.675 MS. Y 0.05 MS. CON APTO. 606/1.95 MS. CON AREA COMUN ACCESO) 0.10 MS. CON AREA COMUN (PUNTO FIJO) 0.35 MS. CON VACIO SOBRE TERRAZA O PARQUE COMUN. 0.60 MS. CON DUCTO COMUN 1.00 CON DUCTO COMUN ORIENTE: 6.80 MS. 1.275 MS. CON APTO. 606 /2.10 MS CON AREA COMUN (ACCESO) 3.725 MS. CON AREA COMUN. (PUNTO FIJO) 3.75 MS. CON VACIO SOBRE CUBIERTA DE GARAJES. 0.40 MS CON DUCTO COMUN. 0.45 MS CON DUCTO COMUN. OCCIDENTE: 3.775, 3.45, 0.25, 9.45, 0.25, 2.00, 0.25 MS CON VACIO SOBRE TERRAZA O PARQUE COMUN. 0.40 MS. CON DUCTO COMUN. 0.45 MS. CON DUCTO COMUN. PLANO SUPERIOR: CON PLACA DEL SEPTIMONIVEL. PLANO INFERIOR: CON PLACA DEL SEXTO NIVEL. COEFICIENTE DE 1.93% . SEGUN ESCRITURA DE REFORMA 1619 DEL 31-05-2005 NOTARIA 38 DE BOGOTA EL COEFICIENTE ES : 1.83%.- SEGUN ESC.596 DE ABRIL 15/2010 NOTARIA 2 DE BOGOTA, SU COEFICIENTE DE COPROPIEDAD QUEDA EN : 1.926% SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984.

COMPLEMENTACION:

QUE CONSTRUCCIONES SANTA FE DE BOGOTA LTDA. ADQUIRIO ASI; EL LOTE N. 2 DE LA MANZANA 4, LO ADQUIRIO POR COMPRA A URBANIZADORA EL CHICO ORIENTAL LTDA, SEGUN ESCRITURA N. 5827 DE 4 DE DICIEMBRE DE 1.973 DE LA NOTARIA 14 DE BOGOTA, REGISTRADA BAJO LA MATRICULA N. 050-0192364.- OTRA PARTE: EL LOTE BN. 3 TAMBIEN ADQUIRIO POR COMPRA A URBANIZADORA EL CHICO ARIENTAL LTDA. SEGUN ESCRITURA 3899 DE 5 DE SEPTIEMBRE DE 1.973, NOTARIA 14 DE BOGOTA, REGITRADA BAJO LA MATRICULA N. 050-0192365 ESTA SOCIEDAD ADQUIRIO POR APOORTE DE INVERSIONES Y PROMOCIONES LTDA, Y CAROLINA VELEZ DE HERRERA, LOS DERECHOS HEREDITARIOS QUE POSEEN EN COMUN Y PROINDIVISO EN LA SUCESION DE CLARA SIERRA VDA. DE PEREZ, POR ESCRITURA 700 DE MARZO 5/63. NOTARIA 1. DE BOGOTA. ESTOS ADQUIRIERON DICHOS DERECHOS POR COMPRA A LOS HEREDEROS DE CLARA SIERRA DE REYES, ISABEL, MARIA, CRISTINA, Y VICENTE REYES SIERRA, SEGUN ESCRITURA 270 DE 1. DE FEBRERO DE 1.963, NOTARIA 1. DE BOGOTA.- CLARA SIERRA DE REYES, EN LA SUCESION DE MERCEDES SIERRA VDA. DE PEREZ, SEGUIDA EN EL JUZGADO 3. CIVIL DEL CTO, REGISTRADO EL 28 DE MAYO DE 1.962, BAJO EL N. 6209-B. DEL LIBRO 1.- ESTE CAUSANTE ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION EN LAS SUCESIONES ACUMULADAS DE JOSE MARIA SIERRA Y ZORAIDA CADAVID DE SIERRA, PROTOCOLIZADAS POR ESCRITURA 315 DE 30 DE MARZO DE 1.931, NOTARIA 3. DE BOGOTA.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

4) KR 1 89 91 AP 605 (DIRECCION CATASTRAL)

3) KR 6 91 35 AP 605 (DIRECCION CATASTRAL)

2) CARRERA 7 91-34

1) CARRERA 6 91-35 EDIFICIO VIRREY. APTO. 605

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)

50C - 291414

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 04-06-1975 Radicación: 75036290

Doc: ESCRITURA 1782 del 26-02-1975 NOTARIA 3. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$10,000,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA EN MAYOR EXTENSION



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA
CENTRO**

**CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 191127527125760071

Nro Matrícula: 50C-291520

Página 2

Impreso el 27 de Noviembre de 2019 a las 09:31:25 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: CONSTRUCCIONES SANTA FE DE BOGOTA LIMITADA

A: CORPORACION CENTRAL DE AHORRO Y VIVIENDA

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 14-07-1975 Radicación: 75047594

Doc: ESCRITURA 970 del 03-04-1975 NOTARIA 3. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 360 REGLAMENTO PROPIEDAD HORIZONTAL

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: CONSTRUCCIONES SANTA FE DE BOGOTA LTDA.

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 14-07-1975 Radicación: 75047595

Doc: ESCRITURA 1914 del 03-05-1975 NOTARIA 3 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION ESCRITURA 970 DE 03-04-1975 ARTICULO 5 EN CUANTO A DESLINDE APTO.104-105.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: CONSTRUCCIONES SANTA FE DE BOGOTA LIMITADA

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 07-04-1976 Radicación: 76026320

Doc: ESCRITURA 5042 del 05-12-1975 NOTARIA 3 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$700,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA ESTE Y OTRO

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: CONSTRUCCIONES SANTA FE DE BOGOTA LIMITADA

A: ATERHORTUA DE ECHEVERRY ROSALBA

X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 11-06-1976 Radicación: 76042651

Doc: ESCRITURA 273 del 10-02-1976 NOTARIA 3 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$565,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA ESTE Y OTRO

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: ATEHORTUA DE ECHEVERRY ROSALBA

A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 14-04-1978 Radicación: 1978-28277

Doc: ESCRITURA 1197 del 20-04-1977 NOTARIA 3 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: CORPORACION CENTRAL DE AHORRO Y VIVIENDA



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA
CENTRO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 191127527125760071

Nro Matrícula: 50C-291520

Pagina 3

Impreso el 27 de Noviembre de 2019 a las 09:31:25 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

A: CONSTRUCCIONES SANTA FE DE BOGOTA LTDA

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 02-10-1978 Radicación: 7876586

Doc: ESCRITURA 2084 del 29-04-1978 NOTARIA 4 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 106 ADJUDICACION LIQUIDACION SOCIEDAD CONYUGAL

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: ATEHORTUA DE ECHEVARRY ROSALBA

CC# 41318027

DE: ECHEVERRY H. FRANCISCO ANTONIO

A: ATE HORTUA DE ECHEVERRY ROSALBA

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 31-05-1979 Radicación: 79044542

Doc: OFICIO 520 del 23-04-1979 JUZG 2 C.CTO de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 402 EMBARGO HIPOTECARIO

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

A: ATERHORTUA DE ECHEVERRY ROSALBA

X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 14-12-1988 Radicación: 160158

Doc: ESCRITURA 2815 del 17-11-1988 NOTARIA 3 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$6,335,000

ESPECIFICACION: : 999 AMPLIACION HIPOTECA CONSTITUIDA POR ESCRITURA 273 DE 10-02-76 NOTARIA 3 BOGOTA (ART 1521 C.C.

AUTORIZACION OFICIO 651248 DEL (BANCO CENTRAL HIPOTECARIO) EN...

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: ATEHORTUA DE ECHEVARRY ROSALBA

CC# 41318027 X

A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 24-04-1989 Radicación: 27596

Doc: OFICIO 908 del 20-04-1989 JUZG 2 C CTO de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 8

ESPECIFICACION: : 791 CANCELACION EMBARGO HIPOTECARIO

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

A: ATEHORTUA DE ECHEVERRY ROSALBA

X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 07-09-1989 Radicación: 1989-62268

Doc: OFICIO 1859 del 17-08-1989 JUZG 17 C.CTO de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 401 EMBARGO



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA
CENTRO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 191127527125760071

Nro Matrícula: 50C-291520

Pagina 4

Impreso el 27 de Noviembre de 2019 a las 09:31:25 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: BANCO NACIONAL

A: ATEHORTUA ECHEVERRY ROSALBA

X

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 16-11-1993 Radicación: 89511

Doc: OFICIO 2602 del 15-10-1993 JUZ 30 C.CTO de SANTA FE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 11

ESPECIFICACION: : 790 CANCELACION EMBARGO EJECUTIVO

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: BANCO NACIONAL

A: ATEHORTUA ECHEVERRY ROSALBA

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 16-11-1993 Radicación: 89511

Doc: OFICIO 2602 del 15-10-1993 JUZ 30 C.CTO de SANTA FE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 402 EMBARGO HIPOTECARIO

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

A: ATERHORTUA DE ECHEVERRY ROSALBA

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 02-08-1994 Radicación: 61969

Doc: OFICIO 1671 del 26-07-1994 JUZGADO 30 CIVIL DEL CTO de SANTA FE DE BOGOTA VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 13

ESPECIFICACION: : 791 CANCELACION EMBARGO HIPOTECARIO

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

A: ATERHORTUA DE ECHEVERRY ROSALBA

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 14-10-1994 Radicación: 85866

Doc: ESCRITURA 11664 del 10-10-1994 NOTARIA 27 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$45,000,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: ATERHORTUA DE ECHEVERRY ROSALBA

A: ARANGO GABRIEL

X

A: ARANGO SILVIA

X

ANOTACION: Nro 016 Fecha: 21-06-2005 Radicación: 2005-55501



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA
CENTRO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 191127527125760071

Nro Matrícula: 50C-291520

Página 5

Impreso el 27 de Noviembre de 2019 a las 09:31:25 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

Doc: ESCRITURA 1619 del 31-05-2005 NOTARIA 38 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

ESCRITURA 970 DE 03-04-1975 NOTARIA 3 DE BOGOTA EN CUANTO A QUE SE ACOGEN A LA LEY 675/2001

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: EDIFICIO DE USO RESIDENCIAL EL VIRREY -PROPIEDAD HORIZONTAL

ANOTACION: Nro 017 Fecha: 11-08-2006 Radicación: 2006-81853

Doc: ESCRITURA 509 del 04-04-1995 NOTARIA 3 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$7,465,000

Se cancela anotación No: 5,9

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES SE CANCELA HIPOTECA Y SU AMPLIACION

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

A: ATEHORTUA DE ECHEVARRY ROSALBA

CC# 41318027

ANOTACION: Nro 018 Fecha: 25-08-2006 Radicación: 2006-87122

Doc: ESCRITURA 3273 del 16-08-2006 NOTARIA 28 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$155,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA ESTE Y OTRO

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: ARANGO DAVILA GABRIEL

CC# 93295751

DE: ARANGO SILVIA LOREDO P. 132302496

A: JIMENEZ GUTIERREZ JOSE ANCISAR

CC# 19313003 X

ANOTACION: Nro 019 Fecha: 25-08-2006 Radicación: 2006-87122

Doc: ESCRITURA 3273 del 16-08-2006 NOTARIA 28 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA: 0204 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA (CREDITO APROBADO \$ 108.539.500.000)

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: JIMENEZ GUTIERREZ JOSE ANCISAR

CC# 19313003 X

A: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

ANOTACION: Nro 020 Fecha: 24-05-2010 Radicación: 2010-47803

Doc: ESCRITURA 596 del 15-04-2010 NOTARIA 2 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y ACLANRANDO ESCT.1619 DE 31-05-2005 NOT.38 BOGOTA.ADICIONAN ART 11;PARCIALMENTE ARTS.53 AREAS BIENES PRIVADOS.54 BIENES CUMUNES.55 CUADRO TOTAL AREAS EDIFICIO;Y 72 DE COEFICIENTES DE COPROPIEDAD.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA
CENTRO**

**CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 191127527125760071

Nro Matrícula: 50C-291520

Pagina 6

Impreso el 27 de Noviembre de 2019 a las 09:31:25 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

A: EDIFICIO DE USO RESIDENCIAL EL VIRREY -PROPIEDAD HORIZONTAL-

ANOTACION: Nro 021 Fecha: 11-12-2014 Radicación: 2014-106542

Doc: ESCRITURA 2427 del 24-11-2014 NOTARIA VEINTIOCHO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$108,000,000

Se cancela anotación No: 19

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE HIPOTECA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. "BBVA COLOMBIA".

NIT# 8600030201

A: JIMENEZ GUTIERREZ JOSE ANCISAR

CC# 19313003

ANOTACION: Nro 022 Fecha: 26-02-2015 Radicación: 2015-16789

Doc: ESCRITURA 386 del 23-02-2015 NOTARIA VEINTICINCO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: JIMENEZ GUTIERREZ JOSE ANCISAR

CC# 19313003 X

A: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. "BBVA COLOMBIA".

NIT# 8600030201

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *22*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2006-INT526 Fecha: 15-08-2006

MATRIZ LO SUPRIMIDO VALE.JSC/AUXDEL40C2006-INT526

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: C2007-11357 Fecha: 18-08-2007

SE ACTUALIZA NUMERO CATASTRAL CON EL C.H.I.P., SE INCLUYE DIRECCION ACTUAL, SUMINISTRADA POR LA U.A.E.C.D., SEGUN RES. NO. 0350 DE 24/07/2007 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD Y RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 3 Radicación: Fecha: 23-03-2019

SE ACTUALIZA NOMENCLATURA Y/O CHIP, CON LOS SUMINISTRADOS POR LA U.A.E.C.D., RES. 2019-4243 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

Anotación Nro: 14 Nro corrección: 1 Radicación: C2006-8741 Fecha: 28-06-2006

SE EXCLUYO AL REPRESENTANTE LEGAL Y SE INCLUYERON LOS ADQUIRENTES GABRIEL Y SILVIA.AUXDEL35.{ART.35 D.L. 1250/70}/C2006-8741.ABOGA12.

Anotación Nro: 18 Nro corrección: 1 Radicación: C2010-INT458 Fecha: 22-06-2010

ORDEN CRONOLOGICO CORREGIDO VALE.AGU/AUXDEL36/C2010-INT458/ABOGAD15.

Anotación Nro: 19 Nro corrección: 1 Radicación: C2010-INT458 Fecha: 11-06-2010

SE INCLUYE POR OMITIDA EN SU OPORTUNIDAD,VALE.AGU/AUXDEL36/C2010-INT458/ABOGAD15.



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA
CENTRO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 191127527125760071

Nro Matrícula: 50C-291520

Pagina 7

Impreso el 27 de Noviembre de 2019 a las 09:31:25 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2019-770965

FECHA: 27-11-2019

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES

**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO**
La guarda de la fe pública



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA

CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 210131303638687961

Nro Matrícula: 50C-291459

Pagina 1

Impreso el 31 de Enero de 2021 a las 05:30:12 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 50C - BOGOTA ZONA CENTRO DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.

FECHA APERTURA: 27-08-1975 RADICACIÓN: 75047594 CON: HOJAS DE CERTIFICADO DE: 14-07-1975

CODIGO CATASTRAL: AAA0093CLMRCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO****DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

GARAJE S1-45 DEL EDIFICIO VIRREY. CON AREA PRIVADA CONSTRUIDA DE 14.30 MTS 2. ALTURA LIBRE DE 2.30 MS SUR LINDA: POR EL NORTE, EN 2.60 MTS.CON AREA COMUN(CIRCULACION). POR EL SUR, EN 2.60 MTS. CON LOTE 4 DE LA MISMA MANZANA. POR EL ORIENTE: EN 5.50 MTS. CON GARAJES S1-44. POR EL OCCIDENTE: EN 5.50 MTS.CON GARAJE S1-46. PLANO SUPERIOR: CON PLACA DEL PRIMER NIVEL.PLANO INFERIOR: CON PLACA DEL SOTANO. CON COEFICIENTE DE 0.16%.-SEGUN ESCRITURA DE REFORMA 1619 DEL 31-05-2005 NOTARIA 38 DE BOGOTA EL COEFICIENTE ES: 0.15%.-. SEGUN ESC.596 DE ABRIL 15/2010 NOTARIA 2 DE BOGOTA, SU COEFICIENTE DE COPROPIEDAD QUEDA EN : 0.161% SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984.

COMPLEMENTACION:

QUE CONSTRUCCIONES SANTA FE DE BOGOTA LTDA ADQUIRIO ASI; EL LOTE N.2 DE LA MANZANA 4, LO ADQUIRIO POR COMPRA A URBANIZADORA EL CHICO ORIENTAL LTDA. SEGUN ESCRITURA N. 5827 DE 4 DE DICIEMBRE DE 1.973. DE LA NOTARIA 14 DE BOGOTA, REGISTRADA BAJO LA MATRICULA N. 050-0192364.-OTRA PARTE: EL LOTE N. 3 TAMBIEN ADQUIRIDO POR COMPRA A URBANIZADORA EL CHICO ORIENTAL LTDA. SEGUN ESCRITURA 3899 DE 5 DE SEPTIEMBRE DE 1.973,NOTARIA 14 DE BOGOTA, REGISTRADA BAJO LA MATRICULA N. 050-0192365. ESTA SOCIEDAD ADQUIRIO POR APOORTE DE INVERSIONES Y PROMOCIONES LTDA. Y CAROLINA VELEZ DE HERRERA, LOS DERECHOS HEREDITARIOS QUE POSEE EN COMUN Y PROINDIVISO EN LA SUCESION DE CLARA SIERRA VDA DE PEREZ. POR ESCRITURA 700 DE MARZO 5/63 NOTARIA 1 DE BOGOTA. ESTOS ADQUIRIERON DICHOS DERECHOS POR COMPRA A LOS HEREDEROS DE CLARA SIERRA DE REYES, ISABEL, MARIA, CRISTINA, Y VICENTE REYES SIERRA. SEGUN ESCRITURA 270 DE 1 DE FEBRERO DE 1.963, NOTARIA 1. DE BOGOTA. CLARA SIERRA DE REYES, ADQUIRIO EN LA SUCESION DE MERCEDES SIERRA VDA DE PEREZ, SEGUIDA EN EL JUZGADO 3 CIVIL DEL CTO, REGISTRADO EL 28 DE MAYO DE 1.962, BAJO EL N.6209-B DEL LIBRO 1. ESTE CAUSANTE ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION EN LAS SUCESIONES ACUMULADAS DE JOSE MARIA SIERRA Y ZORAIDA CADAVID DE SIERRA. PROTOCOLIZADAS POR ESCRITURA 315 DE 30 DE MARZO DE 1.931, NOTARIA 3 DE BOGOTA.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

4) KR 7 89 90 GJ 45 (DIRECCION CATASTRAL)

3) AK 7 91 34 GJ 45 (DIRECCION CATASTRAL)

2) CARRERA 7 # 91-34

1) CARRERA 6 # 91-35 EDIFICIO VIRREY GARAJE S1-45

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)

50C - 291414

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 04-06-1975 Radicación: 75036290

Doc: ESCRITURA 1782 del 26-02-1975 NOTARIA 3 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$10,000,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA EN MAYOR EXTENSION

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: CONSTRUCCIONES SANTA FE DE BOGOTA LIMITADA

X

A: CORPORACION CENTRAL DE AHORRO Y VIVIENDA.**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 14-07-1975 Radicación: 75047594



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA

CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 210131303638687961

Nro Matrícula: 50C-291459

Pagina 2

Impreso el 31 de Enero de 2021 a las 05:30:12 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

Doc: ESCRITURA 970 del 03-04-1975 NOTARIA 3 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 360 REGLAMENTO PROPIEDAD HORIZONTAL

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: CONSTRUCCIONES SANTA FE DE BOGOTA LIMITADA

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 14-07-1975 Radicación: 75047595

Doc: ESCRITURA 1914 del 03-05-1975 NOTARIA 3 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION ESCRITURA 970 DE 03-04-1975 ARTICULO 5 EN CUANTO A DESLINDE APTO.104-105.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: CONSTRUCCIONES SANTA FE DE BOGOTA LIMITADA

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 14-04-1978 Radicación: 1978-28277

Doc: ESCRITURA 1197 del 20-04-1977 NOTARIA 3 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: CORPORACION CENTRAL DE AHORRO Y VIVIENDA.

A: CONSTRUCCIONES SANTAFE DE BOGOTA LTDA.

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 06-05-1987 Radicación: 1987-59537

Doc: ESCRITURA 2584 del 20-12-1985 NOTARIA 3 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$500,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: CONSTRUCCIONES SANTA FE DE BOGOTA LTDA

NIT# 60036155

A: ATEHORTUA DE ECHEVARRY ROSALBA

CC# 41318027 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 18-01-1995 Radicación: 4079

Doc: ESCRITURA 1887 del 09-11-1994 NOTARIA 3 de SANTAFE BOGOTA

VALOR ACTO: \$2,200,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: ATEHORTUA DE ECHEVARRY ROSALBA

A: ARANGO VALLEJO SIGIFREDO

CC# 2327611 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 21-06-2005 Radicación: 2005-55501

Doc: ESCRITURA 1619 del 31-05-2005 NOTARIA 38 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA
CENTRO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 210131303638687961

Nro Matrícula: 50C-291459

Pagina 3

Impreso el 31 de Enero de 2021 a las 05:30:12 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

ESCRITURA 970 DE 03-04-1975 NOTARIA 3 DE BOGOTA EN CUANTO A QUE SE ACOGEN A LA LEY 675/2001

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: EDIFICIO DE USO RESIDENCIAL EL VIRREY -PROPIEDAD HORIZONTAL

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 25-08-2006 Radicación: 2006-87122

Doc: ESCRITURA 3273 del 16-08-2006 NOTARIA 28 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$155,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA ESTE Y OTRO

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: ARANGO VALLEJO SIGIFREDO

CC# 2327611

A: JIMENEZ GUTIERREZ JOSE ANCISAR

CC# 19313003 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 25-08-2006 Radicación: 2006-87122

Doc: ESCRITURA 3273 del 16-08-2006 NOTARIA 28 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA: 0204 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA (CREDITO APROBADO \$ 108'500.000)

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: JIMENEZ GUTIERREZ JOSE ANCISAR

CC# 19313003 X

A: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 24-05-2010 Radicación: 2010-47803

Doc: ESCRITURA 596 del 15-04-2010 NOTARIA 2 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y

ACLANRANDO ESCT.1619 DE 31-05-2005 NOT.38 BOGOTA.ADICIONAN ART 11;PARCIALMENTE ARTS.53 AREAS BIENES PRIVADOS.54 BIENES

CUMUNES.55 CUADRO TOTAL AREAS EDIFICIO;Y 72 DE COEFICIENTES DE COPROPIEDAD.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: EDIFICIO DE USO RESIDENCIAL EL VIRREY -PROPIEDAD HORIZONTAL-.

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 11-12-2014 Radicación: 2014-106542

Doc: ESCRITURA 2427 del 24-11-2014 NOTARIA VEINTIOCHO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$108,000,000

Se cancela anotación No: 9

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE HIPOTECA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. "BBVA COLOMBIA".

NIT# 8600030201

A: JIMENEZ GUTIERREZ JOSE ANCISAR

CC# 19313003

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 26-02-2015 Radicación: 2015-16789

Doc: ESCRITURA 386 del 23-02-2015 NOTARIA VEINTICINCO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA
CENTRO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 210131303638687961

Nro Matrícula: 50C-291459

Pagina 4

Impreso el 31 de Enero de 2021 a las 05:30:12 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

ESPECIFICACION: HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA ESTE Y OTRO

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: JIMENEZ GUTIERREZ JOSE ANCISAR

CC# 19313003 X

A: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. "BBVA COLOMBIA".

NIT# 8600030201

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *12*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0	Nro corrección: 1	Radicación: C2006-8744	Fecha: 04-07-2006
EN DESCRIPCION,CABIDA Y LINDEROS LO CORREGIDO VALE.JSC/AUXDEL36/C2006-8744.			
Anotación Nro: 0	Nro corrección: 2	Radicación: C2007-11357	Fecha: 18-08-2007
SE ACTUALIZA NUMERO CATASTRAL CON EL C.H.I.P., SE INCLUYE DIRECCION ACTUAL, SUMINISTRADA POR LA U.A.E.C.D., SEGUN RES. NO. 0350 DE 24/07/2007 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD Y RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.			
Anotación Nro: 0	Nro corrección: 3	Radicación:	Fecha: 23-03-2019
SE ACTUALIZA NOMENCLATURA Y/O CHIP, CON LOS SUMINISTRADOS POR LA U.A.E.C.D., RES. 2019-4243 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.			
Anotación Nro: 8	Nro corrección: 1	Radicación: C2010-INT458	Fecha: 22-06-2010
ORDEN CRONOLOGICO CORREGIDO VALE.AGU/AUXDEL36/C2010-INT458/ABOGAD15.			
Anotación Nro: 9	Nro corrección: 1	Radicación: C2010-INT458	Fecha: 11-06-2010
SE INCLUYE POR OMITIDA EN SU OPORTUNIDAD,VALE.AGU/AUXDEL36/C2010-INT458/ABOGAD15.			

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2021-54331

FECHA: 31-01-2021

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES



Fecha de Consulta : Martes, 06 de Abril de 2021 - 09:39:11 P.M.

Número de Proceso Consultado: 11001310302920210002700

Ciudad: BOGOTA, D.C.

Corporacion/Especialidad: JUZGADOS CIVILES DEL CIRCUITO DE BOGOTA

Datos del Proceso

Información de Radicación del Proceso

Despacho	Ponente
029 Circuito - Civil	MARTHA INEZ DIAZ ROMERO

Clasificación del Proceso

Tipo	Clase	Recurso	Ubicación del Expediente
Declarativo	Ordinario	Sin Tipo de Recurso	Secretaria - Términos

Sujetos Procesales

Demandante(s)	Demandado(s)
- JOSÉ ANCIZAR JIMÉNEZ GUTIÉRREZ	- DARIO MARULANDA ISAZA

Contenido de Radicación

Contenido

Actuaciones del Proceso

Fecha de Actuación	Actuación	Anotación	Fecha Inicia Término	Fecha Finaliza Término	Fecha de Registro
15 Mar 2021	FIJACIÓN ESTADO	ACTUACIÓN REGISTRADA EL 15/03/2021 A LAS 09:50:01.	16 Mar 2021	16 Mar 2021	15 Mar 2021
15 Mar 2021	AUTO INADMITE DEMANDA	SE ADIERTE QUE LA ANTERIOR INFORMACIÓN ES DE CARÁCTER MERAMENTE INFORMATIVO. TODA VEZ QUE TAL DECISIÓN SE NOTIFICÓ EN EL ESTADO ELECTRÓNICO QUE SE PUBLICA EN EL MICROSIOTIO DEL JUZGADO, UBICADO EN LA PÁGINA WEB DE LA RAMA JUDICIAL.			15 Mar 2021
02 Feb 2021	RADICACIÓN DE PROCESO	ACTUACIÓN DE RADICACIÓN DE PROCESO REALIZADA EL 02/02/2021 A LAS 12:02:16	02 Feb 2021	02 Feb 2021	02 Feb 2021



¡Transferencia realizada!

Comprobante No. 0000000976

23 Oct 2020 - 01:49 p.m.

Producto origen



Cuenta de Ahorro

Ahorros

048-545124-34

Producto destino

BANCO DE BOGOTÁ

BANCO DE BOGOTÁ

641000187

Valor enviado

\$ 317.000,00

Descripción

Referencia

pago sanción según cobro adjunto



¡Transferencia realizada!

Comprobante No. 0000079731

23 Oct 2020 - 01:46 p.m.

Producto origen



Cuenta de Ahorro

Ahorros

048-545124-34

Producto destino

BANCO DE BOGOTÁ

BANCO DE BOGOTÁ

641000187

Valor enviado

\$ 14.244.000,00

Descripción

Referencia

pago ad apto 605 hasta octubre 2020

Más información

Según relación adjunta



¡Transferencia realizada!

Comprobante No. 0000069008

26 Oct 2020 - 07:57 a.m.

Producto origen



Cuenta de Ahorro

Ahorros

048-545124-34

Producto destino

BANCO DE BOGOTÁ

BANCO DE BOGOTÁ

641000187

Valor enviado

\$ 532.948,00

Descripción

Referencia

Cancelación saldo total aministracion ap

Más información

Virrey 605 a gj 45 a 31 octubre 2020



¡Transferencia realizada!

Comprobante No. 0000051633

12 Nov 2020 - 03:03 p.m.

Producto origen



Cuenta de Ahorro

Ahorros

048-545124-34

Producto destino

BANCO DE BOGOTÁ

BANCO DE BOGOTÁ

641000187

Valor enviado

\$ 638.000,00

Descripción

Referencia

administracipn apto 605 mes noviembre20

Más información

672000 menos 34 pronto pago



¡Transferencia realizada!

Comprobante No. 0000001347

14 Dic 2020 - 09:13 a.m.

Producto origen



Cuenta de Ahorro

Ahorros

048-545124-34

Producto destino

BANCO DE BOGOTÁ

BANCO DE BOGOTÁ

641000187

Valor enviado

\$ 638.000,00

Descripción

Referencia

pago adm apro 605 Gj45mes dic 2020



¡Transferencia realizada!

Comprobante No. 0000000229

07 Ene 2021 - 06:02 p.m.

Producto origen



Cuenta de Ahorro

Ahorros

048-545124-34

Producto destino

BANCO DE BOGOTÁ

BANCO DE BOGOTÁ

641000187

Valor enviado

\$ 638.000,00

Descripción

Referencia

Pago adm enero 2021 apto 605 y gj 45

Más información

Jose Ancizar Jimenez Gutiérrez



¡Transferencia realizada!

Comprobante No. 0000005212

03 Feb 2021 - 08:52 a.m.

Producto origen



Cuenta de Ahorro

Ahorros

048-545124-34

Producto destino

BANCO DE BOGOTÁ

BANCO DE BOGOTÁ

641000187

Valor enviado

\$ 638.000,00

Descripción

Referencia

pago ad febrero 21 apto 605 gj 45

Más información

pronto pago descuento



¡Transferencia realizada!

Comprobante No. 0000005951

09 Mar 2021 - 12:59 p.m.

Producto origen



Cuenta de Ahorro

Ahorros

048-545124-34

Producto destino

BANCO DE BOGOTÁ

BANCO DE BOGOTÁ

641000187

Valor enviado

\$ 638.000,00

Descripción

Referencia

admin605gj45marzo2921

➔ Reenviado

Respetado Señor Ancizar.

Como es de su conocimiento la cartera de su apartamento 605 del edificio de uso Residencial el Virrey se encuentra en cobro jurídico, actualmente está esta por valor de \$16.965.348 más el 20 % de honorarios de abogado más iva total de \$21.003.101

Si usted realiza el pago total antes del 31 de octubre podrá acceder al siguiente descuento.

- Descuento en los entérese de 1.554.400
- Descuento de la multa de inasistencia a la Asamblea de 317.000
- Y descuento en los honorarios de abogado del 20% más iva al 15 %.

Esto quiere decir que a máximo el 31 de octubre puede pagar 15.093.948 más el 15 % de honorarios a la oficina de abogados para un total de 17.358.040.

Quedo atento a su pronta respuesta.

Felipe Sanabria.

1:31 p. m.

1:31 p. m.

➔ Reenviado

Felipe buenos días.

En cuanto a los ítems relacionados con las cuotas y los intereses, en las circunstancias establecidas por usted, de acuerdo con lo aprobado por el consejo de administración de edificios Virrey, no le veo inconveniente alguno en pagarlos de inmediato, como ya lo hice, de lo cual anexo comprobantes de tres transferencias, así:

- 1) por \$14244000
- 2) por \$317000 y
- 3) \$532948

Total \$15093948, de mi cuenta Bancolombia a la cuenta Banco de Bogota q usted me envió.

Pero no lo mismo manifiesto respecto de los honorarios de abogados, ya que como se lo he manifestado no los conozco, no se quienes ni como se llaman, no he recibido alguna notificación, hasta este momento no se de actuación, extrajudicial o judicial del togado al cual se refiere, por lo anterior considero que no se causan.

Sin embargo estimado Felipe , si llegaran a demostrarse, estaré dispuesto a lo que el Señor Juez pertinente disponga al momento de establecer las costas del proceso y asignar las agencias en derecho, que realmente se hayan generado de la comprobada actuación profesional, como ciudadano de bien q soy cumpliré, como lo hice con el edificio, pues usted mismo se dio cuenta q más se demoro en reunir el concejo de administración para tocar mi tema y comunicarme la decisión que yo en pagarles. Por lo cual le solicito expedirse un paz y salvo hasta el 31 de octubre de 2020.

Cordial saludo.

Jose Ancizar Jimenez Gutiérrez

cc19313003

1:31 p. m.



Respetado Señor Ancizar.

Como es de su conocimiento la cartera de su apartamento 605 del edificio de uso Residencial el Virrey se encuentra en cobro jurídico, actualmente está esta por valor de \$16.965.348 más el 20 % de honorarios de abogado más iva total de \$21.003.101

Si usted realiza el pago total antes del 31 de octubre podrá acceder al siguiente descuento.

- Descuento en los entérese de 1.554.400
- Descuento de la multa de inasistencia a la Asamblea de 317.000
- Y descuento en los honorarios de abogado del 20% más iva al 15 %.

Esto quiere decir que a máximo el 31 de octubre puede pagar **15.093.948** más el 15 % de honorarios a la oficina de abogados para un total de **17.358.040.**



Escribe un mensaje



LEY 1328 DE 2009
(julio 15)

**“POR LA CUAL SE DICTAN NORMAS EN MATERIA FINANCIERA, DE
SEGUROS, DEL MERCADO DE VALORES Y OTRAS DISPOSICIONES”.**

El Congreso de Colombia

DECRETA:

TÍTULO I
DEL RÉGIMEN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR FINANCIERO
CAPÍTULO I

Aspectos Generales

Artículo 1º. Objeto y ámbito de aplicación. El presente régimen tiene por objeto establecer los principios y reglas que rigen la protección de los consumidores financieros en las relaciones entre estos y las entidades vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia, sin perjuicio de otras disposiciones que contemplen medidas e instrumentos especiales de protección.

Para los efectos del presente Título, se incluye dentro del concepto de consumidor financiero, toda persona que sea consumidor en el sistema financiero, asegurador y del mercado de valores.

Artículo 2º. Definiciones. Para los efectos del presente régimen, se consagran las siguientes definiciones:

a) Cliente: Es la persona natural o jurídica con quien las entidades vigiladas establecen relaciones de origen legal o contractual, para el suministro de productos o servicios, en desarrollo de su objeto social.

b) Usuario: Es la persona natural o jurídica quien, sin ser cliente, utiliza los servicios de una entidad vigilada.

c) Cliente Potencial: Es la persona natural o jurídica que se encuentra en la fase previa de tratativas preliminares con la entidad vigilada, respecto de los productos o servicios ofrecidos por esta.

d) Consumidor financiero: Es todo cliente, usuario o cliente potencial de las entidades vigiladas.

e) Productos y servicios: Se entiende por productos las operaciones legalmente autorizadas que se instrumentan en un contrato celebrado con el cliente o que tienen origen en la ley. Se entiende por servicios aquellas actividades conexas al

desarrollo de las correspondientes operaciones y que se suministran a los consumidores financieros.

f) Contratos de adhesión: Son los contratos elaborados unilateralmente por la entidad vigilada y cuyas cláusulas y/o condiciones no pueden ser discutidas libre y previamente por los clientes, limitándose estos a expresar su aceptación o a rechazarlos en su integridad.

g) Queja o reclamo: Es la manifestación de inconformidad expresada por un consumidor financiero respecto de un producto o servicio adquirido, ofrecido o prestado por una entidad vigilada y puesta en conocimiento de esta, del defensor del consumidor financiero, de la Superintendencia Financiera de Colombia o de las demás instituciones competentes, según corresponda.

h) Entidades vigiladas: Son las entidades sometidas a inspección y vigilancia de la Superintendencia Financiera de Colombia.

Artículo 3º. Principios. Se establecen como principios orientadores que rigen las relaciones entre los consumidores financieros y las entidades vigiladas, los siguientes:

a) Debida Diligencia. Las entidades vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia deben emplear la debida diligencia en el ofrecimiento de sus productos o en la prestación de sus servicios a los consumidores, a fin de que estos reciban la información y/o la atención debida y respetuosa en desarrollo de las relaciones que establezcan con aquellas, y en general, en el desenvolvimiento normal de sus operaciones. En tal sentido, las relaciones entre las entidades vigiladas y los consumidores financieros deberán desarrollarse de forma que se propenda por la satisfacción de las necesidades del consumidor financiero, de acuerdo con la oferta, compromiso y obligaciones acordadas. Las entidades vigiladas deberán observar las instrucciones que imparta la Superintendencia Financiera de Colombia en materia de seguridad y calidad en los distintos canales de distribución de servicios financieros.

b) Libertad de elección. Sin perjuicio de las disposiciones especiales que impongan el deber de suministrar determinado producto o servicio financiero, las entidades vigiladas y los consumidores financieros podrán escoger libremente a sus respectivas contrapartes en la celebración de los contratos mediante los cuales se instrumente el suministro de productos o la prestación de servicios que las primeras ofrezcan. La negativa en la prestación de servicios o en el ofrecimiento de productos deberá fundamentarse en causas objetivas y no podrá establecerse tratamiento diferente injustificado a los consumidores financieros.

c) Transparencia e información cierta, suficiente y oportuna. Las entidades vigiladas deberán suministrar a los consumidores financieros información cierta, suficiente, clara y oportuna, que permita, especialmente, que los consumidores

financieros conozcan adecuadamente sus derechos, obligaciones y los costos en las relaciones que establecen con las entidades vigiladas.

d) Responsabilidad de las entidades vigiladas en el trámite de quejas. Las entidades vigiladas deberán atender eficiente y debidamente en los plazos y condiciones previstos en la regulación vigente las quejas o reclamos interpuestos por los consumidores financieros y, tras la identificación de las causas generadoras de las mismas, diseñar e implementar las acciones de mejora necesarias oportunas y continuas.

e) Manejo adecuado de los conflictos de interés. Las entidades vigiladas deberán administrar los conflictos que surjan en desarrollo de su actividad entre sus propios intereses y los de los consumidores financieros, así como los conflictos que surjan entre los intereses de dos o más consumidores financieros, de una manera transparente e imparcial, velando porque siempre prevalezca el interés de los consumidores financieros, sin perjuicio de otras disposiciones aplicables al respecto.

f) Educación para el consumidor financiero. Las entidades vigiladas, las asociaciones gremiales, las asociaciones de consumidores, las instituciones públicas que realizan la intervención y supervisión en el sector financiero, así como los organismos de autorregulación, procurarán una adecuada educación de los consumidores financieros respecto de los productos y servicios financieros que ofrecen las entidades vigiladas, de la naturaleza de los mercados en los que actúan, de las instituciones autorizadas para prestarlos, así como de los diferentes mecanismos establecidos para la defensa de sus derechos.

Artículo 4º. Asociación y representación adecuada. Los consumidores financieros podrán apoyarse en grupos u otras organizaciones de consumidores para la defensa de sus derechos de conformidad con la legislación vigente para tales efectos.

Parágrafo. Los principios que contiene este artículo se aplicarán en todas las relaciones que se establezcan entre los consumidores financieros y las entidades vigiladas, sin perjuicio de las disposiciones contenidas en otras normas, siempre que no pugnen con los aquí contemplados.

CAPITULO II

Derechos y obligaciones

Artículo 5º. Derechos de los consumidores financieros. Sin perjuicio de los derechos consagrados en otras disposiciones legales vigentes, los consumidores financieros tendrán, durante todos los momentos de su relación con la entidad vigilada, los siguientes derechos:

a) En desarrollo del principio de debida diligencia, los consumidores financieros tienen el derecho de recibir de parte de las entidades vigiladas productos y

servicios con estándares de seguridad y calidad, de acuerdo con las condiciones ofrecidas y las obligaciones asumidas por las entidades vigiladas.

b) Tener a su disposición, en los términos establecidos en la presente ley y en las demás disposiciones de carácter especial, publicidad e información transparente, clara, veraz, oportuna y verificable, sobre las características propias de los productos o servicios ofrecidos y/o suministrados. En particular, la información suministrada por la respectiva entidad deberá ser de tal que permita y facilite su comparación y comprensión frente a los diferentes productos y servicios ofrecidos en el mercado.

c) Exigir la debida diligencia en la prestación del servicio por parte de las entidades vigiladas.

d) Recibir una adecuada educación respecto de las diferentes formas de instrumentar los productos y servicios ofrecidos, sus derechos y obligaciones, así como los costos que se generan sobre los mismos, los mercados y tipo de actividad que desarrollan las entidades vigiladas así como sobre los diversos mecanismos de protección establecidos para la defensa de sus derechos.

e) Presentar de manera respetuosa consultas, peticiones, solicitudes, quejas o reclamos ante la entidad vigilada, el defensor del Consumidor Financiero, la Superintendencia Financiera de Colombia y los organismos de autorregulación.

f) Los demás derechos que se establezcan en esta ley o en otras disposiciones, y los contemplados en las instrucciones que imparta la Superintendencia Financiera de Colombia.

Artículo 6º. Prácticas de protección propia por parte de los consumidores financieros. Las siguientes constituyen buenas prácticas de protección propia por parte de los consumidores financieros:

a) Cerciorarse si la entidad con la cual desean contratar o utilizar los productos o servicios se encuentre autorizada y vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia.

b) Informarse sobre los productos o servicios que piensa adquirir o emplear, indagando sobre las condiciones generales de la operación; es decir, los derechos, obligaciones, costos, exclusiones y restricciones aplicables al producto o servicio, exigiendo las explicaciones verbales y escritas necesarias, precisas y suficientes que le posibiliten la toma de decisiones informadas.

c) Observar las instrucciones y recomendaciones que imparta la entidad vigilada sobre el manejo de productos o servicios financieros.

d) Revisar los términos y condiciones del respectivo contrato y sus anexos, así como conservar las copias que se le suministren de dichos documentos.

e) Informarse sobre los órganos y medios de que dispone la entidad para presentar peticiones, solicitudes, quejas o reclamos.

f) Obtener una respuesta oportuna a cada solicitud de producto o servicio.

Parágrafo 1°. El no ejercicio de las prácticas de protección propia por parte de los consumidores financieros no implica la pérdida o desconocimiento de los derechos que le son propios ante las entidades vigiladas y las autoridades competentes. De igual manera, no exime a las entidades vigiladas de las obligaciones especiales consagradas en la presente ley respecto de los consumidores financieros.

Parágrafo 2°. Los consumidores financieros tendrán el deber de suministrar información cierta, suficiente y oportuna a las entidades vigiladas y a las autoridades competentes en los eventos en que estas lo soliciten para el debido cumplimiento de sus deberes y de actualizar los datos que así lo requieran. Del mismo modo, informarán a la Superintendencia Financiera de Colombia y a las demás autoridades competentes sobre las entidades que suministran productos o servicios financieros sin estar legalmente autorizadas para ello.

Artículo 7°. Obligaciones especiales de las entidades vigiladas. Las entidades vigiladas tendrán las siguientes obligaciones especiales:

a) Suministrar información al público respecto de los Defensores del Consumidor Financiero, de conformidad con las instrucciones que sobre el particular imparta la Superintendencia Financiera de Colombia.

b) Entregar el producto o prestar el servicio debidamente, es decir, en las condiciones informadas, ofrecidas o pactadas con el consumidor financiero, y emplear adecuados estándares de seguridad y calidad en el suministro de los mismos.

c) Suministrar información comprensible y publicidad transparente, clara, veraz, oportuna acerca de sus productos y servicios ofrecidos en el mercado.

d) Contar con un Sistema de Atención al Consumidor Financiero (SAC), en los términos indicados en la presente ley, en los decretos que la reglamenten y en las instrucciones que imparta sobre el particular la Superintendencia Financiera de Colombia.

e) Abstenerse de incurrir en conductas que conlleven abusos contractuales o de convenir cláusulas que puedan afectar el equilibrio del contrato o dar lugar a un abuso de posición dominante contractual.

f) Elaborar los contratos y anexos que regulen las relaciones con los clientes, con claridad, en caracteres legibles a simple vista, y ponerlos a disposición de estos para su aceptación. Copia de los documentos que soporten la relación contractual deberá estar a disposición del respectivo cliente, y contendrá los términos y

condiciones del producto o servicio, los derechos y obligaciones, y las tasas de interés, precios o tarifas y la forma para determinarlos.

g) Abstenerse de hacer cobros no pactados o no informados previamente al consumidor financiero, de acuerdo con los términos establecidos en las normas sobre la materia, y tener a disposición de este los comprobantes o soportes de los pagos, transacciones u operaciones realizadas por cualquier canal ofrecido por la entidad vigilada. La conservación de dichos comprobantes y soportes deberá atender las normas sobre la materia.

h) Abstenerse de realizar cobro alguno por concepto de gastos de cobranza prejudicial sin haberse desplegado una actividad real encaminada efectivamente a dicha gestión, y sin haber informado previamente al consumidor financiero el valor de los mismos. Las gestiones de cobro deben efectuarse de manera respetuosa y en horarios adecuados.

i) Guardar la reserva de la información suministrada por el consumidor financiero y que tenga carácter de reservada en los términos establecidos en las normas correspondientes, sin perjuicio de su suministro a las autoridades competentes.

j) Dar constancia del estado y/o las condiciones específicas de los productos a una fecha determinada, cuando el consumidor financiero lo solicite, de conformidad con el procedimiento establecido para el efecto, salvo aquellos casos en que la entidad vigilada se encuentre obligada a hacerlo sin necesidad de solicitud previa.

k) Atender y dar respuesta oportuna a las solicitudes, quejas o reclamos formulados por los consumidores financieros, siguiendo los procedimientos establecidos para el efecto, las disposiciones consagradas en esta ley y en las demás normas que resulten aplicables.

l) Proveer los recursos humanos, físicos y tecnológicos para que en las sucursales y agencias se brinde una atención eficiente y oportuna a los consumidores financieros.

m) Permitir a sus clientes la consulta gratuita, al menos una vez al mes, por los canales que la entidad señale, del estado de sus productos y servicios.

n) Contar en su sitio en Internet con un enlace al sitio de la Superintendencia Financiera de Colombia dedicado al consumidor financiero.

o) Reportar a la Superintendencia Financiera de Colombia, en la forma que esta señale, el precio de todos los productos y servicios que se ofrezcan de manera masiva. Esta información deberá ser divulgada de manera permanente por cada entidad vigilada en sus oficinas, los cajeros de su red y su página de Internet.

p) Dar a conocer a los consumidores financieros, en los plazos que señale la Superintendencia Financiera de Colombia, por el respectivo canal y en forma

previa a la realización de la operación, el costo de la misma, si lo hay, brindándoles la posibilidad de efectuarla o no.

q) Disponer de los medios electrónicos y controles idóneos para brindar eficiente seguridad a las transacciones, a la información confidencial de los consumidores financieros y a las redes que la contengan.

r) Colaborar oportuna y diligentemente con el Defensor del Consumidor Financiero, las autoridades judiciales y administrativas y los organismos de autorregulación en la recopilación de la información y la obtención de pruebas, en los casos que se requieran, entre otros, los de fraude, hurto o cualquier otra conducta que pueda ser constitutiva de un hecho punible realizada mediante la utilización de tarjetas crédito o débito, la realización de transacciones electrónicas o telefónicas, así como cualquier otra modalidad.

s) No requerir al consumidor financiero información que ya repose en la entidad vigilada o en sus dependencias, sucursales o agencias, sin perjuicio de la obligación del consumidor financiero de actualizar la información que de acuerdo con la normatividad correspondiente así lo requiera.

t) Desarrollar programas y campañas de educación financiera a sus clientes sobre los diferentes productos y servicios que prestan, obligaciones y derechos de estos y los costos de los productos y servicios que prestan, mercados y tipo de entidades vigiladas, así como de los diferentes mecanismos establecidos para la protección de sus derechos, según las instrucciones que para el efecto imparta la Superintendencia Financiera de Colombia.

u) Las demás previstas en esta ley, las normas concordantes, complementarias, reglamentarias, las que se deriven de la naturaleza del contrato celebrado o del servicio prestado a los consumidores financieros, así como de las instrucciones que emita la Superintendencia Financiera de Colombia en desarrollo de sus funciones y los organismos de autorregulación en sus reglamentos.

CAPITULO III

Sistema de Atención al Consumidor Financiero

Artículo 8°. Sistema de Atención al Consumidor Financiero, SAC. Las entidades vigiladas deberán implementar un Sistema de Atención al Consumidor Financiero (SAC) que deberá contener como mínimo:

a) Las políticas, procedimientos y controles adoptados por la entidad para procurar la debida protección del consumidor financiero y que propicien un ambiente de atención y respeto para el mismo. Los objetivos fundamentales de estas políticas serán las siguientes:

(i) Procurar la educación financiera de sus clientes respecto de las diferentes operaciones, servicios, mercados y tipo de actividad de las entidades vigiladas, así

como respecto de los diferentes mecanismos establecidos para la protección de sus derechos.

(ii) Capacitar a sus funcionarios, para el ofrecimiento, asesoría y prestación de los servicios o productos a los consumidores financieros.

(iii) Instruir a todos sus funcionarios respecto de la figura, funciones, procedimientos y demás aspectos relevantes, relacionados con el Defensor del Consumidor Financiero de la respectiva entidad.

b) Los mecanismos que favorezcan la observancia de los principios, las obligaciones y los derechos consagrados en la presente ley y otras relacionadas;

c) Los mecanismos para suministrar información adecuada en los términos previstos en esta ley, en otras disposiciones y en las instrucciones que para el efecto imparta la Superintendencia Financiera de Colombia;

d) El procedimiento para la atención de peticiones, quejas o reclamos;

e) Los mecanismos que le permitan a las entidades vigiladas la producción de estadísticas sobre tipologías de quejas en aras de establecer oportunidades de mejora y acciones correctivas.

Parágrafo. La Superintendencia Financiera de Colombia impartirá las instrucciones necesarias para el adecuado funcionamiento del SAC y definirá el plazo máximo en el cual las entidades lo deberán tener implementado.

CAPITULO IV

Información al consumidor financiero

Artículo 9º. Contenido mínimo de la información al consumidor financiero. En desarrollo del principio de transparencia e información cierta, suficiente y oportuna, las entidades vigiladas deben informar a los consumidores financieros, como mínimo, las características de los productos o servicios, los derechos y obligaciones, las condiciones, las tarifas o precios y la forma para determinarlos, las medidas para el manejo seguro del producto o servicio, las consecuencias derivadas del incumplimiento del contrato, y la demás información que la entidad vigilada estime conveniente para que el consumidor comprenda el contenido y funcionamiento de la relación establecida para suministrar un producto o servicio. En particular, la información que se suministre previamente a la celebración del contrato, deberá permitir y facilitar la adecuada comparación de las distintas opciones ofrecidas en el mercado.

La Superintendencia Financiera de Colombia deberá impartir instrucciones especiales referidas a la información que será suministrada a los consumidores financieros de manera previa a la formalización del contrato, al momento de su celebración y durante la ejecución de este, indicándole a la entidad vigilada los

medios y canales que deba utilizar, los cuales deben ser de fácil acceso para los consumidores financieros.

Parágrafo 1°. Previo a la celebración de cualquier contrato, las entidades vigiladas deberán proveer al potencial cliente una lista detallada, de manera gratuita, de todos los cargos o costos por utilización de los servicios o productos, tales como comisiones de manejo, comisiones por utilización de cajeros electrónicos propios o no, costos por estudios de créditos, seguros, consultas de saldos, entre otros. Así mismo, deberán informarse los demás aspectos que puedan implicar un costo para el consumidor financiero, como sería la exención o no del gravamen a las transacciones financieras, entre otros. Adicionalmente, deberán indicar al cliente los canales a través de los cuales puede conocer y es publicada cualquier modificación de las tarifas o costos, que se pueda efectuar en desarrollo del contrato celebrado con la entidad.

Igualmente, las entidades deberán informar de manera clara, si dentro de sus reglamentos tienen contemplada la obligatoriedad de las decisiones del defensor del cliente, así como el rango o tipo de quejas a las que aplica.

Esta información deberá ser suministrada a los clientes de la entidad vigilada, con una periodicidad por lo menos anual.

Parágrafo 2°. *Publicidad de los contratos.* Las entidades vigiladas deberán publicar en su página de Internet el texto de los modelos de los contratos estandarizados que estén empleando con su clientela por los distintos productos que ofrecen, en la forma y condiciones que señale la Superintendencia Financiera de Colombia, para consulta de los consumidores financieros.

Parágrafo 3°. La Superintendencia Financiera de Colombia, deberá publicar trimestralmente, en periódicos nacionales y regionales de amplia circulación, y en forma comparada, el precio de todos los productos y servicios que las entidades vigiladas ofrezcan de manera masiva.

Artículo 10. Oportunidad de la información al consumidor financiero. Cualquier modificación a las condiciones del contrato que fueren factibles o procedentes atendiendo el marco normativo específico de cada producto y las disposiciones generales de esta ley así como las específicas de otras normas, deberá ser notificada previamente a los consumidores financieros en los términos que deben establecerse en el contrato. En el evento en que la entidad vigilada incumpla esta obligación, el consumidor financiero tendrá la opción de finalizar el contrato sin penalidad alguna, sin perjuicio de las obligaciones que según el mismo contrato deba cumplir.

CAPITULO V

Cláusulas y prácticas abusivas

Artículo 11. Prohibición de utilización de cláusulas abusivas en contratos. Se prohíbe las cláusulas o estipulaciones contractuales que se incorporen en los contratos de adhesión que:

- a) Prevean o impliquen limitación o renuncia al ejercicio de los derechos de los consumidores financieros.
- b) Inviertan la carga de la prueba en perjuicio del consumidor financiero.
- c) Incluyan espacios en blanco, siempre que su diligenciamiento no esté autorizado detalladamente en una carta de instrucciones.
- d) Cualquiera otra que limite los derechos de los consumidores financieros y deberes de las entidades vigiladas derivados del contrato, o exonere, atenúe o limite la responsabilidad de dichas entidades, y que puedan ocasionar perjuicios al consumidor financiero.
- e) Las demás que establezca de manera previa y general la Superintendencia Financiera de Colombia.

Parágrafo. Cualquier estipulación o utilización de cláusulas abusivas en un contrato se entenderá por no escrita o sin efectos para el consumidor financiero.

Artículo 12. Prácticas abusivas. Se consideran prácticas abusivas por parte de las entidades vigiladas las siguientes:

- a) El condicionamiento al consumidor financiero por parte de la entidad vigilada de que este acceda a la adquisición de uno o más productos o servicios que presta directamente o por medio de otras instituciones vigiladas a través de su red de oficinas, o realice inversiones o similares, para el otorgamiento de otro u otros de sus productos y servicios, y que no son necesarias para su natural prestación.
- b) El iniciar o renovar un servicio sin solicitud o autorización expresa del consumidor.
- c) La inversión de la carga de la prueba en caso de fraudes en contra de consumidor financiero.
- d) Las demás que establezca de manera previa y general la Superintendencia Financiera de Colombia.

Parágrafo. Las prácticas abusivas están prohibidas a partir de la entrada en vigencia de la presente norma y serán sancionables conforme lo dispone la Superintendencia Financiera de Colombia y la ley.

CAPITULO VI

Defensoría del Consumidor Financiero

Artículo 13. Funciones de la Defensoría del Consumidor Financiero. Las entidades vigiladas que defina el Gobierno Nacional, deberán contar con un Defensor del Consumidor Financiero. La Defensoría del Consumidor será una institución orientada a la protección especial de los consumidores financieros, y como tal, deberá ejercer con autonomía e independencia las siguientes funciones:

a) Atender de manera oportuna y efectiva a los consumidores financieros de las entidades correspondientes.

b) Conocer y resolver en forma objetiva y gratuita para los consumidores, las quejas que estos le presenten, dentro de los términos y el procedimiento que se establezca para tal fin, relativas a un posible incumplimiento de la entidad vigilada de las normas legales, contractuales o procedimientos internos que rigen la ejecución de los servicios o productos que ofrecen o prestan, o respecto de la calidad de los mismos.

c) Actuar como conciliador entre los consumidores financieros y la respectiva entidad vigilada en los términos indicados en la Ley 640 de 2001, su reglamentación, o en las normas que la modifiquen o sustituyan. Para el efecto, el consumidor financiero y la entidad vigilada podrán poner el asunto en conocimiento del respectivo Defensor, indicando de manera explícita su deseo de que el caso sea atendido en desarrollo de la función de conciliación. Para el ejercicio de esta función, el Defensor deberá estar certificado como conciliador de conformidad con las normas vigentes.

El documento en el cual conste la conciliación realizada entre la entidad vigilada y el consumidor financiero deberá estar suscrito por ellos y el Defensor del Consumidor Financiero en señal de que se realizó en su presencia, prestará mérito ejecutivo y tendrá efectos de cosa juzgada, sin que requiera depositarlo en Centro de Conciliación. El incumplimiento del mismo dará la facultad a la parte cumplida de hacerlo exigible por las vías legales respectivas.

d) Ser vocero de los consumidores financieros ante la respectiva entidad vigilada.

e) Efectuar recomendaciones a la entidad vigilada relacionadas con los servicios y la atención al consumidor financiero, y en general en materias enmarcadas en el ámbito de su actividad.

f) Proponer a las autoridades competentes las modificaciones normativas que resulten convenientes para la mejor protección de los derechos de los consumidores financieros.

g) Las demás que le asigne el Gobierno Nacional y que tengan como propósito el adecuado desarrollo del SAC.

Artículo 14. Asuntos exceptuados del conocimiento del Defensor del Consumidor Financiero. Estarán exceptuados del conocimiento y trámite ante el Defensor del Consumidor Financiero los siguientes asuntos:

a) Los que no correspondan o no estén directamente relacionados con el giro ordinario de las operaciones autorizadas a las entidades.

b) Los concernientes al vínculo laboral entre las entidades y sus empleados o respecto de sus contratistas.

c) Aquellos que se deriven condición de accionista de las entidades.

d) Los relativos al reconocimiento de las prestaciones y de las pensiones de invalidez, de vejez y de sobrevivientes, salvo en los aspectos relacionados con la calidad del servicio y en los trámites del reconocimiento de estas.

e) Los que se refieren a cuestiones que se encuentren en trámite judicial o arbitral o hayan sido resueltas en estas vías.

f) Aquellos que correspondan a la decisión sobre la prestación de un servicio o producto.

g) Los que se refieran a hechos sucedidos con tres (3) años o más de anterioridad a la fecha de presentación de la solicitud ante el Defensor.

h) Los que tengan por objeto los mismos hechos y afecten a las mismas partes, cuando hayan sido objeto de decisión previa por parte del Defensor.

i) Aquellos cuya cuantía, sumados todos los conceptos, supere los cien (100) salarios mínimos legales mensuales vigentes al momento de su presentación.

j) Las demás que defina el Gobierno Nacional.

Artículo 15. Pronunciamientos del Defensor del Consumidor Financiero. Las decisiones que adopte el Defensor del Consumidor Financiero serán obligatorias cuando, sin perjuicio del trámite conciliatorio que se pueda adelantar de acuerdo con lo señalado en el literal c) del artículo 13 de esta ley, los consumidores y las entidades vigiladas así lo acuerden de manera previa y expresa. Igualmente, serán obligatorias para las entidades vigiladas las decisiones del Defensor del Consumidor Financiero, cuando las entidades así lo hayan previsto en sus reglamentos.

La Defensoría del Consumidor Financiero no tiene el carácter de función pública.

Artículo 16. Atención a los consumidores de todo el país. La Defensoría del Consumidor Financiero y las entidades vigiladas, deberán garantizar que se atienda en forma eficaz, eficiente y oportuna a los consumidores financieros de todas las zonas del país en las cuales la entidad vigilada preste sus servicios. La Superintendencia Financiera de Colombia impartirá las instrucciones para el cumplimiento de este deber.

Artículo 17. Independencia y autonomía de los Defensores del Consumidor Financiero. Los Defensores del Consumidor Financiero actuarán con independencia de la respectiva entidad vigilada, de sus organismos de administración, y con autonomía en cuanto a los criterios a aplicar en el ejercicio de su cargo, obligándose a poner en conocimiento de la Superintendencia Financiera de Colombia cualquier situación que menoscabe o limite sus facultades de actuación.

En todo caso, los Defensores del Consumidor Financiero deberán abstenerse de actuar cuando se presenten conflictos de interés en relación con una controversia o consumidor financiero, en cuyo caso actuará el Defensor Suplente.

Los Defensores del Consumidor Financiero no podrán desempeñar en las entidades vigiladas funciones distintas de las propias de su cargo.

No podrá ser designado como Defensor del Consumidor Financiero, quien sea o haya sido dentro del año inmediatamente anterior director, empleado, contratista, apoderado o agente de la entidad vigilada en la cual va a desempeñarse como defensor, ni de la matriz, filial o subsidiaria de la misma. En caso de ser designado como Defensor del Consumidor Financiero quien posea acciones de la entidad vigilada, este deberá enajenarlas a persona natural por fuera del cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad y primero civil, o a persona jurídica donde no posea ninguna participación accionaria como persona natural directa o indirectamente. La inhabilidad que se establece en el presente inciso no será aplicable a las personas que se encuentren ejerciendo la defensoría del cliente a la entrada en vigencia de la presente ley.

Las entidades vigiladas deberán disponer los recursos financieros para garantizar que el Defensor del Consumidor Financiero cuente con los recursos físicos, humanos, técnicos y tecnológicos y los demás que este considere necesarios, para el adecuado desempeño de sus funciones asignadas.

Parágrafo. La Superintendencia Financiera de Colombia podrá determinar la infraestructura necesaria para el adecuado funcionamiento de la Defensoría del Consumidor Financiero.

Artículo 18. Designación y requisitos de los Defensores del Consumidor Financiero. Los Defensores del Consumidor Financiero deberán estar inscritos en el Registro de Defensores del Consumidor Financiero que será implementado por la Superintendencia Financiera de Colombia en la forma que establezca el Gobierno Nacional. Serán designados por la Asamblea General de Accionistas de

las respectivas entidades vigiladas. Igualmente, antes de ejercer su cargo deberán posesionarse ante la Superintendencia Financiera de Colombia.

Los Defensores del Consumidor Financiero serán designados para un período de dos (2) años, prorrogable por períodos iguales.

Para tal efecto, la Superintendencia definirá los requisitos que acreditarán los Defensores del Consumidor Financiero, y en todo caso, deberán:

1. Acreditar conocimientos en las materias objeto de protección del consumidor, así como en derecho comercial, financiero, de seguros o de valores, preferiblemente relacionados con el sector al que pertenece la entidad o entidades en la cual el defensor ejercería sus funciones.

2. Acreditar como mínimo cinco (5) años de experiencia profesional o estudios especializados en las áreas específicas en el sector financiero, asegurador o de valores, según corresponda a la entidad en la cual desempeñará sus funciones, contada a partir de la fecha de grado profesional.

3. Acreditar-conducta idónea y solvencia moral.

Parágrafo 1º. Los requisitos y calidades previstas en el presente artículo serán exigibles a los Defensores del Consumidor Financiero principales y suplentes.

Parágrafo 2º. Cada Defensor del Consumidor Financiero podrá desempeñar su función simultáneamente en varias entidades vigiladas, conforme la reglamentación que expida el Gobierno Nacional.

Parágrafo 3º. La Superintendencia Financiera podrá revocar la inscripción en el registro de Defensores del Consumidor Financiero, cuando establezca que la persona a la cual se le concedió, ha perdido alguno de los requisitos exigidos para tal efecto, en la forma y condiciones que señale el Gobierno Nacional.

Parágrafo 4º. Los Defensores del Consumidor Financiero de las Administradoras del Régimen Solidario de Prima Media con Prestación Definida, serán designados por el máximo órgano de administración. Las Juntas Directivas o Consejos de Administración de las entidades públicas a que se refiere este artículo, determinarán la manera de fijar el monto de las apropiaciones que se deberán asignar para el adecuado funcionamiento de la Defensoría del Consumidor.

Artículo 19. Terminación en el ejercicio de las funciones del Defensor del Consumidor Financiero. La terminación definitiva en el ejercicio de las funciones del Defensor del Consumidor Financiero sólo podrá ser consecuencia de:

- a) Falta definitiva del Defensor del Consumidor Financiero causada por incapacidad o muerte.

b) Renuncia.50

c) Cancelación de la inscripción en el registro por parte de la Superintendencia Financiera de Colombia del Defensor del Cliente o la revocatoria de la posesión ante la misma entidad.

d) La designación de un nuevo Defensor del Consumidor Financiero por vencimiento del período para el cual fue designado.

e) Haber incurrido en algunas de las causales señaladas en los incisos 3° y 4° del numeral 5 del artículo 53 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, modificado por la Ley 795 de 2003 y demás normas que lo modifiquen o adicionen.

CAPITULO VII

Procedimientos

Artículo 20. Procedimientos para la resolución de quejas o reclamaciones por parte de los Defensores del Consumidor Financiero. El Gobierno Nacional, mediante normas de carácter general, señalará el procedimiento para la presentación y resolución de quejas o reclamos ante el Defensor del Consumidor Financiero de las entidades vigiladas.

CAPITULO VIII

Régimen sancionatorio

Artículo 21. Régimen sancionatorio. El incumplimiento de las normas previstas en el presente Título, incluidas las obligaciones a cargo del Defensor del Consumidor Financiero y de las entidades vigiladas para con él, así como las demás disposiciones vigentes en materia de protección al consumidor financiero será sancionado por la Superintendencia Financiera de Colombia en la forma prevista en la Parte Séptima del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero y el artículo 53 de la Ley 964 de 2005 y demás normas que los modifiquen o sustituyan.

Parágrafo. Adiciónase el numeral 2 del artículo 208 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero y el artículo 52 de la Ley 964 de 2005, con el siguiente literal:

j) La infracción al Régimen de Protección al Consumidor Financiero. Igualmente deberá considerarse si se adoptaron soluciones a favor del consumidor financiero dentro del trámite de quejas o reclamos, así como la implementación de medidas de mejoramiento como consecuencia de las mismas.

Artículo 22. Referencias normativas. A partir de la entrada en vigencia de la presente ley, todas las referencias que hagan las disposiciones vigentes al Defensor del Cliente y a la Defensoría del Cliente se entenderán efectuadas al Defensor del Consumidor Financiero y a la Defensoría del Consumidor Financiero.

TITULO II DE LAS FACULTADES DE INTERVENCIÓN DEL GOBIERNO NACIONAL

Artículo 23. Objetivos de la intervención. Adiciónense los siguientes literales al artículo 46 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero:

i) Que los recursos de pensión obligatoria del Régimen de Ahorro Individual con Solidaridad y los recursos que financien las pensiones de retiro programado en este régimen estén invertidos en Fondos de Pensiones que consideren las edades y los perfiles de riesgo de los afiliados, con el objetivo de procurar la mejor rentabilidad ajustada por riesgo para brindar las prestaciones previstas en la ley a favor de los afiliados.

j) Promover en los afiliados al Régimen de Ahorro Individual con Solidaridad el conocimiento claro de sus derechos y deberes, así como de las características del mismo, de tal manera que les permita adoptar decisiones informadas, en especial de los efectos que de acuerdo con la ley se derivan de la vinculación a dicho régimen, así como de los efectos de seleccionar entre los diferentes Fondos de Pensiones disponibles.

k) Que el esquema de comisiones de administración de los recursos de los Fondos de Pensiones obligatorias, permitan el cobro de comisiones razonables por parte de las administradoras, que, entre otros aspectos, tenga en cuenta el desempeño de los portafolios administrados así como el recaudo de aportes.

l) Que los recursos de los Fondos de Cesantías se inviertan en portafolios de inversión que respondan a la naturaleza y objetivo de ese auxilio y a la expectativa de permanencia de tales recursos en dichos fondos.

m) Que en el comercio transfronterizo de tales actividades, así como en la prestación de servicios financieros y de seguros en territorio colombiano a través de sucursales de entidades del exterior, se protejan adecuadamente los intereses de los residentes en el país y la estabilidad del sistema.

n) Promover el acceso a servicios financieros y de seguros por parte de la población de menores recursos y de la pequeña, mediana y microempresa.

o) Que las entidades vigiladas, las asociaciones gremiales, las asociaciones de consumidores debidamente reconocidas y las autoridades que ejercen la intervención del Estado en el sector financiero, implementen mecanismos encaminados a lograr una adecuada educación sobre los productos, servicios y derechos del consumidor financiero.

p) Incentivar la adecuada participación de las asociaciones de Consumidores Financieros en la formulación de las disposiciones que los afecten.

Artículo 24. Instrumentos de la intervención. Modificase el literal i) y adiciónense los siguientes literales al artículo 48 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero:

i) Determinar de manera general relaciones patrimoniales u otros indicadores que permitan inferir un deterioro de la entidad financiera, con el fin de que para subsanarlo se adopten programas de recuperación o se apliquen de manera automática y gradual medidas apropiadas, todo ello en la forma, condiciones, plazos y con las consecuencias que fije el Gobierno. Las medidas que se contemplen podrán incluir, entre otras, las previstas por el artículo 113 de este Estatuto, la reducción forzosa de capital a una cifra no inferior al valor del patrimonio neto, la colocación obligatoria de acciones sin sujeción al derecho de preferencia, la enajenación forzosa de activos, la prohibición de distribuir utilidades, la creación de mecanismos temporales de administración con o sin personería jurídica con el objeto de procurar la optimización de la gestión de los activos para responder a los pasivos, la combinación de cualquiera de las mencionadas u otras que se consideren adecuadas en las condiciones que fije el Gobierno. Contra los actos administrativos que se adopten en desarrollo de esta facultad sólo procederá el recurso de reposición, que no suspenderá el cumplimiento inmediato de las mismas. Respecto de estas medidas aplicará el principio de revelación dirigida contenido en el literal d) del numeral 1 del artículo 208 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero.

m) Establecer las normas pertinentes para la gestión, por parte de las sociedades administradoras, tanto en el período de acumulación como en el de desacumulación, de diferentes fondos de pensión en el Régimen de Ahorro Individual con Solidaridad, incluyendo i) la definición del número de fondos, el cual no podrá exceder de cuatro (4), incluyendo el Fondo Especial de Retiro Programado; ii) los regímenes de inversión de cada fondo, que entre otros deberán considerar tipos y porcentaje de activos admisibles según el nivel de riesgo; iii) la rentabilidad mínima aplicable a estos de conformidad con lo previsto en el artículo 101 de la Ley 100 de 1993; iv) las reglas obligatorias y supletivas de asignación de las cuentas de ahorro individual a los distintos fondos, que deberán considerar los aportes y la edad del afiliado; v) posibilidades de elección por parte de los afiliados, los traslados entre los fondos y vi) el régimen de ajuste gradual al esquema de “multifondos”.

En desarrollo de lo establecido en este literal se autoriza al Gobierno Nacional para diseñar y reglamentar un esquema de multifondos en el Régimen de Ahorro Individual con Solidaridad, compuesto, en su etapa de acumulación, por tres (3) fondos, conservador, moderado y de mayor riesgo y, en su etapa de desacumulación un fondo especial para los pensionados de retiro programado.

n) Determinar el esquema de comisiones por la administración de los recursos de los Fondos de Pensiones obligatorias, que en cuanto a la comisión por aportes obligatorios deberá incorporar un componente calculado sobre los aportes y otro

sobre el desempeño de los diferentes fondos de Pensiones que incentive la mejor gestión por parte de las administradoras.

o) Establecer las normas pertinentes para la administración de los portafolios de inversión de los Fondos de Cesantía, incluyendo los regímenes de inversión de cada uno de ellos, los cuales deberán considerar, entre otros, tipos y porcentaje de activos admisibles según el plazo y el nivel de riesgo, la rentabilidad mínima aplicable a estos de conformidad con lo previsto en el artículo 101 de la Ley 100 de 1993, las reglas obligatorias y supletivas de asignación de las cuentas individuales a los portafolios, así como las posibilidades de elección por parte de los afiliados, los traslados entre los portafolios de inversión y el régimen de ajuste gradual al nuevo esquema.

p) Establecer las normas generales sobre la información que se debe suministrar a los afiliados al Régimen de Ahorro Individual con Solidaridad y a los afiliados a los Fondos de Cesantías, sin perjuicio de las instrucciones particulares que sobre la materia pueda impartir la Superintendencia Financiera de Colombia.

q) Regular la prestación transfronteriza de servicios financieros y de seguros, así como la prestación de servicios financieros y de seguros en territorio colombiano a través de sucursales de entidades del exterior.

r) Dictar normas y establecer instrumentos que faciliten el acceso a servicios financieros, de seguros y a los que involucren el manejo, aprovechamiento e inversión de recursos captados del público, por parte de la población de menores recursos, la pequeña, mediana y microempresa, así como las condiciones y mecanismos que permitan el desarrollo de dichos servicios por parte de las entidades que realizan tales actividades.

s) Establecer las normas pertinentes para incentivar que las instituciones vigiladas, las asociaciones gremiales, las asociaciones de consumidores, las instituciones públicas que realizan la intervención del Estado en el sector financiero así como los organismos de autorregulación, puedan, entre otros instrumentos, celebrar acuerdos con instituciones universitarias acreditadas para la estructuración y desarrollo de programas educativos de formación financiera para el ciudadano común, de corta duración y bajo costo.

T I T U L O III

DE LA ESTRUCTURA DEL SISTEMA FINANCIERO

Artículo 25. Compañías de financiamiento. A partir de la entrada en vigencia de la presente ley, las compañías de financiamiento comercial pasarán a denominarse “Compañías de Financiamiento” y todas las disposiciones vigentes referidas a aquellas, incluidas las previstas en el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, se entenderán referidas a estas.

Las compañías de financiamiento comercial existentes a la entrada en vigencia de la presente ley tendrán un plazo de tres (3) meses para modificar su denominación y deberán anunciarse siempre utilizando la denominación “Compañía de Financiamiento”.

Artículo 26. Nuevas operaciones autorizadas a los establecimientos bancarios. Modifícase el literal e) y adiciónese un nuevo literal al artículo 7° del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, así:

e) Otorgar crédito, incluidos préstamos para realizar operaciones dirigidas a adquirir el control de otras sociedades o asociaciones, sin perjuicio de lo previsto en el literal c) del artículo 10 del presente estatuto.

o) Realizar operaciones de leasing y arrendamiento sin opción de compra.

Parágrafo. Autorízase a los establecimientos bancarios para manejar las cuentas de ahorro programado obligatorio previstas en el literal b) del numeral 4 del artículo 40 de la Ley 1151 de 2007.

Artículo 27. Régimen patrimonial de las sociedades administradoras de inversión. Corresponderá al Gobierno Nacional establecer el capital mínimo para la constitución de sociedades administradoras de inversión y los mecanismos colaterales que podrán complementarlo, sin perjuicio de las facultades previstas en el numeral c) del artículo 4° de la Ley 964 de 2005.

El Gobierno Nacional podrá establecer requisitos de capital mínimo diferentes para las sociedades administradoras de inversión que sólo administren fondos de capital privado.

Artículo 28. Adiciónase el numeral 1 del artículo 270 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero con los siguientes literales:

h) Prestar el servicio de asistencia técnica, estructuración de proyectos, consultoría técnica y financiera.

i) Administrar títulos de terceros.

j) Emitir avales y garantías tanto a entidades vigiladas por la Superintendencia Financiera como a otras que disponga el Gobierno Nacional.

Artículo 29. Modifícase el parágrafo del literal b) del numeral 3 del artículo 270 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, el cual quedará así:

Parágrafo. El Gobierno Nacional podrá autorizar a la Financiera de Desarrollo Territorial S.A. – Findeter, para crear líneas de crédito con tasa compensada, incluidas líneas dirigidas a promover el microcrédito, siempre y cuando los recursos equivalentes al monto del subsidio provengan de la Nación, entidades

públicas, entidades territoriales o entidades privadas, previa aprobación y reglamentación de su Junta Directiva.

Para el efecto, se requerirá que previamente se hayan incluido en el presupuesto nacional partidas equivalentes al monto del subsidio o que se garantice el aporte de los recursos necesarios para compensar la tasa.

Artículo 30. Modifícase el artículo 271 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, el cual quedará así:

Artículo 271. La Financiera de Desarrollo Territorial S.A. –Findeter–, no estará sometida a inversiones forzosas y no distribuirá utilidades en dinero efectivo entre sus socios. Así mismo, estará sujeta al régimen de encaje y de seguro de depósito cuando las captaciones que realice se encuentren bajo las condiciones que para el efecto señale el Gobierno Nacional.

Las entidades públicas de desarrollo regional no estarán sometidas al régimen de encajes, ni a inversiones forzosas y no distribuirán utilidades entre sus socios.

Artículo 31. Modifícase el numeral 2 del artículo 277 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, el cual quedará así:

2. Títulos de Ahorro Educativo. El Instituto Colombiano de Crédito Educativo y Estudios Técnicos en el Exterior, Icetex, está autorizado para que directamente o a través de fideicomiso emita, coloque y mantenga en circulación, Títulos de Ahorro Educativo (TAE) con las siguientes características:

a) Los Títulos de Ahorro Educativo (TAE), son títulos valores que incorporan el derecho a futuro de asegurar a su tenedor, que el Icetex cancelará a su presentación y en cuotas iguales a las pactadas al momento de su suscripción, el valor de los costos de matrícula, de textos y de otros gastos académicos, que el título garantice.

b) Son títulos nominativos.

c) El vencimiento de estos títulos será hasta de 24 años. Las acciones para el cobro de los intereses y del capital del título prescribirán en cinco (5) años contados desde la fecha de su exigibilidad.

d) El valor de cada título podrá ser pagado íntegramente al momento de la suscripción o por instalamentos con plazos entre 12 y 60 meses.

Parágrafo 1º. Las emisiones de los títulos a que se refiere el numeral 2 de este artículo requerirán de la autorización de la Junta Directiva del Icetex y el concepto favorable del Ministerio de Hacienda y Crédito Público.

Parágrafo 2°. El monto total de las emisiones a que se refiere el numeral 2 de este artículo podrá ser hasta de una (1) vez el patrimonio neto del Icetex, determinado por la Superintendencia Financiera de Colombia.

Artículo 32. Modifícase el inciso 2° del numeral 1 del artículo 279 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, el cual quedará así:

El Banco de Comercio Exterior – Bancoldex, estará exento de realizar inversiones forzosas. Así mismo estará sujeto al régimen de encaje y de seguro de depósito cuando las captaciones que realice se encuentren bajo las condiciones que para el efecto señale el Gobierno Nacional.

Artículo 33. Modifícase el tercer inciso del numeral 3 del artículo 283 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero el cual quedará así:

La Nación, a través del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo podrá transferir recursos destinados a la promoción de las exportaciones, la inversión extranjera y el turismo, al patrimonio autónomo Fideicomiso de Promoción de Exportaciones –Proexport– Colombia, para el cumplimiento de sus funciones.

Artículo 34. Modificación de la naturaleza y denominación de las casas de cambio. Autorización de nuevas operaciones. Tres meses después de la entrada en vigencia de esta ley las casas de cambio se denominarán “sociedades de intermediación cambiaria y de servicios financieros especiales”.

Estas entidades estarán autorizadas a realizar, además de las operaciones permitidas bajo el régimen cambiario y en los términos y condiciones que señale el Gobierno Nacional, pagos, recaudos, giros y transferencias nacionales en moneda nacional. Así mismo, podrán actuar como corresponsales no bancarios.

Corresponderá al Gobierno Nacional establecer el régimen aplicable a estas entidades, incluido su régimen de autorización, patrimonio y obligaciones especiales.

Artículo 35. Modifícase el artículo 3° del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, el cual quedará así:

Artículo 3°. Sociedades de Servicios Financieros.

1. **Clases.** Para los efectos del presente Estatuto son sociedades de servicios financieros las sociedades fiduciarias, los almacenes generales de depósito, las sociedades administradoras de Fondos de Pensiones y de cesantías y las sociedades de intermediación cambiaria y de servicios financieros especiales, las cuales tienen por función la realización de las operaciones previstas en el régimen que regula su actividad.

2. **Naturaleza.** Las sociedades de servicios financieros tienen el carácter de instituciones financieras.

TITULO IV DE LA PROMOCIÓN DE LAS MICROFINANZAS

Artículo 36. Cooperativas de Ahorro y Crédito. Adiciónase el siguiente párrafo al artículo 41 de la Ley 454 de 1998:

Parágrafo 3°. En los términos que señale el Gobierno Nacional y bajo circunstancias excepcionales, las Cooperativas de Ahorro y Crédito y las multiactivas e integrales con sección de ahorro y crédito, podrán extender la prestación de sus servicios a personas jurídicas que por su naturaleza no puedan asociarse en los términos de la ley cooperativa, que se encuentren domiciliadas en una localidad donde la respectiva cooperativa tenga establecida una oficina o un corresponsal.

La prestación de tales servicios requerirá en todos los casos de la aprobación previa y expresa de la Superintendencia de la Economía Solidaria, que la impartirá únicamente cuando se cumplan los requisitos establecidos por el Gobierno Nacional. En todo caso, sólo podrá otorgarse dicha autorización cuando no existan establecimientos de crédito en la respectiva localidad y se verifique que los servicios que prestará la cooperativa contribuirán efectivamente a la canalización de ahorros hacia inversiones productivas y a facilitar las transacciones entre agentes económicos.

Tratándose de productos pasivos como cuentas de ahorros o depósitos a término, el monto máximo que podrá recibirse de las personas jurídicas a que se refiere este párrafo no podrá superar la cuantía que determine el Gobierno Nacional.

En el evento en que, con posterioridad al otorgamiento de la autorización mencionada, un establecimiento de crédito inicie la prestación de servicios en la respectiva localidad, la correspondiente cooperativa deberá abstenerse de realizar nuevas operaciones con las entidades a que se refiere este párrafo.

La cooperativa que reciba recursos de terceros con violación a lo previsto en este párrafo será objeto de las sanciones administrativas correspondientes, sin perjuicio de las consecuencias penales a que hubiere lugar.

Artículo 37. Adiciónese el siguiente párrafo al artículo 45 de la Ley 454 de 1998:

Parágrafo. Las cooperativas financieras resultantes de un proceso de especialización, podrán utilizar el logo y los símbolos de la cooperativa que les dio origen, de acuerdo con las instrucciones que imparta la Superintendencia Financiera de Colombia.

Artículo 38. Línea de redescuento para microcrédito. El Gobierno Nacional creará una línea de crédito de redescuento para operaciones de microcrédito, con las condiciones y características propias del sector al que se dirige, y a través de la entidad financiera que se estime conveniente.

Artículo 39. Destinación parcial de los recursos del Fondo de Reserva para la Estabilización de Cartera Hipotecaria. El Gobierno Nacional a través del Ministerio de Hacienda y Crédito Público podrá impartir instrucciones al Banco de la República, en su calidad de administrador del Fondo de Reserva para la Estabilización de Cartera Hipotecaria –FRECH–, para que con los recursos de dicho Fondo continúe realizando operaciones de Tesorería, incluyendo, a partir de la entrada en vigencia de la presente ley, a las entidades sometidas a inspección y vigilancia de la Superintendencia Financiera de Colombia distintas a los establecimientos de crédito que defina el Gobierno Nacional, así como las carteras colectivas administradas por estas.

TÍTULO V

DEL FONDO DE GARANTÍAS DE INSTITUCIONES FINANCIERAS

Artículo 40. Modifícase el literal b) del artículo 296 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, el cual quedará así:

b) Llevar a cabo el seguimiento de la actividad de los liquidadores de las instituciones financieras vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia, tanto de las que sean objeto de liquidación forzosa administrativa dispuesta por la misma Superintendencia, como de las instituciones financieras cuya liquidación haya sido dispuesta por el Gobierno Nacional; así como las liquidaciones voluntarias mientras registren pasivo con el público. Se exceptuarán de seguimiento las entidades que mediante normas de carácter general determine el Gobierno Nacional y aquellas cuyo seguimiento corresponda a Fogacoop. Para el desarrollo de la función aquí señalada el Fondo observará las normas que regulan tales procesos, según la modalidad adoptada, seguimiento que se llevará a cabo hasta que termine la existencia legal de la entidad o, en su caso, hasta que se disponga la restitución de la entidad a los accionistas, una vez pagado el pasivo externo, en los términos del numeral 2 del artículo 116 del presente Estatuto.

En ningún caso deberá entenderse que la facultad de seguimiento del Fondo se extiende al otorgamiento o celebración de operaciones de apoyo que impliquen desembolso de recursos por parte del Fondo, respecto de entidades financieras no inscritas en el Fondo, sometidas a proceso liquidatorio.

A partir de la vigencia de la presente ley, las entidades financieras en liquidación respecto de las cuales el Fondo de Garantías de Instituciones Financieras deba realizar seguimiento a la gestión del liquidador, deberán pagar a favor del Fondo las tarifas que para el efecto establezca el Gobierno Nacional mediante normas de carácter general. En todo caso, tales tarifas deberán ser cubiertas por la entidad respectiva, con cargo a los gastos de administración. Tratándose de entidades

financieras sometidas a proceso de liquidación voluntaria, el seguimiento por parte del Fondo se llevará a cabo hasta que termine la existencia legal de la entidad o hasta que se entreguen los activos remanentes a los accionistas, una vez pagado el pasivo externo.

Artículo 41. Modifícase el inciso 1° del numeral 2 del artículo 316 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, el cual quedará así:

2. Objeto. El objeto general del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras consistirá en la protección de la confianza de los depositantes y acreedores en las instituciones financieras inscritas, preservando el equilibrio y la equidad económica e impidiendo injustificados beneficios económicos o de cualquier otra naturaleza de los accionistas y administradores causantes de perjuicios a las instituciones financieras y procurando minimizar la exposición del patrimonio propio del Fondo o de las reservas que este administra, a las pérdidas. Dentro de este objeto general, el Fondo tendrá las siguientes funciones:

Artículo 42. Instituciones afiliadas al Fondo de Garantías de Instituciones Financieras. Modifícase el numeral 1 del artículo 317 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, el cual quedará así:

1. Instituciones que deben inscribirse. Deberán inscribirse obligatoriamente en el Fondo de Garantías de Instituciones Financieras, previa calificación hecha por este, los bancos, las corporaciones financieras, las compañías de financiamiento, las sociedades administradoras de Fondos de Pensiones, las sociedades administradoras de Fondos de Cesantías, las compañías de seguros de vida que operan los ramos de pensiones previstas en la Ley 100 de 1993, seguros previsionales de invalidez y sobrevivencia, riesgos profesionales y planes alternativos de pensiones y las demás entidades cuya constitución sea autorizada por la Superintendencia Financiera de Colombia y respecto de las cuales la ley establezca la existencia de una garantía por parte del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras.

Artículo 43. Adiciónase un numeral al artículo 318 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, el cual quedará así:

4. Inspección y Vigilancia. De conformidad con la reglamentación especial que para el efecto expida el Gobierno Nacional, la Superintendencia Financiera de Colombia ejercerá la inspección, vigilancia y control del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras, acorde con el objeto y naturaleza única del mismo.

Artículo 44. Adiciónase el literal 1) del numeral 1 del artículo 320 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero con un segundo inciso así:

Adicionalmente, las mencionadas autoridades públicas deberán compartir con el Fondo la información que este requiera para el cabal cumplimiento de su objeto.

En todo caso, la información que le sea suministrada al Fondo que esté sujeta a reserva, conservará tal carácter y el Fondo se obliga a preservarla.

TITULO VI DEL RÉGIMEN FINANCIERO DE LOS FONDOS DE PENSIÓN OBLIGATORIA Y CESANTÍA

Artículo 45. Adiciónese el artículo 14 de la Ley 100 de 1993, con el siguiente párrafo:

Parágrafo. El Gobierno Nacional podrá establecer mecanismos de cobertura que permitan a las aseguradoras cubrir el riesgo del incremento que con base en el aumento del salario mínimo legal mensual vigente, podrían tener las pensiones de renta vitalicia inmediata y renta vitalicia diferida de que tratan los artículos 80 y 82 de esta ley, en caso de que dicho incremento sea superior a la variación porcentual del Índice de Precios al Consumidor certificada por el DANE para el respectivo año. El Gobierno Nacional determinará los costos que resulten procedentes en la aplicación de estos mecanismos de cobertura.

Artículo 46. Adiciónese el artículo 20 de la Ley 100 de 1993, con el siguiente párrafo:

Parágrafo 3°. El Gobierno Nacional reglamentará la organización y administración de los recursos que conforman el patrimonio autónomo del Fondo de Garantía de Pensión Mínima del Régimen de Ahorro Individual con Solidaridad.

Artículo 47. Adiciónese un inciso 3° al artículo 59 de la Ley 100 de 1993, el cual quedará así:

En este régimen las administradoras ofrecerán diferentes Fondos de Pensiones, esquema “Multifondos”, para que los afiliados una vez informados elijan aquellos que se ajusten en mejor forma a sus edades y perfiles de riesgo, de manera que con una adecuada conformación de la cuenta individual y una eficiente gestión de los recursos por parte de la administradora, se procure el mejor retorno posible al final del periodo de acumulación de aportes o hasta cuando el afiliado y/o sus beneficiarios tengan derecho a la pensión bajo la modalidad de retiro programado, si es del caso.

Artículo 48. Modifícase los literales c) y, d) del artículo 60 de la Ley 100 de 1993, los cuales quedarán así:

c) Los afiliados al sistema podrán escoger y trasladarse libremente entre entidades administradoras y entre los Fondos de Pensiones gestionados por ellas según la regulación aplicable para el efecto, así como seleccionar la aseguradora con la cual contraten las rentas o pensiones.

En todo caso, dentro del esquema de multifondos, el Gobierno Nacional definirá unas reglas de asignación al fondo moderado o conservador, para aquellos afiliados que no escojan el fondo de pensiones dentro de los tiempos definidos por las normas respectivas, reglas de asignación que tendrán en cuenta la edad y el género del afiliado.

Así mismo, la administradora tendrá la obligación expresa de informar a los afiliados sus derechos y obligaciones de manera tal que les permitan la adopción de decisiones informadas. Por su parte, el afiliado deberá manifestar de forma libre y expresa a la administradora correspondiente, que entiende las consecuencias derivadas de su elección en cuanto a los riesgos y beneficios que caracterizan este fondo.

d) El conjunto de las cuentas individuales de ahorro pensional constituye un patrimonio autónomo propiedad de los afiliados, denominado fondo de pensiones, el cual es independiente del patrimonio de la entidad administradora.

Los recursos de las cuentas individuales estarán invertidos en Fondos de Pensiones cuyas condiciones y características serán determinadas por el Gobierno Nacional, considerando las edades y los perfiles de riesgo de los afiliados.

Artículo 49. Modifícase el artículo 63 de la Ley 100 de 1993, el cual quedará así:

Artículo 63. Cuentas individuales de ahorro pensional. Las cotizaciones obligatorias y voluntarias se abonarán a la cuenta individual de ahorro pensional del afiliado a prorrata del o los Fondos de Pensiones que este elija o a los que sea asignado de acuerdo con la reglamentación que expida el Gobierno Nacional, de forma que la cuenta estará conformada por las subcuentas que incorporarán lo abonado en cada fondo.

Las administradoras deberán enviar a sus afiliados, por lo menos trimestralmente, un extracto que registre las sumas depositadas, sus rendimientos y saldos, así como el monto de las comisiones cobradas y de las primas pagadas, consolidando las subcuentas que los afiliados posean en los diferentes Fondos de Pensiones administrados.

Las sumas existentes en las cuentas individuales de ahorro pensional, sólo podrán ser utilizadas para acceder a las pensiones de que trata este título, salvo lo dispuesto en los artículos 85 y 89 de la presente ley.

Parágrafo. Para todos los efectos, cuando se haga relación al concepto de cuenta individual o cuenta individual de ahorro pensional, tal referencia corresponderá a la suma de las subcuentas individuales que posea el afiliado en cada uno de los fondos.

Artículo 50. Modifícase el artículo 97 de la Ley 100 de 1993, el cual quedará así:

Artículo 97. **Fondos de Pensiones como Patrimonios Autónomos.** Los Fondos de Pensiones, conformados por el conjunto de las cuentas individuales de ahorro pensional y los que resulten de los planes alternativos de capitalización o de pensiones, así como los intereses, dividendos o cualquier otro ingreso generado por los activos que los integren, constituyen patrimonios autónomos, propiedad de los afiliados, independientes del patrimonio de la administradora.

Cada administradora podrá gestionar los diferentes Fondos de Pensiones determinados por el Gobierno Nacional.

La contabilidad de los Fondos de Pensiones se sujetará a las reglas que para el efecto expida la Superintendencia Financiera de Colombia.

Parágrafo. Para todos los efectos, cuando en la normatividad se haga mención al concepto de fondo de pensiones, tal referencia se entenderá efectuada a cada uno de los diferentes fondos gestionados por las administradoras en los términos que señale el Gobierno Nacional.

No obstante, se entenderá que todos los fondos gestionados conforman una sola universalidad para efectos de la aplicación de las normas de participación en las juntas directivas, elección de revisor fiscal del fondo, reglamento y plan de pensiones y cesión de fondos, así como en los demás casos que determine el Gobierno Nacional.

Artículo 51. Inversión de los recursos de pensión obligatoria. Modifícase el artículo 100 de la Ley 100 de 1993, el cual quedará así:

Artículo 100. **Inversión de los recursos.** Con el fin de garantizar la seguridad, rentabilidad y liquidez de los recursos del sistema, las administradoras los invertirán en las condiciones y con sujeción a los límites que para el efecto establezca el Gobierno Nacional, los cuales deberán considerar, entre otros, tipos y porcentaje de activos admisibles según el nivel de riesgo.

En cualquier caso, las inversiones en Títulos de Deuda Pública no podrán ser superiores al cincuenta por ciento (50%) del valor de los recursos de los Fondos de Pensiones.

Dentro del esquema de multifondos, particularmente en relación con el definido como el de mayor riesgo, el Gobierno Nacional establecerá su régimen de inversiones con el objetivo de procurar la mejor rentabilidad ajustada por riesgo a los afiliados y la Superintendencia Financiera ejercerá una estricta vigilancia al cumplimiento de la composición del portafolio de dicho fondo, según lo dispuesto por el Gobierno Nacional en el régimen de inversiones que defina.

El Gobierno Nacional podrá definir los requisitos que deban acreditar las personas jurídicas que sean destinatarias de inversión o colocación de recursos de los Fondos de Pensiones.

Las normas que establezca el Gobierno Nacional sobre la inversión de los recursos del sistema deberán contemplar la posibilidad de invertir en activos financieros vinculados a proyectos de infraestructura, en títulos provenientes de titularización de cartera de microcrédito y en títulos de deuda de empresas que se dedican a la actividad del microcrédito, de acuerdo con los límites, requisitos y condiciones que se determinen para el efecto.

Artículo 52. Modifícase el artículo 101 de la Ley 100 de 1993, el cual quedará así:

Artículo 101. **Rentabilidad mínima.** La totalidad de los rendimientos obtenidos en el manejo de los Fondos de Pensiones, una vez aplicadas las comisiones por mejor desempeño a que haya lugar, será abonada en las cuentas de ahorro pensional individual de los afiliados, a prorrata de las sumas acumuladas en cada una de ellas y de la permanencia de las mismas durante el respectivo período.

Las sociedades administradoras de Fondos de Pensiones deberán garantizar a los afiliados una rentabilidad mínima de cada uno de los Fondos de Pensiones, la cual será determinada por el Gobierno Nacional.

En igual forma, deberán garantizar a los afiliados a los Fondos de Cesantías una rentabilidad mínima de cada uno de los portafolios de inversión administrados, que será determinada por el Gobierno Nacional.

En el caso de los Fondos de Cesantías, tratándose del portafolio que se defina para la inversión de los recursos de corto plazo destinados a atender las solicitudes de retiros anticipados, la rentabilidad mínima deberá tener como referente la tasa de interés de corto plazo o un indicador de corto plazo que el Gobierno Nacional determine, en los términos y condiciones que el mismo establezca.

En aquellos casos en los cuales no se alcance la rentabilidad mínima, las sociedades administradoras deberán responder con sus propios recursos, afectando inicialmente la reserva de estabilización de rendimientos que el Gobierno Nacional defina para estas sociedades.

Parágrafo 1°. Cuando en cualquier disposición se haga mención a la rentabilidad mínima del fondo o Fondos de Pensiones, se entenderá que la misma está referida a la rentabilidad de cada uno de los Fondos de Pensiones cuya gestión se autoriza a las sociedades administradoras.

Parágrafo 2°. Para todos los efectos, cuando en la normatividad se haga mención a la reserva o cuenta especial de estabilización de rendimientos de los Fondos de

Pensiones, se entenderá que se hace referencia, indistintamente, a la o las reservas de estabilización que determine el Gobierno Nacional al momento de establecer las normas pertinentes para la gestión del esquema de “multifondos”, para todos o cada uno de los Fondos de Pensiones.

Igualmente, en los casos en que la normatividad haga mención a la reserva de estabilización de rendimientos de los Fondos de Cesantía, tal referencia se entenderá hecha a la o las reservas de estabilización que para todos o cada uno de los portafolios de inversión de los Fondos de Cesantía señale el Gobierno Nacional.

Artículo 53. Modifícase el artículo 104 de la Ley 100 de 1993, el cual quedará así:

Artículo 104. Comisiones. Las administradoras cobrarán a sus afiliados comisiones de administración, incluida la comisión de administración de cotizaciones voluntarias de que trata el artículo 62 de esta ley, cuyos montos máximos y condiciones serán fijadas por la Superintendencia Financiera de Colombia, la cual deberá seguir el procedimiento que señale el Gobierno Nacional para el efecto. Dicho procedimiento deberá contemplar la revisión periódica de tales montos y condiciones con base en estudios técnicos.

Tratándose de la comisión de administración de aportes obligatorios, la misma incorporará un componente calculado sobre el ingreso base de cotización, el cual se sujetará a los límites consagrados en el artículo 20 de esta ley, y otro calculado sobre el desempeño de los diferentes Fondos de Pensiones que incentive la mejor gestión de los recursos por parte de las administradoras.

En ningún caso el ciento por ciento (100%) de la comisión total de administración de aportes obligatorios será calculado sobre el ingreso base de cotización.

No obstante lo establecido en el inciso 1° de este artículo, corresponderá al Gobierno Nacional reglamentar las condiciones y montos del componente de la comisión de administración de aportes obligatorios calculado sobre el mejor desempeño de los Fondos de Pensiones gestionados.

Artículo 54. Modifícase el inciso 2° del artículo 108 de la Ley 100 de 1993, el cual quedará así:

El Gobierno Nacional determinará la forma y condiciones cómo las sociedades administradoras de Fondos de Pensiones del Régimen de Ahorro Individual con Solidaridad deberán contratar los seguros previsionales para el pago de las pensiones de invalidez y sobrevivencia.

Artículo 55. Obligaciones de las sociedades administradoras de Fondos de Pensiones. Modifícase el literal d) del artículo 14 del Decreto-ley 656 de 1994, el cual quedará así:

d) Invertir los recursos del sistema en las condiciones y con sujeción a los límites que para el efecto establezca el Gobierno Nacional.

Artículo 56. Operaciones no autorizadas a las sociedades administradoras de Fondos de Pensiones. Modifícase los literales b), d) e i) del artículo 25 del Decreto-ley 656 de 1994, los cuales quedarán así:

b) Conceder créditos a cualquier título con recursos correspondientes a cualquiera de los fondos que administren, con excepción de las operaciones de reporte activo que podrán efectuarse en las condiciones que al efecto autorice el Gobierno Nacional.

d) Celebrar con los activos de los fondos operaciones de reporte pasivo en una cuantía superior a la que establezca el Gobierno Nacional y para fines diferentes de los permitidos por este.

i) Realizar operaciones entre los diferentes fondos que administran, salvo las derivadas del traslado de afiliados entre Fondos de Pensiones gestionados por una misma administradora, en los términos que determine el Gobierno Nacional.

Así mismo, sólo se podrán efectuar operaciones entre los portafolios de inversión del fondo de cesantía administrado, con el fin de atender traslados de afiliados entre los portafolios en las condiciones que establezca el Gobierno Nacional.

Artículo 57. Garantía para mantener el poder adquisitivo constante de los aportes efectuados a los Fondos de Pensiones. Sin perjuicio de las garantías previstas en los artículos 99 y 109 de la Ley 100 de 1993, y en desarrollo de lo previsto por el artículo 48 de la Constitución Política, la Nación garantizará a los afiliados a los fondos de pensiones obligatorias del Régimen de Ahorro Individual con Solidaridad, a través del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras, un rendimiento acumulado equivalente a la variación del Índice de Precios al Consumidor (IPC) certificado por el DANE, de manera que la rentabilidad real de los aportes, calculada al momento del reconocimiento de la pensión de vejez, nunca sea negativa.

Para estos efectos, cuando un afiliado solicite el reconocimiento de la pensión de vejez, la sociedad administradora a la cual se encuentre vinculado calculará el valor de todos los aportes realizados, ajustando cada uno de ellos de conformidad con la variación del IPC que corresponda desde la fecha de cada aporte hasta la fecha de reconocimiento de la pensión y comparará dicho resultado con el saldo acreditado en su cuenta individual sin incluir en esta el valor del bono pensional, si hubiere lugar a este. En caso de que el saldo de la respectiva cuenta individual sea inferior al valor de los aportes ajustados por IPC, la Nación, a través del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras, procederá a cubrir dicha diferencia, en la oportunidad y forma que determine el Gobierno Nacional.

Esta garantía sólo será aplicable cuando el afiliado que solicite su pensión haya cumplido la edad prevista en la ley para tener acceso a la garantía de pensión mínima de vejez en el Régimen de Ahorro Individual con Solidaridad.

Parágrafo. El Fondo de Garantías de Instituciones Financieras establecerá, con base en criterios técnicos de proporcionalidad respecto del riesgo asumido, el valor que por concepto de primas cobrará para el cubrimiento de la garantía de que trata el presente artículo. El costo de la prima de la garantía de poder adquisitivo constante podrá asumirse con cargo a los recursos Fondo de Garantía de Pensión Mínima o al Presupuesto General de la Nación, según determine el Gobierno Nacional.

Artículo 58. Régimen de inversión de los recursos de Fondos de Cesantía. Modifícase el literal d) del artículo 31 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, y adiciónese un nuevo literal j) a dicho artículo, los cuales quedarán así:

d) Invertir los recursos de los fondos en valores de adecuada rentabilidad, seguridad y liquidez, en las condiciones y con sujeción a los límites que para el efecto establezca el Gobierno Nacional, para lo cual podrá establecer dos (2) tipos de portafolios de inversión, uno de corto y otro de largo plazo.

j) Ofrecer a los afiliados de los Fondos de Cesantías dos (2) portafolios de inversión, uno de corto y otro de largo plazo, en las condiciones y con sujeción a los límites que para el efecto establezca el Gobierno Nacional.

Artículo 59. Modifícase los literales f) y g) del numeral 1 del artículo 170 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, los cuales quedarán así:

f) Derechos en carteras colectivas y fiducias de inversión administradas por sociedades fiduciarias, en las condiciones que determine el Gobierno Nacional, y

g) Otros valores que ofrezca el mercado en las condiciones que autorice el Gobierno Nacional.

Artículo 60. Cuando en cualquier disposición se haga referencia o se remita al régimen de inversión y/o a la rentabilidad mínima de los Fondos de Pensiones Obligatorias, se entenderá que tal referencia hace relación al régimen de inversión y/o a la rentabilidad mínima del tipo de Fondo de Pensiones que determine el Gobierno Nacional.

En el evento en que se haga referencia o remisión al régimen de inversión y/o a la rentabilidad mínima de los Fondos de Cesantía, tal referencia se predicará del régimen de inversiones y/o de la rentabilidad mínima del portafolio de inversión de largo plazo de tales fondos.

TITULO VII DE LA LIBERALIZACIÓN COMERCIAL EN MATERIA DE SERVICIOS FINANCIEROS

Artículo 61. Comercio transfronterizo de seguros. Modifícase el artículo 39 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, el cual quedará así:

Artículo 39. **Personas no autorizadas.** Salvo lo previsto en los párrafos del presente artículo, queda prohibido celebrar en el territorio nacional operaciones de seguros con entidades extranjeras no autorizadas para desarrollar la actividad aseguradora en Colombia o hacerlo con agentes o representantes que trabajen para las mismas. Las personas naturales o jurídicas que contravengan lo dispuesto en el presente artículo quedarán sujetas a las sanciones previstas en el artículo 208 del presente Estatuto.

Parágrafo 1º. Las compañías de seguros del exterior podrán ofrecer en el territorio colombiano o a sus residentes, única y exclusivamente, seguros asociados al transporte marítimo internacional, la aviación comercial internacional y el lanzamiento y transporte espacial (incluyendo satélites), que amparen los riesgos vinculados a las mercancías objeto de transporte, el vehículo que transporte las mercancías y la responsabilidad civil que pueda derivarse de los mismos, así como seguros que amparen mercancías en tránsito internacional.

La Superintendencia Financiera de Colombia podrá establecer la obligatoriedad del registro de las compañías de seguros del exterior que pretendan ofrecer estos seguros en el territorio nacional o a sus residentes.

Salvo lo previsto en el presente párrafo, las compañías de seguros del exterior no podrán ofrecer, promocionar o hacer publicidad de sus servicios en el territorio colombiano o a sus residentes.

Parágrafo 2º. Toda persona natural o jurídica, residente en el país, podrá adquirir en el exterior cualquier tipo de seguro, con excepción de los siguientes:

- a) Los seguros relacionados con el sistema de seguridad social, tales como los seguros previsionales de invalidez y muerte, las rentas vitalicias o los seguros de riesgos profesionales;
- b) Los seguros obligatorios;
- c) Los seguros en los cuales el tomador, asegurado o beneficiario debe demostrar previamente a la adquisición del respectivo seguro que cuenta con un seguro obligatorio o que se encuentra al día en sus obligaciones para con la seguridad social, y
- d) Los seguros en los cuales el tomador, asegurado o beneficiario sea una entidad del Estado. No obstante, el Gobierno Nacional podrá establecer, por vía general,

los eventos y las condiciones en las cuales las entidades estatales podrán contratar seguros con compañías de seguros del exterior”.

Artículo 62. Comercio transfronterizo de corretaje de seguros. Adiciónase un numeral al artículo 40 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, así:

4. Corredores de seguros del exterior. Los corredores de seguros del exterior podrán realizar labores de intermediación en el territorio colombiano o a sus residentes únicamente en relación con los seguros previstos en el parágrafo 1° del artículo 39 del presente Estatuto.

Artículo 63. Adiciónese el artículo 41 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, con el siguiente numeral:

7. Prohibición de vender, ofrecer, promocionar y hacer publicidad de pólizas de seguros de entidades extranjeras. Los agentes de seguros podrán realizar labores de intermediación de seguros de compañías extranjeras en el territorio colombiano o a sus residentes, únicamente en relación con los seguros previstos en el parágrafo 1° del artículo 39 del presente Estatuto.

Artículo 64. Ejercicio ilegal de la actividad aseguradora. Modifícase el numeral 3 del artículo 108 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, el cual quedará así:

3. Autorización estatal para desarrollar la actividad aseguradora. Salvo lo previsto en el parágrafo 1° del artículo 39 del presente Estatuto y en normas especiales, sólo las personas previamente autorizadas por la Superintendencia Financiera de Colombia se encuentran debidamente facultadas para ocuparse de negocios de seguros en Colombia. En consecuencia se prohíbe a toda persona natural o jurídica distinta de ellas el ejercicio de la actividad aseguradora.

Los contratos y operaciones celebrados en contravención a lo dispuesto en este numeral no producirán efecto legal, sin perjuicio del derecho del contratante o asegurado de solicitar el reintegro de lo que haya pagado; de las responsabilidades en que incurra la persona o entidad de que se trate frente al contratante, al beneficiario o sus causahabientes, y de las sanciones a que se haga acreedora por el ejercicio ilegal de una actividad propia de las personas vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia.

Artículo 65. Régimen de sucursales de bancos y compañías de seguros del exterior. Adiciónase un Capítulo XIV en la Parte Primera Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, el cual quedará así:

CAPÍTULO XIV

Sucursales de Bancos y Compañías de Seguros del Exterior

Artículo 45 A. Régimen aplicable a las sucursales de bancos y compañías de seguros del exterior. Las disposiciones del presente Estatuto, incluyendo las concernientes al régimen patrimonial, son aplicables a las sucursales de los bancos y compañías de seguros del exterior.

Las sucursales de los bancos y compañías de seguros del exterior, son entidades financieras, están sometidas a la inspección y vigilancia de la Superintendencia Financiera de Colombia, gozan de los mismos derechos y están sujetas a las mismas obligaciones que los bancos y compañías de seguros nacionales, según sea el caso.

Sin perjuicio de lo previsto en el artículo siguiente del presente Estatuto, el capital asignado a las sucursales de bancos y compañías de seguros del exterior deberá ser efectivamente incorporado en el país y convertido a moneda nacional, de conformidad con las disposiciones que rigen la inversión de capital del exterior y el régimen de cambios internacionales. Las operaciones de las sucursales de bancos y compañías de seguros del exterior estarán limitadas por el capital asignado y efectivamente incorporado en Colombia.

No pueden entablarse reclamaciones diplomáticas respecto de los negocios y operaciones que efectúen en territorio colombiano, las sucursales de los bancos y compañías de seguros del exterior, invocando para ello derechos derivados de su nacionalidad.

Parágrafo. La inspección y vigilancia de las sucursales de los bancos y compañías de seguros del exterior se realizará en los mismos términos y condiciones en que se realiza dicha función respecto de los bancos y las compañías de seguros constituidas en el territorio nacional, respectivamente, sin perjuicio de las facultades del Gobierno Nacional en la materia.

Artículo 45 B. Régimen de responsabilidad de las sucursales de bancos y compañías de seguros del exterior.

1. Responsabilidad de la entidad del exterior. El banco o compañía de seguros del exterior responderá en todo momento por las obligaciones contraídas por la sucursal establecida en Colombia.

2. Preferencia sobre los activos de la sucursal. Los acreedores residentes en Colombia tienen derecho preferente sobre el activo de una sucursal de un banco o de una compañía de seguros del exterior establecida en el país, en el evento de la iniciación de un proceso de insolvencia de la sucursal o de la entidad del exterior que la estableció, con ocasión de las operaciones realizadas con dicha sucursal.

3. Responsabilidad de los directores. Las sucursales de bancos o compañías de seguros del exterior no estarán obligadas a tener junta directiva para la administración de sus negocios dentro del territorio colombiano, pero deberán tener un apoderado ampliamente autorizado para que las represente en el país, con todas las facultades legales. Dicho apoderado deberá cumplir con los requisitos de integridad profesional y moral exigidos por la Superintendencia Financiera de Colombia a los administradores de entidades financieras constituidas en el país y deberá tomar posesión ante la Superintendencia Financiera de Colombia.

Las responsabilidades y sanciones que afecten a los miembros de las juntas directivas o máximos órganos de administración de las sucursales de los bancos o compañías de seguros extranjeras corresponderán o podrán hacerse efectivas frente al respectivo apoderado.

Artículo 45 C. Inscripción ante el Fondo de Garantías de Instituciones Financieras – Fogafín–. Las sucursales de los bancos y compañías de seguros del exterior que obtengan autorización de la Superintendencia Financiera de Colombia para operar en el país deberán inscribirse ante el Fondo de Garantías de Instituciones Financieras, en los mismos términos previstos para los establecimientos bancarios y las compañías de seguros constituidas en Colombia.

Artículo 66. Constitución de sucursales de bancos y compañías de seguros del exterior. Modifícase los numerales 1, 3 y 6 del artículo 53 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, los cuales quedarán así:

1. Forma Social. Las entidades que, conforme al presente Estatuto, deban quedar sometidas a la inspección y vigilancia de la Superintendencia Financiera de Colombia se constituirán bajo la forma de sociedades anónimas mercantiles o de asociaciones cooperativas, con excepción de los bancos y compañías de seguros del exterior que operen en el país por medio de sucursales, las cuales podrán operar bajo la forma jurídica que tengan.

3. Contenido de la solicitud. La solicitud para constituir una entidad vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia deberá presentarse por los interesados acompañada de la siguiente información:

a) El proyecto de estatutos sociales; en el caso de las sucursales de bancos o compañías de seguros del exterior, deberá enviarse copia auténtica del documento de su fundación o constitución, de sus estatutos, la resolución o acto que acordó su establecimiento en Colombia y de los que acrediten la existencia de la entidad y la personería de sus representantes; así mismo, deberá enviarse un documento suscrito por el representante legal de la entidad del exterior en el que certifique que, de conformidad con la ley aplicable y sus estatutos, está en capacidad legal de responder por las obligaciones que contraiga la sucursal en el país;

b) El monto de su capital, que no será menor al requerido por las disposiciones pertinentes, y la forma en que será pagado, indicando la cuantía de las suscripciones a efectuar por los asociados; en el caso de las sucursales de bancos o compañías de seguros del exterior, deberá indicarse el monto del capital asignado a la sucursal en Colombia, el cual deberá ser efectivamente incorporado en el país y convertido a moneda nacional, y no podrá ser menor al requerido por las disposiciones pertinentes para la constitución de bancos o compañías de seguros en el país;

c) La hoja de vida de las personas que pretendan asociarse y de las que actuarían como administradores, así como la información que permita establecer su carácter, responsabilidad, idoneidad y situación patrimonial; en el caso de las sucursales de bancos o compañías de seguros del exterior, las hojas de vida de las personas que tengan la calidad de beneficiario real del 10% o más del capital de la respectiva entidad extranjera, de los administradores de la misma, así como de quienes actuarían como apoderados y administradores de la sucursal;

d) Estudio que demuestre satisfactoriamente la factibilidad de la empresa, el cual deberá hacerse extensivo para el caso de las entidades aseguradoras a los ramos de negocios que se pretendan desarrollar; dicho estudio deberá indicar la infraestructura tecnológica y administrativa que se utilizará para el desarrollo de objeto de la entidad, los mecanismos de control interno, un plan de gestión de los riesgos inherentes a la actividad, así como la información complementaria que solicite para el efecto la Superintendencia Financiera de Colombia; este requisito también será aplicable a las sucursales de bancos o compañías de seguros del exterior;

e) La información adicional que requiera la Superintendencia Financiera de Colombia para los fines previstos en el numeral 5 del presente artículo;

f) Para la constitución de entidades de cuyo capital sean beneficiarios reales entidades financieras del exterior, o para la constitución de sucursales de bancos o compañías de seguros del exterior, la Superintendencia Financiera de Colombia podrá subordinar su autorización a que se le acredite que será objeto, directa o indirectamente, con la entidad del exterior, de supervisión consolidada por parte de la autoridad extranjera competente, conforme a los principios generalmente aceptados en esta materia a nivel internacional. Igualmente podrá exigir copia de la autorización expedida por el organismo competente del exterior respecto de la entidad que va a participar en la institución financiera en Colombia o constituir la sucursal, cuando dicha autorización se requiera de acuerdo con la ley aplicable. Igualmente podrá exigir para autorizar la adquisición de acciones por parte de una entidad financiera extranjera.

En todos los casos, aun cuando las personas que pretendan participar en la constitución de la nueva entidad no tengan el carácter de financieras, y con el propósito de desarrollar una adecuada supervisión, la Superintendencia Financiera de Colombia podrá exigir que se le suministre la información que estime pertinente

respecto de los beneficiarios reales del capital social de la entidad financiera tanto en el momento de su constitución como posteriormente.

La Superintendencia Financiera de Colombia propenderá por lograr acuerdos para el intercambio recíproco de información relevante con el organismo de supervisión del país en donde esté constituida la casa matriz de la entidad constituida en Colombia o el banco o compañía de seguros del exterior que opere por medio de sucursal en el país.

Parágrafo. El nombre de los establecimientos bancarios organizados como sociedades anónimas podrá incluir las expresiones “sociedad anónima” o la sigla “S.A.”. Tratándose de sucursales de bancos o compañías de seguros del exterior, deberá emplearse el nombre de la entidad en el exterior con la denominación “sucursal en Colombia”.

6. Constitución y registro. Dentro del plazo establecido en la resolución que autorice la constitución de la entidad deberá elevarse a escritura pública el proyecto de estatutos sociales e inscribirse de conformidad con la ley. Tratándose de sucursales de bancos o compañías de seguros del exterior, se deberá dar cumplimiento a lo previsto en el Código de Comercio para la constitución de sucursales de sociedades extranjeras.

La entidad adquirirá existencia legal a partir del otorgamiento de la escritura pública correspondiente o, en el caso de las sucursales, a partir de la protocolización de los documentos mencionados en el literal a) del numeral 3 del presente artículo, aunque sólo podrá desarrollar actividades distintas de las relacionadas con su organización una vez obtenga el certificado de autorización.

Parágrafo. La entidad, cualquiera sea su naturaleza, deberá efectuar la inscripción de la escritura de constitución en el registro mercantil. Para todas las entidades, exceptuando las sucursales de bancos o compañías de seguros del exterior, esta constitución deberá efectuarse en la forma establecida para las sociedades anónimas, sin perjuicio de la inscripción de todos los demás actos, libros y documentos en relación con los cuales se le exija a dichas sociedades tal formalidad.

T I T U L O VIII DE LA SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

CAPITULO I CRITERIOS PARA EL EJERCICIO DE LA SUPERVISIÓN

Artículo 67. Principios para una supervisión eficiente. En adición a los principios que orientan la actuación administrativa, la Superintendencia Financiera de Colombia se sujetará en el ejercicio de sus facultades y funciones de inspección y vigilancia, y control a los siguientes principios:

1. Principio de materialidad: La Superintendencia Financiera de Colombia ejercerá sus funciones y facultades de inspección y vigilancia, así como de control, dando especial relevancia y atención a aquellos hechos que por su naturaleza, cuantía o circunstancias coyunturales, afecten de manera grave la confianza pública en el sistema financiero, asegurador y en el mercado de valores, pongan en peligro la continuidad del servicio, o comporten un riesgo sistémico.

2. Principio de acceso a la información para la protección de la estabilidad y confianza en el sistema financiero: Cuando a juicio del Superintendente Financiero existan elementos que previsiblemente puedan llegar a vulnerar la estabilidad, seguridad y confianza en el sistema financiero, asegurador o en el mercado de valores, la Superintendencia Financiera de Colombia podrá requerir, en cualquier tiempo, cualquier información de entidades que ordinariamente no se encuentren bajo su inspección y vigilancia o control.

CAPITULO II

Funciones y facultades respecto de la Supervisión comprensiva consolidada

Artículo 68. Autorización para la constitución. Modifícase el inciso 1º del numeral 5 del artículo 53 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, el cual quedará así:

5. Autorización para la constitución. Surtido el trámite a que se refiere el numeral anterior, el Superintendente Financiero deberá resolver sobre la solicitud dentro de los cuatro (4) meses siguientes, contados a partir de la fecha en que el peticionario haya presentado toda la documentación que requiera de manera general la Superintendencia Financiera. No obstante lo anterior, el término previsto en este numeral se suspenderá en los casos en que la Superintendencia Financiera solicite información complementaria o aclaraciones. La suspensión operará hasta la fecha en que se reciba la respuesta completa por parte del peticionario.

Parágrafo. Las Superintendencias Financiera y de Sociedades deberán tener en cuenta para la fijación de las tarifas de las contribuciones que se cobran a las sociedades sometidas a su vigilancia, aquellas situaciones en las cuales el activo de la sociedad vigilada por esta última esté conformado en su totalidad por acciones de entidades vigiladas por la primera.

TITULO IX

OTRAS DISPOSICIONES

Artículo 69. Modifícase el primer inciso y adicionase un parágrafo al artículo 48 de la Ley 454 de 1998, los cuales quedarán así:

Artículo 48. Inversiones de capital autorizadas a las cooperativas financieras. Las cooperativas financieras sólo podrán realizar inversiones de capital, en:

Parágrafo 3°. Las cooperativas financieras podrán invertir en bienes muebles e inmuebles con sujeción a lo establecido para los establecimientos de crédito”.

Artículo 70. Modificase el primer inciso y adicionase un párrafo al artículo 50 de la Ley 454 de 1998, los cuales quedarán así:

Artículo 50. Inversiones de capital autorizadas a las Cooperativas de Ahorro y Crédito y a las secciones de ahorro y crédito de las cooperativas multiactivas o integrales. Las Cooperativas de Ahorro y Crédito y las secciones de ahorro y crédito de las cooperativas multiactivas o integrales sólo podrán realizar inversiones de capital, en:

Parágrafo 3°. Las Cooperativas de Ahorro y Crédito y las secciones de ahorro y crédito de las cooperativas multiactivas o integrales podrán invertir en bienes muebles e inmuebles con sujeción a lo establecido para los establecimientos de crédito.

Artículo 71. Modificase el artículo 12 de la Ley 546 de 1999, el cual quedará así:

Artículo 12. Titularización de cartera hipotecaria y de los contratos de leasing habitacional. Sin perjuicio de la autorización legal con que cuentan las sociedades fiduciarias, los establecimientos de crédito y las entidades descritas en el artículo 1° de la presente ley podrán emitir títulos representativos de (i) cartera hipotecaria correspondiente a créditos hipotecarios desembolsados y a créditos hipotecarios futuros en desarrollo de contratos de compraventa de créditos hipotecarios futuros, y (ii) contratos de leasing habitacional, para financiar la construcción y la adquisición de vivienda, incluyendo sus garantías o títulos representativos de derechos sobre los mismos y sobre las garantías que los respaldan y los bienes inmuebles que constituyen su objeto para el caso de contratos de leasing habitacional, cuando tengan como propósito enajenarlos en el mercado de capitales. Dichos títulos sólo contarán, de parte de los respectivos emisores, con las garantías o compromisos respecto de la administración y el comportamiento financiero de los activos, que se prevean en los correspondientes reglamentos de emisión.

Los establecimientos de crédito podrán otorgar garantías a los títulos representativos de proyectos inmobiliarios de construcción.

Los establecimientos de crédito y las entidades descritas en el artículo 1° de la presente ley también podrán transferir su cartera hipotecaria correspondiente a créditos hipotecarios desembolsados y a créditos hipotecarios futuros en desarrollo de contratos de compraventa de créditos hipotecarios futuros, incluyendo las garantías o los derechos sobre los mismos y sus respectivas garantías, así como los contratos de leasing habitacional incluyendo los bienes inmuebles que constituyen su objeto, a sociedades titularizadoras, a sociedades fiduciarias en su calidad de administradoras de patrimonios autónomos o a otras

instituciones autorizadas por el Gobierno Nacional, con el fin de que estas emitan títulos hipotecarios con sujeción a la normatividad aplicable a la titularización de tales activos hipotecarios. Los títulos hipotecarios emitidos a partir de contratos de leasing habitacional se sujetarán a las mismas reglas, condiciones y beneficios aplicables a los títulos emitidos en desarrollo de procesos de titularización de cartera hipotecaria en los términos definidos en la presente ley y en sus normas reglamentarias pertinentes.

Cuando en desarrollo de esta autorización se movilicen activos de manera directa o se transfieran para su posterior movilización, se entenderá que los activos transferidos no se restituirán al patrimonio del originador ni al del emisor, en los casos en que este se encuentre en concordato, liquidación, o cualquier otro proceso de naturaleza concursal, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 68 de la Ley 964 de 2005 o en la norma que lo sustituya o modifique.

El Gobierno Nacional señalará los requisitos y condiciones para la emisión y colocación de los diferentes títulos que se emitan en desarrollo de procesos de titularización de activos hipotecarios, promoviendo su homogeneidad y liquidez. En todo caso, los títulos a que se refiere el presente artículo serán desmaterializados.

Parágrafo. La transferencia de cualquier crédito, garantía, contrato o derecho sobre los mismos, que se realice en desarrollo de procesos de movilización de activos hipotecarios de conformidad con lo dispuesto en el presente artículo, no producirá efectos de novación y se entenderá perfeccionada exclusivamente con la transferencia del título representativo de la obligación correspondiente o mediante la cesión del contrato de leasing habitacional. Dicha cesión no generará derechos o gastos notariales ni impuesto de timbre.

En los procesos de titularización de contratos de leasing habitacional, la transferencia de la propiedad de los bienes inmuebles objeto de dichos contratos se perfeccionará en cabeza de las sociedades titularizadoras, de las sociedades fiduciarias o de las otras instituciones que autorice el Gobierno Nacional, mediante la cesión del contrato de leasing habitacional. Para tal efecto, en el documento de cesión correspondiente se deberá dejar constancia de que la misma tiene por fundamento exclusivo el desarrollo de un proceso de titularización del contrato de leasing habitacional. Sólo será necesaria la escritura pública cuando se efectúe la transferencia del dominio del inmueble a título de leasing habitacional a favor del locatario, una vez se ejerza la opción de adquisición y se pague su valor.

La Superintendencia Financiera tendrá, respecto de los procesos de titularización de activos a que se refiere el presente artículo, las facultades previstas en el último inciso del artículo 15 de la Ley 35 de 1993.

Artículo 72. Titularización de activos no hipotecarios. Sin perjuicio de la autorización legal con que cuentan las sociedades fiduciarias, los activos vinculados a procesos de titularización distintos a los regulados por la Ley 546 de 1999, desarrollados por sociedades de servicios técnicos y administrativos

autorizadas por el Gobierno Nacional para realizar este tipo de operaciones, deberán conformar universalidades separadas y aisladas del patrimonio de tales entidades, cuyo flujo de caja estará destinado exclusivamente al pago de los títulos emitidos y de los demás gastos y garantías inherentes al proceso de titularización correspondiente en la forma en que se establezca en el correspondiente reglamento de emisión. Tales activos en ningún caso se restituirán al patrimonio del originador ni al del emisor, en los casos en que este se encuentre en concordato, liquidación, o cualquier otro proceso de naturaleza concursal, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 68 de la Ley 964 de 2005 o en la norma que lo sustituya o modifique. Las sociedades de servicios técnicos y administrativos de que trata el presente artículo, estarán sometidas a la vigilancia y control de la Superintendencia Financiera de Colombia.

En ningún caso los títulos emitidos en los procesos de titularización aquí señalados otorgarán a sus tenedores el derecho de solicitar o iniciar procesos divisorios respecto de la universalidad conformada por los activos subyacentes y/o las garantías que los amparen.

El Gobierno Nacional señalará los requisitos y condiciones para la emisión y colocación de los títulos así como para la transferencia de los activos y de sus garantías o derechos sobre los mismos, en desarrollo de los procesos de titularización de activos de que trata el presente artículo. En ningún caso dicha transferencia generará derechos de registro, gastos notariales ni impuesto de timbre.

Artículo 73. Impugnación de las decisiones de organismos autorreguladores. Los procesos de impugnación de las decisiones de los organismos autorreguladores a que se refiere el parágrafo 3° del artículo 25 de la Ley 964 de 2005 solamente podrán proponerse contra el organismo autorregulador respectivo. El juez rechazará de plano la demanda, cuando se formule contra persona jurídica diferente, o contra una persona natural.

Los organismos autorreguladores podrán repetir contra los funcionarios o personas naturales que hubiesen participado en las decisiones que fuesen anuladas, solamente en caso de existencia de dolo o culpa grave en ejercicio de sus funciones o en la adopción de sus decisiones.

Artículo 74. Compensación de operaciones. Cuando ocurra un proceso de insolvencia o de naturaleza concursal, una toma de posesión para liquidación o acuerdos globales de reestructuración de deudas respecto de cualquiera de las contrapartes en (i) operaciones o posiciones compensadas y liquidadas a través de un Sistema de Compensación y Liquidación o de una Cámara de Riesgo Central de Contraparte, (ii) transferencias de fondos y/o divisas realizadas a través de Sistemas de Pagos, o (iii) en operaciones con instrumentos financieros derivados y productos estructurados que se realicen o negocien en el mercado mostrador y se registren de conformidad con las reglas que establezca el Gobierno Nacional, siempre y cuando al menos una de las contrapartes sea una

entidad sometida a inspección y vigilancia de la Superintendencia Financiera de Colombia o un agente del exterior autorizado según la regulación cambiaria vigente, se podrán terminar anticipadamente y compensar y liquidar las obligaciones recíprocas derivadas de las operaciones y posiciones mencionadas, de tal forma que solamente quedará vigente el monto correspondiente al saldo neto de las mismas. En el caso de la Cámara de Riesgo Central de Contraparte las posiciones abiertas se cerrarán y se compensarán las obligaciones correspondientes de acuerdo con el reglamento de esta. En el caso de los Sistemas de Compensación y Liquidación y los Sistemas de Pago, la compensación de las obligaciones se realizará siguiendo la metodología que cada sistema determine en su reglamento.

Cuando exista un saldo neto a favor de la contraparte que no incurrió en ninguno de los procesos de que trata el presente artículo, esta podrá reclamarlo de conformidad con las disposiciones pertinentes del proceso respectivo. En el caso en que dicha contraparte tenga garantías constituidas en dinero o valores en su poder, otorgadas con relación a las operaciones en cuestión, podrá hacerlas efectivas sin intervención judicial hasta por el monto del saldo a su favor, al precio de mercado vigente en el caso de los valores, en los términos que determine el Gobierno Nacional. Si dichas garantías están constituidas en bienes diferentes a dinero o valores, se podrán hacer efectivas sin intervención judicial, a un valor razonable de mercado, según el procedimiento que establezca el Gobierno Nacional. Las garantías que amparen el saldo neto de la obligación no podrán ser objeto de reivindicación, revocatoria, embargo, secuestro, retención u otra medida cautelar similar, administrativa o judicial, hasta tanto no se pague dicho saldo.

Parágrafo. Lo dispuesto en este artículo se entiende sin perjuicio de las acciones que puedan asistir al agente especial, el liquidador, los órganos concursales, a las autoridades pertinentes o a cualquier acreedor para exigir, en su caso, las indemnizaciones que correspondan o las responsabilidades que procedan, por una actuación contraria a derecho o por cualquier otra causa, de quienes hubieran realizado dicha actuación o de los que indebidamente hubieran resultado beneficiarios de las operaciones realizadas.

Artículo 75. Certificado de Incentivo Forestal. El Fondo para el Financiamiento del Sector Agropecuario, Finagro, señalará las entidades financieras que estarán autorizadas para reembolsar al beneficiario del CIF (Certificado de Incentivo Forestal) el monto equivalente a los derechos económicos correspondientes a un porcentaje de los costos de plantación mantenimiento y/o financieros inherentes a una producción forestal.

Los montos, plazos y oportunidades de tales reembolsos serán señalados por el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, quien además, deberá asumir las funciones atribuidas en la Ley 139 de 1994 a las Corporaciones Autónomas Regionales en relación con el Certificado de Incentivo Forestal, CIF, para apoyo de programas de reforestación forestal comercial.

Artículo 76. Garantías. Para cualquiera de las clases de derechos de aprovechamiento forestal con fines comerciales, el volumen aprovechable o vuelo forestal constituye garantía real para transacciones crediticias u otras operaciones financieras; esta norma rige para las plantaciones forestales comerciales y sistemas agroforestales.

Artículo 77. Normalización de Cartera. Con el fin de rehabilitar la población campesina beneficiaria de reforma agraria y a las de usuarios de distritos de riego y sus asociados, ante el sector financiero e incrementar la colocación de créditos destinados a la población dedicada a actividades agropecuarias, autorízase al Incoder o a la entidad que adquiera o administre la cartera, para que efectúe la reestructuración de los créditos (de tierras, producción, maquinaria agrícola, contribución por valorización y recuperación de inversión de los distritos y usuarios de riego) que le adeuden los beneficiarios y usuarios del Incoder o de las entidades liquidadas del sector cuyas funciones asumió dicho Instituto.

La anterior autorización incluye la remisión total o parcial de los intereses causados y estímulos al prepago (con rebajas de capital), de conformidad con el reglamento que establezca para tales efectos la Administración del Incoder o la entidad que adquiera o administre la cartera; así como la redención total o parcial de los intereses causados y capitalizados que adeuden estos usuarios en el marco de los programas de crédito de producción concedidos a usuarios de reforma agraria y garantizados por los antiguos Incora o Incoder.

Los contribuyentes y responsables de los impuestos territoriales que hayan presentado demanda de nulidad y restablecimiento del derecho ante la jurisdicción de lo contencioso administrativo sobre obligaciones tributarias anteriores a 31 de diciembre de 2008, con respecto a las cuales no se haya proferido sentencia definitiva, podrán conciliar dentro de los seis meses siguientes a la vigencia de la presente ley, con las entidades territoriales, hasta un veinte por ciento (20%) del mayor impuesto discutido, y el valor total de las sanciones e intereses según el caso, cuando el proceso contra una liquidación oficial se halle en primera instancia, lo anterior siempre y cuando el contribuyente o responsable pague el ochenta por ciento (80%) del mayor impuesto en discusión.

Si se trata de una demanda contra una resolución que impone una sanción, se podrá conciliar hasta un veinte por ciento (20%) el valor de la misma, para lo cual se deberá pagar el ochenta por ciento (80%) del valor de la sanción y su actualización, según el caso.

Cuando el proceso contra una liquidación oficial se halle en única instancia o en conocimiento del Honorable Consejo de Estado, se podrá conciliar sólo el valor total de las sanciones e intereses, siempre que el contribuyente o responsable pague al ciento por ciento (100%) del mayor impuesto en discusión.

Para el efecto, bastará con una comunicación escrita en la cual se manifieste que se normaliza la deuda y se desiste de las discusiones sobre la misma, anexando copia del recibo de pago y/o acuerdo de pago y del desistimiento del proceso

correspondiente, el cual no requerirá de actuación adicional para su aceptación por parte de las autoridades judiciales.

Parágrafo. En aquellos procesos en los cuales no se haya aprobado el acuerdo conciliatorio por la Jurisdicción Contenciosa Administrativa bajo la vigencia de la Ley 1111 de 2006 darán aplicación al presente artículo.

Artículo 78. Registro Unico de Seguros (RUS). Créase el Registro Unico de Seguros (RUS) al cual se podrá acceder mediante Internet, con el fin de proveer al público de información concreta, asequible y segura sobre las personas que han adquirido pólizas de seguros, las que están aseguradas por dichas pólizas y las beneficiarias de las mismas.

El RUS será administrado en la forma y condiciones que para el efecto señale el Gobierno Nacional dentro de los cuarenta y cinco (45) días hábiles siguientes a la promulgación de la presente ley.

El RUS incluirá información sobre las pólizas de seguros expedidas por las compañías de seguros que operan en Colombia y sobre las pólizas expedidas por compañías extranjeras de conformidad con las autorizaciones previstas en la presente ley, atendiendo la reglamentación que para tal efecto se expida, la cual señalará el tipo de pólizas y la gradualidad con que las mismas deberán incorporarse al registro.

Las compañías de seguros tendrán la obligación de suministrar permanentemente la información necesaria para la creación y funcionamiento del registro. El incumplimiento de esta obligación facultará a la Superintendencia Financiera de Colombia para imponer las sanciones previstas en el artículo 208 del Estatuto Financiero.

Artículo 79. Principios del Registro Unico de Seguros (RUS). El Registro Unico de Seguros (RUS) se registrará por los siguientes principios:

- a) **Universalidad:** El Registro incluirá información sobre todas las pólizas durante el término de su vigencia y 10 años más.
- b) **Asequibilidad:** El Registro funcionará de tal manera que las personas puedan fácilmente consultar la información.
- c) **Privacidad:** El Registro contendrá única y exclusivamente la información relacionada con la existencia de la póliza, su vigencia, sus tomadores, beneficiarios y asegurados.

Artículo 80. Remuneración de ahorro programado destinado a la adquisición de vivienda de interés social y prioritario. El ahorro programado destinado a la adquisición de VIS y VIP tendrá una remuneración igual a la UVR. Esta

disposición será aplicable a las cuentas que se abran con posterioridad a la promulgación de la presente ley.

Artículo 81. *Adiciónase el siguiente inciso al numeral 8 del artículo 326 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero el cual quedará, así:*

Así mismo, podrá establecer acuerdos y formar parte de organismos, juntas y colegios internacionales de supervisión, con el objeto de coordinar y tomar medidas conjuntas de supervisión.

Artículo 82. *Adiciónase el siguiente inciso al literal b) del numeral 2 del artículo 326 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero:*

Así mismo, podrá autorizar las inversiones de capital realizadas por las entidades sometidas a inspección y vigilancia de la Superintendencia Financiera de Colombia, efectuadas de manera directa o a través de sus filiales y subsidiarias, en entidades financieras del mercado de valores, compañías de seguros, de reaseguros y en sucursales y agencias domiciliadas en el exterior. Las matrices sometidas a inspección y vigilancia de la Superintendencia Financiera de Colombia requerirán de la mencionada autorización, cuando quiera que se pretenda incrementar la inversión de capital en una filial o subsidiaria del exterior. El Gobierno Nacional reglamentará los criterios de materialidad aplicables a dicha autorización.

Artículo 83. Modifícase el artículo 22 de la Ley 964 de 2005 el cual quedará así:

Artículo 22. Aplicación del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero. En la constitución de las entidades de que trata el presente título se aplicará lo previsto por el artículo 53 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero siempre que no sea contrario a las disposiciones especiales sobre la materia. Igualmente les serán aplicables a dichas entidades los artículos 72, 73, 74, 81, 88 y 102 a 107 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero y las normas que las modifiquen, sustituyan o complementen.

La Superintendencia Financiera de Colombia podrá adoptar las medidas a que se refiere el artículo 108 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero respecto de aquellas personas que realicen las actividades previstas en la presente ley sin contar con la debida autorización.

Las causales, procedencia de la medida y demás reglas previstas para la toma de posesión, liquidación forzosa administrativa y para los institutos de salvamento y protección de la confianza pública previstas en el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero serán aplicables a la Superintendencia Financiera de Colombia y a las entidades sometidas a su inspección y vigilancia permanente, en lo que sean compatibles con su naturaleza.

La fusión, escisión, conversión, adquisición, cesión de activos, pasivos y contratos de las entidades señaladas en el presente capítulo se regirá, en lo pertinente, por lo dispuesto en el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero y las normas que lo modifiquen, sustituyan o complementen.

Adicionalmente, será aplicable a tales entidades lo previsto en el numeral 4 del artículo 98 y en el numeral 1 del artículo 122 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero.

Lo previsto en el numeral 8 del artículo 326 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, será aplicable a la Superintendencia Financiera, en cuanto hace a sus vigilados o controlados, con el fin de asegurar que la supervisión pueda desarrollarse de manera consolidada, proteger a los inversionistas y preservar la estabilidad e integridad del mercado. No obstante, la Superintendencia podrá promover mecanismos de intercambio de información con organismos de supervisión de otros países y con las organizaciones internacionales que agrupe dichos organismos de supervisión. Cuando la información que se suministre tenga carácter confidencial, la Superintendencia Financiera de Colombia podrá entregarla con el compromiso de que la misma sea conservada por la autoridad de supervisión o la organización internacional que los agrupe, con tal carácter.

Lo previsto en el numeral 2 del artículo 118 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, será aplicable a las entidades sometidas a la inspección y vigilancia permanente de la Superintendencia Financiera en cuanto hace a la posibilidad de realizar nuevas operaciones en el Mercado de Valores.

Adicionalmente, lo dispuesto en el literal i) del numeral 2 del artículo 326 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero será aplicable a la Superintendencia Financiera respecto de las Entidades sometidas a su inspección y vigilancia permanente.

Artículo 84. Auditorías. La Superintendencia Financiera de Colombia podrá ordenar a las entidades vigiladas la contratación de auditorías externas. El Gobierno Nacional deberá, mediante normas de carácter general, establecer los objetivos y eventos de las mencionadas auditorías, así como la forma en que las mismas deberán llevarse a cabo, el contenido de los informes y los demás aspectos relacionados con la manera como se realizarán.

Artículo 85. Modifícase el numeral 1 del artículo 13 del Decreto 2206 de 1998, el cual quedará así:

1. Se deberá ofrecer una garantía adecuada a ahorradores y depositantes de buena fe, dentro de los topes que señale la junta directiva. En todo caso, la cobertura deberá tomar en cuenta la distribución del tamaño de los depósitos de las entidades cooperativas con el fin de atender prioritariamente a los pequeños depositantes y ahorradores. La cobertura podrá ser diferente para las cooperativas

financieras, las Cooperativas de Ahorro y Crédito y las cooperativas multiactivas con sección de ahorro y crédito.

Artículo 86. Adiciónase un inciso 2° y un párrafo 3° al artículo 111 de la Ley 795 de 2003, los cuales quedarán así:

Las entidades de carácter cooperativo o mutual, las entidades sin ánimo de lucro y las sociedades comerciales, con excepción de las empresas aseguradoras, podrán prestar directamente y en especie este tipo de servicios, independientemente de que las cuotas canceladas cubran o no el valor de los servicios recibidos, cualquiera sea la forma jurídica que se adopte en la que se contengan las obligaciones entre las partes.

Parágrafo 3°. Las empresas aseguradoras autorizadas por la Superintendencia Financiera de Colombia o quien haga sus veces, en la explotación del ramo del seguro exequial o cualquiera otro con modalidad de cubrimiento para gastos funerarios, deberán indemnizar únicamente en dinero a favor del tomador o sus beneficiarios, previa comprobación por parte de estos del pago del monto del servicio funerario asegurado, suministrado directamente por entidades legalmente constituidas para prestar este tipo de servicios exequiales; salvo que el servicio funerario se preste con afectación a la Póliza de Seguro Obligatorio en Accidentes de Tránsito (SOAT).

Artículo 87. Beneficios económicos periódicos. Las personas de escasos recursos que hayan realizado aportes o ahorros periódicos o esporádicos a través del medio o mecanismo de ahorro determinados por el Gobierno Nacional, incluidas aquellas de las que trata el artículo 40 de la Ley 1151 de 2007 podrán recibir beneficios económicos periódicos inferiores al salario mínimo, de los previstos en el Acto legislativo 01 de 2005, como parte de los servicios sociales complementarios, una vez cumplan con los siguientes requisitos:

1. Que hayan cumplido la edad de pensión prevista por el Régimen de Prima Media del Sistema General de Pensiones.
2. Que el monto de los recursos ahorrados más el valor de los aportes obligatorios, más los aportes voluntarios al Fondo de Pensiones Obligatorio y otros autorizados por el Gobierno Nacional para el mismo propósito, no sean suficientes para obtener una pensión mínima.
3. Que el monto anual del ahorro sea inferior al aporte mínimo anual señalado para el Sistema General de Pensiones.

Parágrafo. Para estimular dicho ahorro a largo plazo el Gobierno Nacional, con cargo a los recursos del Fondo de Solidaridad Pensional y teniendo en cuenta las disponibilidades del mismo, podrá establecer incentivos que se hagan efectivos al finalizar el período de acumulación denominados periódicos que guardarán relación con el ahorro individual, con la fidelidad al programa y con el monto

ahorrado e incentivos denominados puntuales y/o aleatorios para quienes ahorren en los períodos respectivos.

En todo caso, el valor total de los incentivos periódicos más los denominados puntuales que se otorguen no podrán ser superiores al 50% de la totalidad de los recursos que se hayan acumulado en este programa, de conformidad con la reglamentación que expida el Gobierno Nacional.

Los incentivos que se definirán mediante los instructivos de operación del Programa Social Complementario, denominado Beneficios Económicos Periódicos, deben estar orientados a fomentar tanto la fidelidad como la cultura del ahorro para la vejez.

En todo caso, el ahorrador sólo se podrá beneficiar del incentivo periódico si cumple con los requisitos establecidos en los numerales anteriores y ha mantenido los recursos en el mecanismo a la fecha de obtener un Beneficio Económico Periódico, salvo el caso de los incentivos aleatorios.

Como mecanismo adicional para fomentar la fidelidad y la cultura del ahorro el Gobierno determinará las condiciones en las cuales los recursos ahorrados podrán ser utilizados como garantía para la obtención de créditos relacionados con la atención de imprevistos del ahorrador o de su grupo familiar, de conformidad con la reglamentación que se expida para tal efecto.

También se podrá crear como parte de los incentivos la contratación de seguros que cubran los riesgos de invalidez y muerte del ahorrador, cuya prima será asumida por el Fondo de Riesgos Profesionales. El pago del siniestro se hará efectivo mediante una suma única.

Los recursos acumulados por los ahorradores de este programa constituyen captaciones de recursos del público; por tanto el mecanismo de ahorro al que se hace referencia en este artículo será administrado por las entidades autorizadas y vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia.

El Gobierno Nacional podrá establecer el mecanismo de administración de este ahorro, teniendo en cuenta criterios de eficiencia, rentabilidad y los beneficios que podrían lograrse como resultado de un proceso competitivo que también incentive la fidelidad y la cultura de ahorro de las personas a las que hace referencia este artículo.

Con las sumas ahorradas, sus rendimientos, el monto del incentivo obtenido y la indemnización del Seguro, cuando a ella haya lugar, el ahorrador podrá contratar un seguro que le pague el Beneficio Económico Periódico o pagar total o parcialmente un inmueble de su propiedad.

Todo lo anterior de conformidad con el reglamento que para el efecto adopte el Gobierno Nacional, siguiendo las recomendaciones del Conpes Social.

Artículo 88. Intereses con cargo a obligaciones de la Nación. En todos los eventos en los que la Nación o las entidades públicas, de cualquier orden, deban cancelar intereses por mora causados por obligaciones a su cargo, la indemnización de perjuicios o la sanción por mora no podrá exceder el doble del interés bancario corriente vigente al momento de la fecha establecida legalmente para realizar el pago.

De igual forma, toda suma que se cobre a la Nación o a las entidades públicas como sanción por el simple retardo o incumplimiento del plazo de una obligación dineraria adeudada en virtud de un mandato legal se tendrá como interés de mora, cualquiera sea su denominación.

Artículo 89. Modifíquese el último inciso del literal a) del artículo 4° de la Ley 964 de 2005, el cual quedará así:

En ejercicio de esta facultad el Gobierno Nacional regulará el comercio transfronterizo de los servicios propios de las actividades previstas en el artículo 3° de la presente ley, incluyendo la posibilidad de homologar o reconocer el cumplimiento de los requisitos necesarios para el efecto.

En desarrollo de esta facultad el Gobierno Nacional igualmente podrá autorizar el acceso directo de agentes del exterior al mercado de valores colombiano y homologar o reconocer el cumplimiento de los requisitos necesarios que permitan el acceso a los servicios que prestan los proveedores de infraestructura del mercado de valores colombiano.

Artículo 90. Modifíquese el último inciso del párrafo 2 del literal a) del artículo 7° de la Ley 964 de 2005, el cual quedará así:

Así mismo, podrá autorizar a las bolsas de valores y a los sistemas de negociación de valores para que a través de ellos se negocien valores emitidos en el extranjero que no se encuentren inscritos en el Registro Nacional de Valores y Emisores, a través de sistemas de cotizaciones de valores del extranjero en los términos y condiciones que el Gobierno Nacional determine.

Artículo 91. Adiciónase un párrafo 3° al literal a) del artículo 7° de la Ley 964 de 2005, con el siguiente texto:

Parágrafo 3°. La Superintendencia Financiera de Colombia no ejercerá funciones de inspección, vigilancia o control sobre mercados de valores del exterior y sus agentes o sobre emisores extranjeros cuyos valores sean listados en sistemas de cotizaciones de valores del extranjero. Lo anterior, sin perjuicio de las atribuciones que en el ámbito de su competencia le correspondan respecto de los sistemas de cotizaciones de valores del extranjero y los respectivos administradores de estos.

Artículo 92. Para los efectos de lo dispuesto en el párrafo 3° del artículo 71 de la Ley 964 de 2005, el plazo para enajenar el exceso del tope máximo de

participación accionaria permitida en la Bolsa Nacional Agropecuaria S.A. que se encuentre en titularidad de la Nación - Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural será el último día del mes de diciembre del año 2009. En todo caso, y con excepción a la regla general contenida en el artículo 71 parágrafo 3° de la Ley 964 de 2005, el tope máximo aplicable a la titularidad de las acciones en cabeza de la Nación será del trece por ciento (13%).

Artículo 93. Los deudores del Programa de Reactivación Agropecuaria Nacional, PRAN, Agropecuario, de que trata el Decreto 967 de 2000, y los deudores de los programas PRAN Cafetero, PRAN Alivio Deuda Cafetera y PRAN Arrocero, de que tratan los Decretos 1257 de 2001, 931 de 2002, 2795 de 2004, y 2841 de 2006, podrán extinguir las obligaciones a su cargo, mediante el pago de contado dentro del año siguiente a la entrada en vigencia de esta ley del valor que resulte mayor entre el treinta por ciento (30%) del saldo inicial de la obligación a su cargo con el referido Programa, y el valor que Finagro pagó al momento de adquisición de la respectiva obligación.

Parágrafo 1°. Sin perjuicio de lo anterior, aquellos deudores que hayan realizado abonos a capital, podrán extinguir sus obligaciones cancelando la diferencia entre el valor antes indicado y los abonos previamente efectuados.

Parágrafo 2°. Aquellos deudores que se acogieron a los términos de los Decretos 4222 de 2005, 3363 de 2007, 4678 de 2007 o 4430 de 2008, este último en cuanto a las modificaciones introducidas a los artículos 6° del Decreto 1257 de 2001 y 10 del Decreto 2795 de 2004, podrán acogerse a lo previsto en la presente ley, en cuyo caso se reliquidará la obligación refinanciada, para determinar el valor a pagar.

Parágrafo 3°. Para acogerse a las condiciones establecidas en la presente ley, los deudores deberán presentar el Paz y Salvo por concepto de seguros de vida, honorarios, gastos y costas judiciales, estos últimos, cuando se hubiere iniciado contra ellos el cobro de las obligaciones.

Parágrafo 4°. Finagro, o el administrador o acreedor de todas las obligaciones de los programas PRAN, deberá abstenerse de adelantar su cobro judicial por el término de un (1) año contado a partir de la vigencia de la presente ley, término este dentro del cual se entienden también suspendidos los procesos que se hubieren iniciado, así como la prescripción de dichas obligaciones, conforme a la ley civil. Lo anterior sin perjuicio del trámite de los procesos concursales.

Parágrafo 5°. Finagro, o el administrador o acreedor de las obligaciones de los programas PRAN, deberá abstenerse de adelantar el cobro judicial contra un deudor, cuando el monto total del respectivo endeudamiento por capital para las distintas obligaciones en los programas de los que sea administrador o acreedor sea igual o inferior a \$3.500.000 del año de expedición de la presente ley. Para su recuperación sólo se adelantará cobro prejudicial.

Artículo 94. Las sociedades fiduciarias podrán celebrar contratos de fiducia mercantil con la Nación o con sus entidades descentralizadas, cuyo objeto sea la administración, gestión y ejecución de los recursos correspondientes a subsidios familiares de vivienda de interés social asignados en especie mediante la adquisición de soluciones de vivienda.

Dichos recursos se transferirán directamente a los patrimonios autónomos que se creen para el efecto, teniendo como exclusiva finalidad la gestión eficiente de los mismos y la adquisición de las respectivas soluciones de vivienda.

Las sociedades fiduciarias que administren dichos recursos se seleccionarán a través de licitación pública y su remuneración podrá pactarse con cargo a los rendimientos financieros generados por los recursos administrados los cuales deben encontrarse presupuestados en los términos previstos en el numeral 5 del artículo 32 de la Ley 80 de 1993.

Artículo 95. Autorízase al Fondo Nacional del Ahorro, Empresa Industrial y Comercial del Estado, de carácter financiero del orden nacional, para administrar en un Fondo separado los recursos provenientes de los subsidios familiares de vivienda de interés social asignados por la Nación y/o sus entidades descentralizadas que a la fecha de entrada en vigencia de la presente ley, y en el futuro, sean objeto de revocación o renuncia. Dichos recursos se incorporarán al presupuesto del Fondo Nacional de Vivienda - Fonvivienda, para ser transferidos al Fondo Nacional del Ahorro, de acuerdo con las normas aplicables.

Con cargo a tales recursos, Fonvivienda otorgará subsidios familiares de vivienda de interés social a los beneficiarios de los créditos otorgados por el Fondo Nacional del Ahorro, con el fin de obtener el cierre financiero.

Artículo 96. Con el propósito de promover la adopción y el desarrollo voluntario de actividades de responsabilidad social por parte del sistema financiero, asegurador y del mercado de valores, créase el programa de balance social como una herramienta de gestión empresarial que sirva para divulgar el impacto que dichas actividades tienen en la población colombiana.

Para tal efecto, el Gobierno Nacional en un plazo máximo de seis (6) meses a partir de la sanción de la presente ley, definirá la manera como las entidades antes señaladas cumplirán con el deber de informar, al menos una vez al año, los distintos programas que de acuerdo con sus políticas de gobierno corporativo tengan implementados en Colombia para atender a los sectores menos favorecidos.

Artículo 97. Las Entidades Financieras se abstendrán de cobrar a los Pensionados las libretas o talonarios necesarios para los movimientos de sus respectivas cuentas de ahorro

Artículo 98. La prestación del servicio financiero de giros y transferencias nacionales e internacionales de dinero estará sometida a las reglas y condiciones que para el efecto establezca el Gobierno Nacional por conducto del Ministerio de Hacienda y Crédito Público y la Junta Directiva del Banco de la República, en el ámbito de sus respectivas competencias. Dicha regulación deberá contemplar, entre otros, requisitos patrimoniales, de protección al consumidor y de gestión de riesgos, incluidos, los de prevención de lavado de activos y operativo.

Artículo 99. Competencia en tarifas y comisiones de los productos y servicios financieros. Con el propósito de promover una sana competencia en el ofrecimiento y suministro de los productos y servicios financieros prestados masivamente, las entidades vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia deberán establecer un esquema de autorregulación que permita identificar prácticas restrictivas que incidan en la determinación de las tarifas y comisiones de los productos y servicios financieros.

En virtud del tal esquema, las entidades deberán establecer mecanismos que garanticen el desarrollo de la actividad financiera, dentro de parámetros razonables que estimulen la profundización del sistema y el acceso del consumidor financiero al mismo.

Artículo 100. Corresponsales Cambiarios. Podrán ser corresponsales Cambiarios para los Intermediarios del Mercado Cambiario y bajo su plena responsabilidad, los Profesionales de compra y venta de divisas y las Entidades idóneas que mediante Contrato de Mandato hagan uso de su red para la realización de las operaciones autorizadas, con excepción del envío o recepción de giros en moneda extranjera. El Gobierno reglamentará los servicios financieros prestados por los intermediarios del Mercado Cambiario, a través de sus corresponsales.

Parágrafo. Los profesionales de compra y venta de divisas que deseen actuar como corresponsales cambiarios, deberán acreditar ante su Entidad de Control y Vigilancia, además de los requisitos vigentes, condiciones éticas, de responsabilidad, carácter e idoneidad profesional de los interesados, y cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Acreditar un patrimonio mínimo de 300 millones de pesos, el cual se ajustará anualmente de acuerdo con el IPC.
- b) Constituirse en Sociedad Anónima.
- c) Demostrar que cuentan con una infraestructura técnica, administrativa y humana, tal, que les permita velar de manera adecuada por los intereses de quienes realizan las operaciones establecidas en el Contrato de Mandato en procura de lograr el objeto del mismo.

d) Poseer un nivel de sistematización (hardware y software), que permita un manejo oportuno, correcto y adecuado de la información, en tiempo real y en línea, de las diferentes operaciones que se lleven a cabo en desarrollo del Contrato de Mandato.

Artículo transitorio 1º. Hasta tanto se expida la reglamentación especial a que hace referencia el numeral 4 del artículo 318 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, adicionado mediante el artículo 43 de la presente ley, la Superintendencia Financiera ejercerá las funciones de inspección, vigilancia y control del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras bajo la normatividad vigente.

Artículo transitorio 2º. Las disposiciones contenidas en el Título VI en los artículos 47 a 51; incisos 1º y 2º, párrafo 1º e inciso 1º del párrafo 2º el artículo 52; 53; 55; literales b), d) e, l), inciso 1º, del artículo 56 e inciso 1º del artículo 60, entrarán en vigencia catorce (14) meses después de la promulgación de la presente ley.

Lo establecido en los incisos 3º y 4º e inciso 2º del párrafo 2º del artículo 52; inciso 2º del literal i) del artículo 56; artículo 58 e inciso 2º del artículo 60, regirán a partir del 1º de enero de 2010.

Hasta tanto entren a regir las disposiciones cuya vigencia se aplaza según lo establecido en el presente artículo serán plenamente aplicables las disposiciones que tales normas modifican o adicionan.

Artículo 101. Vigencia y derogatorias. La presente ley rige a partir de su promulgación con excepción de las reglas especiales de vigencia en ella contempladas y de los siguientes artículos: 1º a 22, los cuales regirán a partir del 1º de julio de 2010; 35, el cual regirá tres (3) meses después de la promulgación de la presente ley; y 61 a 66, los cuales regirán cuatro (4) años después de la promulgación de la presente ley. Adicionalmente deroga todas las disposiciones que le sean contrarias, en especial el literal c) del artículo 72 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero; los numerales 4.1, 4.2, 4.3, .4.4 y 5 del artículo 98 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, cuya derogatoria operará a partir del 1º de julio de 2010; el numeral 1 del artículo 120 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero; los numerales 2 y 3 del artículo 124 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero; el numeral 1 del artículo 148 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero; el literal d) del artículo 177 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero; el artículo 188 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, cuya derogatoria operará cuatro (4) años después de la promulgación de la presente ley; los artículos 12 y 100 de la Ley 510 de 1999; el párrafo del artículo 53 de la Ley 31 de 1992; el numeral 3 del artículo 1230 del Código de Comercio.

El Presidente del honorable Senado de la República,
Hernán Andrade Serrano.

El Secretario General del honorable Senado de la República,
Emilio Ramón Otero Dajud.

El Presidente de la honorable Cámara de Representantes,
Germán Varón Cotrino.

El Secretario General de la honorable Cámara de Representantes,
Jesús Alfonso Rodríguez Camargo.

REPUBLICA DE COLOMBIA - GOBIERNO NACIONAL

Publíquese y ejecútese.

Dada en Bogotá, D. C., a 15 de julio de 2009.

ÁLVARO URIBE VÉLEZ

El Ministro de Hacienda y Crédito Público,
Oscar Iván Zuluaga Escobar.

El Ministro de Agricultura y Desarrollo Rural,
Andrés Darío Fernández Acosta.

DECRETO 1702 DE 2015

(agosto 28)

D.O. 49.618, agosto 28 de 2015

por el cual se modifican los artículos 2.2.2.35.3, 2.2.2.35.5 y 2.2.2.35.7 del [Decreto número 1074 de 2015](#) –Decreto Único Reglamentario del Sector Comercio, Industria y Turismo.

El Presidente de la República de Colombia, en ejercicio de sus atribuciones constitucionales y legales, en especial de las previstas en el numeral 11 del artículo [189](#) de la Constitución Política y en el párrafo 1º del artículo 45 de la [Ley 1480 de 2011](#), y

CONSIDERANDO:

Que el artículo [78](#) de la Constitución Política referente a la protección de los derechos de los consumidores establece que "(...) La ley regulará el control de calidad de bienes y servicios ofrecidos y prestados a la comunidad, así como la información que debe suministrarse al público en su comercialización. Serán responsables, de acuerdo con la ley, quienes en la producción y en la comercialización de bienes y servicios, atenten contra la salud, la seguridad y el adecuado aprovisionamiento a consumidores y usuarios (...)";

Que la [Ley 1480 de 2011](#) mediante la cual se expidió el Estatuto del Consumidor, tiene como objetivos fundamentales, conforme con lo establecido en el artículo 1º "(...) proteger, promover y garantizar la efectividad y el libre ejercicio de los derechos de los consumidores, así como amparar el respeto a su dignidad y a sus intereses económicos (...)";

Que el párrafo 1º del artículo 45 de la [Ley 1480 de 2011](#) señala que "(...) Las disposiciones relacionadas con operaciones de crédito otorgadas por personas naturales o jurídicas cuyo control y vigilancia sobre su actividad crediticia no haya sido asignada a alguna autoridad administrativa en particular, y con contratos de adquisición de bienes o prestación de servicios en el que el productor o proveedor otorgue de forma directa financiación, deberán ser reglamentados por el Gobierno nacional (...)";

Que el mencionado artículo, establece que en dichas operaciones, se deberá "(...) 2. Fijar las tasas de interés que seguirán las reglas generales, y les serán aplicables los límites legales. (...)";

Que el artículo 68 de la [Ley 45 de 1990](#) dispone en relación con las obligaciones mercantiles de carácter dinerario, independientemente de su otorgante, que: "(...) Para todos los efectos legales, se reputarán intereses las sumas que el acreedor reciba del deudor sin contraprestación distinta al crédito otorgado, aun cuando las mismas se justifiquen por concepto de honorarios, comisiones, u otros semejantes. Así mismo, se incluirán dentro de los intereses las sumas

que el deudor pague por concepto de servicios vinculados directamente con el crédito en exceso de las sumas que señale el reglamento. (...)”;

Que el numeral 1.5 del Capítulo I, Parte II, cobros que conforman intereses, de la Circular número 029 de 2014 de la Superintendencia Financiera de Colombia dispone que: “Dado que los intereses son réditos de un capital, debe entenderse incluidos en ellos tanto lo que se cobra por ceder el beneficio de hacer uso del dinero, como por asumir el riesgo que ello representa y, en general, todas las cargas de tipo accesorio que se derivan para el acreedor respectivo, con excepción de los impuestos directos que se causen, como podrían ser los estudios de crédito y los costos de control y cobranza normal u ordinaria, resultando así remunerada con tales réditos y en su integridad, la operación financiera.

Así las cosas, para efectos de lo dispuesto en el artículo 1168 del C. Cio. y el artículo 68 de la [Ley 45 de 1990](#), debe entenderse comprendido en el concepto de interés, toda suma que reciba el acreedor directamente o por interpuesta persona, teniendo como causa la entrega de dinero, a título de depósito o de mutuo, así como aquellas sumas que el deudor pague por concepto de servicios vinculados directamente con el crédito.

Tratándose de microcréditos, los intermediarios financieros y las organizaciones especializadas en crédito microempresarial, podrán cobrar honorarios y comisiones, de conformidad con las tarifas que autorice el Consejo Superior de Microempresa, según lo dispone el artículo 39 de la [Ley 590 de 2000](#), no repuntándose tales cobros como intereses, para efectos de lo estipulado en el artículo 68 de la [Ley 45 de 1990](#)(...)”;

Que se hace necesario incorporar a la reglamentación la tasa de interés bancario aplicable a las operaciones de crédito otorgadas por personas naturales o jurídicas cuyo control y vigilancia sobre su actividad crediticia no haya sido asignada a alguna autoridad administrativa en particular y sobre los contratos de adquisición de bienes o prestación de servicios en los que el productor o proveedor otorgue de forma directa financiación según la modalidad de crédito de que se trate,

DECRETA:

Artículo 1°. Modifícase el artículo 2.2.2.35.3 del [Decreto número 1074 de 2015](#), el cual quedará así:

“(…) **Artículo 2.2.2.35.3. Definiciones.** Para la correcta aplicación e interpretación de este decreto se entenderá por:

1. Interés: el concepto de interés se someterá a las disposiciones legales y/o reglamentarias que lo definen para el crédito otorgado por entidades sometidas a vigilancia de la Superintendencia Financiera de Colombia.

2. Interés remuneratorio: Es el porcentaje sobre el valor prestado que recibirá el acreedor durante el tiempo que el dinero está en poder del deudor, es decir, durante el plazo que se le otorga a este último para restituir el capital debido.

3. Interés de mora: Es aquel valor al que el deudor queda obligado desde el momento en que se produce el retraso en el cumplimiento del pago de la obligación.

4. Tasa de interés: Es una relación porcentual que permite calcular los intereses, tanto remuneratorios como moratorios, que causa un capital en un periodo determinado.

5. Tasa de interés efectiva anual: Es aquella expresada en términos equivalentes de la tasa de interés que causaría un capital al concluir un periodo de un (1) año.

6. Tasa de interés nominal anual: Es aquella expresada como resultado del número de periodos en que se causa el interés en el año, multiplicado por la tasa de interés del periodo de causación. Esta tasa indica el periodo de causación del interés, así como el momento en que se causa el mismo, ya sea al inicio o al final del periodo.

7. Tasa de interés variable: Aquella que se ajusta periódicamente y que se encuentra referenciada a un tipo de indicador, como el interés interbancario, IPC u otros, con el fin de reflejar las condiciones actuales del mercado.

8. Tasa de interés vencida: Es aquella que indica que los intereses se causan al final de cada periodo.

9. Periodo: Intervalo de tiempo durante el cual se causa o liquida el interés.

10. Cuota: Valor del pago periódico a que se obliga el deudor.

11. Límite legal para el cobro de la tasa de interés: El límite máximo legal para el cobro de la tasa de interés tanto remuneratoria como moratoria, es el establecido en el artículo 884 del Código de Comercio, en concordancia con el artículo 2231 del Código Civil y el artículo 305 del Código Penal. Para el efecto, la tasa de interés bancario corriente aplicable a las operaciones de crédito a las que se refiere este decreto, será la que certifique la Superintendencia Financiera de Colombia para el respectivo período, que corresponda a la modalidad de la operación activa de crédito de que se trate.

12. Modalidades de crédito: Son los tipos en que se clasifican las operaciones activas de crédito, según las características específicas de cada modalidad señaladas en el artículo 11.2.5.1.2 del [Decreto número 2555 de 2010](#), así: (i) Microcréditos; (ii) Crédito de consumo y ordinario, y (iii) Crédito de consumo de bajo monto. Para todos los efectos legales relativos a los intereses, las operaciones de crédito a las que se refiere este decreto, deberán clasificarse en

alguna de las modalidades señaladas en el artículo 11.2.5.1.2 del [Decreto número 2555 de 2010](#). En los casos en que la operación se clasifique en la modalidad de crédito de consumo de bajo monto, las personas naturales o jurídicas cuyo control y vigilancia sobre su actividad crediticia no haya sido asignada a alguna autoridad administrativa en particular, deberán observar las obligaciones contenidas en las disposiciones del Título 16 del Libro 1 de la Parte 2 del [Decreto número 2555 de 2010](#).

13. Descuento: Cantidad que se rebaja del precio del bien o servicio, por liberalidad del proveedor o expendedor. El descuento puede estar asociado a la forma de pago, por ejemplo, al hecho de que el valor se pague de contado.

14. Cláusula aceleratoria: Pacto celebrado entre las partes del contrato en virtud del cual, ante el incumplimiento por parte del deudor del pago de uno o varios de los instalamentos o cuotas debidos, se hace exigible la totalidad de la obligación por parte del acreedor, de acuerdo con lo establecido en el artículo 69 de la [Ley 45 de 1990](#) (...).

Artículo 2º. Modifíquese el artículo 2.2.2.35.5 del [Decreto número 1074 de 2015](#) el cual quedará así:

“(...) **Artículo 2.2.2.35.5. Información que debe constar por escrito y ser entregada al consumidor.** La información que deberá suministrarse al consumidor cuando adquiera bienes o le sean prestados servicios mediante sistemas de financiación o una operación de crédito que se enmarque en lo descrito en el artículo 2º del presente decreto, será la siguiente:

1. Lugar y fecha de celebración del contrato.
2. Nombre o razón social y domicilio de las partes.
3. Si se trata de un contrato de adquisición de bienes o de prestación de servicios, se deberá describir plenamente el bien o servicio objeto del contrato, con la información suficiente para facilitar su identificación inequívoca. Esta obligación podrá ser cumplida en las facturas o en documentos separados que se anexen al contrato. Adicionalmente, se deberá indicar el precio, así como los descuentos concedidos.
4. En caso de tratarse de una operación de crédito, deberá indicarse tal situación, informando de forma expresa la modalidad en la que fue clasificado el crédito, según las características específicas de cada modalidad señaladas en el artículo 11.2.5.1.2 del [Decreto número 2555 de 2010](#). Esta obligación podrá ser cumplida en las facturas o en documentos separados que se anexen al contrato. Adicionalmente, se deberá informar el valor total a financiar. La clasificación de una operación de crédito en una modalidad particular se hará por parte del otorgante del crédito al momento de la aprobación y permanecerá así hasta su cancelación.

5. La indicación de si se trata de una tarjeta de crédito emitida por una entidad que no se encuentre bajo el control y vigilancia de la Superintendencia Financiera de Colombia y el valor y la periodicidad de la cuota de manejo si existe.

6. El valor de la cuota inicial, su forma y plazo de pago o la constancia de haber sido cancelada.

7. El saldo del precio pendiente de pago o el monto que se financia, el número de cuotas en que se realizará el pago de financiación y su periodicidad. El número de cuotas de pago deberá ser pactado de común acuerdo con el consumidor. Queda prohibida cualquier disposición contractual que obligue al consumidor a la financiación por un mínimo de cuotas de pago.

8. La tasa de interés remuneratoria que se cobrará por la financiación del pago de la obligación adquirida, expresada como tasa de interés efectiva anual; la tasa de interés moratoria, la cual podrá expresarse en función de la tasa remuneratoria o de otra tasa de referencia y la tasa de interés máxima legal vigente al momento de celebración del contrato de adquisición de bienes o de prestación de servicios o de la operación de crédito. En todo caso, deberán observarse los máximos legales previstos.

El otorgante del crédito deberá poner a disposición del consumidor, si este lo solicitare, las fórmulas matemáticas que aplican para calcular el crédito. En aquellos contratos en los que se haya pactado una tasa de interés remuneratoria variable, se deberá poner a disposición del consumidor, la fuente y la fecha de referencia. Si la tasa así pactada, incluye un componente fijo, este último se deberá informar expresamente. En los casos de interés moratorio, en los que se pacte con una tasa de referencia diferente a la tasa remuneratoria, se deberá poner a disposición del consumidor la fuente y la fecha referidas.

9. Se deberá informar el monto de la cuota. En el evento en que la cuota o la tasa pactada sea variable, el acreedor deberá informar el valor de la primera cuota y mantener a disposición del deudor, la explicación de cómo se ha calculado la cuota en cada período subsiguiente, así como la fórmula o fórmulas que aplicó para obtener los valores cobrados. Dichas fórmulas deberán ser suficientes para que el deudor pueda verificar la liquidación del crédito en su integridad.

10. Si como mecanismo de respaldo de la obligación se extienden títulos valores, se deberá dejar constancia de ello en el contrato, identificando su número, fecha de otorgamiento, vencimiento y demás datos que identifiquen a las partes de la obligación contenida en el título.

11. La enumeración y descripción de las garantías reales o personales del crédito.

12. La indicación del monto que se cobrará como suma adicional a la cuota por concepto de cuota de manejo, contratos de seguro si se contrataren y los que corresponden a cobros de IVA.

13. La indicación de todo concepto adicional al precio. Para este efecto se señalará tanto el motivo del cobro como el valor a pagar. En el caso de los contratos de adquisición de bienes o de prestación de servicios en los que el productor o proveedor otorguen de forma directa financiación, la indicación de los conceptos adicionales al precio deberá realizarse de la misma manera como se informa el precio. Los conceptos adicionales al precio que se presenten en las demás operaciones de crédito, deberán informarse de la misma manera como se informa el valor del crédito.

14. La indicación sobre el cobro de gastos de cobranza, cuando ello resulte aplicable, y su forma de cálculo. Se precisa que los cobros por cobranza deben estar directamente relacionados y ser proporcionales con la actividad desplegada, y en ningún caso podrá hacerse cobro automático por el solo hecho de que el deudor incurra en mora.

15. En los contratos de adquisición de bienes o de prestación de servicios mediante sistemas de financiación ofrecidos directamente por el productor o proveedor, se deberá informar el derecho de retracto que le asiste al consumidor y la forma de hacerlo efectivo. En ningún caso podrá exigir condiciones adicionales a las descritas en el artículo 47 de la [Ley 1480 de 2011](#) y las demás normas aplicables.

16. El derecho que le asiste al deudor, de efectuar pagos anticipados de las cuotas o saldos en forma total o parcial con la consiguiente liquidación de intereses al día del pago, sin que en ningún caso pueda exigírsele intereses no causados ni sanciones económicas.

La información señalada en el presente artículo, deberá constar por escrito, firmada a entera satisfacción por el consumidor y entregada a este a más tardar en el momento de la celebración del contrato correspondiente.

Artículo 3°. Modifíquese el artículo 2.2.2.35.7 del [Decreto número 1074 de 2015](#) el cual quedará así:

"(...) Reglas generales para la celebración de contratos mediante sistemas de financiación. Conforme a lo dispuesto en la [Ley 1480 de 2011](#), los contratos de operaciones mediante sistemas de financiación estarán sujetos a las siguientes reglas generales:

1. Las partes podrán pactar libremente la tasa de interés tanto remuneratoria como moratoria que será cobrada al consumidor. Las tasas de interés que se pacten al momento de la celebración del contrato, no podrán sobrepasar en ningún período de la financiación, el límite máximo legal de acuerdo con lo establecido en el numeral 11 del artículo 2.2.2.35.3 del presente capítulo.

2. En los casos de contratos de adquisición de bienes o prestación de servicios, el monto financiado se calculará tomando como base el precio menos la cuota inicial si la hubiere. Si el precio anunciado se incrementa por razón o causas asociadas a la financiación, la diferencia se reputará como interés. En consecuencia, no podrá anunciarse con proclamas publicitarias como "cero interés" o "sin interés". El monto financiado para las operaciones de crédito de consumo será el valor total del crédito.

3. Está prohibido el cobro simultáneo de intereses remuneratorios y moratorios respecto del mismo saldo o cuota y durante el mismo período.

4. Sin perjuicio de lo previsto en el artículo 886 del Código de Comercio, los intereses pendientes no generarán intereses.

5. En ningún caso se podrá exigir por adelantado el pago de intereses moratorios.

6. Tanto en las operaciones de crédito otorgadas por personas naturales o jurídicas cuyo control y vigilancia sobre su actividad crediticia no haya sido asignada a alguna autoridad administrativa en particular, como en los contratos de adquisición de bienes o prestación de servicios en los que el productor o proveedor otorgue de forma directa financiación, el consumidor podrá pagar anticipadamente, de forma parcial o total el saldo pendiente de su crédito y, por lo tanto, no podrán establecerse cláusulas penales o sanciones por pago anticipado ni exigirse el pago de intereses durante el período restante.

7. Salvo que se haya pactado la cláusula aceleratoria, de acuerdo con lo previsto en el artículo 69 de la [Ley 45 de 1990](#), los intereses moratorios solo se causarán respecto del monto de las cuotas vencidas.

8. Podrán contratarse seguros cuyo objeto sea amparar el pago del crédito en caso del fallecimiento del deudor o de la pérdida del bien dado en garantía. En tales casos se podrá presentar al consumidor una o varias cotizaciones de compañías de seguros, en las que se le informen los riesgos cubiertos, los beneficiarios, las exclusiones, la suma asegurada y el monto de la prima. En todo caso, deberá advertirse al consumidor que no es obligación contratar con dichas compañías y que, por lo tanto, está en libertad de escoger otra aseguradora de su preferencia. Si el consumidor elige la aseguradora sugerida por el proveedor o expendedor, este deberá entregar a aquel, un documento mediante el cual se pueda probar la existencia del contrato de seguro y en el que se indique la información antes mencionada. El pago de los seguros podrá realizarse de manera diferida. Si no se entrega al consumidor la constancia o certificado del seguro donde se señale el valor de la prima o certificado, las sumas cobradas por tal concepto se reputarán intereses.

Artículo 4°. Vigencia. Este decreto rige a partir de la fecha de su publicación en el **Diario Oficial** y modifica el [Decreto número 1074 de 2015](#) Decreto Único del Sector Comercio, Industria y Turismo.

Publíquese y cúmplase.

Dado en Bogotá, D. C., a 28 de agosto de 2015.

JUAN MANUEL SANTOS CALDERÓN

La Ministra de Comercio, Industria y Turismo,

Cecilia Álvarez-Correa Glen.



Libertad y Orden

MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO

DECRETO LEGISLATIVO NÚMERO 579

(15 ABR 2020

"Por el cual se adoptan medidas transitorias en materia de propiedad horizontal y contratos de arrendamiento, en el marco del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica"

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA

En ejercicio de las atribuciones que le confieren el artículo 215 de la Constitución Política, en concordancia con la Ley 137 de 1994, y en desarrollo de lo previsto en el Decreto 417 del 17 de marzo de 2020 *"Por el cual se declara un Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica en todo el territorio nacional"*, y

CONSIDERANDO

Que en los términos del artículo 215 de la Constitución Política, el presidente de la República con la firma de todos los ministros, en caso de que sobrevengan hechos distintos de los previstos en los artículos 212 y 213 de la Constitución Política, que perturben o amenacen perturbar en forma grave e inminente el orden económico, social y ecológico del país, o que constituyan grave calamidad pública, podrá declarar el Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica por períodos hasta de treinta días en cada caso, que sumados no podrán exceder de noventa días en el año calendario.

Que según la misma norma constitucional, una vez declarado el estado de emergencia, el presidente de la República, con la firma de todos los ministros, podrá dictar decretos con fuerza de ley destinados exclusivamente a conjurar la crisis y a impedir la extensión de sus efectos.

Que estos decretos deberán referirse a materias que tengan relación directa y específica con el Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica, y podrán, en forma transitoria, establecer nuevos tributos o modificar existentes.

Que mediante el Decreto 417 del 17 de marzo de 2020, el Presidente de la República declaró el Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica en todo el territorio nacional por el término treinta (30) días, con el fin de conjurar la grave calamidad pública que afecta al país por la pandemia del nuevo coronavirus COVID-19.

"Por el cual se adoptan medidas transitorias en materia de propiedad horizontal y contratos de arrendamiento, en el marco del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica

Que dentro de las razones generales tenidas en cuenta para adoptar dicha medida se incluyeron las siguientes:

Que el 30 de enero de 2020 la Organización Mundial de la Salud –OMS– identificó el nuevo coronavirus COVID-19, y declaró este brote como emergencia de salud pública de importancia internacional.

Que el 6 de marzo de 2020 el Ministerio de Salud y de la Protección Social dio a conocer el primer caso de brote de enfermedad por coronavirus COVID-19 en el territorio nacional.

Que el 9 de marzo de 2020 la OMS solicitó a los países la adopción de medidas prematuras con el objetivo de detener la transmisión y prevenir la propagación del virus.

Que el 11 de marzo de 2020 la Organización Mundial de la Salud declaró que el brote del coronavirus COVID-19 es una pandemia, esencialmente por la velocidad en su propagación y la escala de transmisión, toda vez que se había notificado cerca de 125.000 casos de contagio en 118 países por lo que instó a los estados a tomar acciones urgentes.

Que según la Organización Mundial de la Salud -OMS, la pandemia del nuevo coronavirus COVID-19 es una emergencia sanitaria y social mundial, que requiere una acción efectiva e inmediata de los gobiernos, las personas y las empresas.

Que mediante la Resolución número 0000380 del 10 de marzo de 2020, el Ministerio de Salud y Protección Social adoptó, entre otras, medidas preventivas sanitarias de aislamiento y cuarentena de las personas que, a partir de la entrada en vigencia de la precitada resolución, arribaran a Colombia desde la República Popular China, Francia, Italia y España.

Que el Ministerio de Salud y Protección Social expidió la Resolución 385 del 12 de marzo de 2020, *"Por la cual se declara la emergencia sanitaria por causa del coronavirus COVID-19 y se adoptan medidas para hacer frente al virus"*, en todo el territorio nacional hasta el 30 de mayo de 2020, y en virtud de la misma, se establecieron disposiciones destinadas a la prevención y controlar la propagación del COVID-19 y mitigar sus efectos.

Que el vertiginoso escalamiento del brote de nuevo coronavirus COVID-19, hasta configurar una pandemia, representa actualmente una amenaza global a la salud pública, con afectaciones al sistema económico, de magnitudes impredecibles e incalculables, de la cual Colombia no podrá estar exenta.

Que el Ministerio de Salud y Protección Social reportó el 9 de marzo de 2020 0 muertes y 3 casos confirmados en Colombia.

Que al 17 de marzo de 2020 el Ministerio de Salud y Protección Social había reportado que en el país se presentaban 75 casos de personas infectadas con el Coronavirus COVID-19 y 0 fallecidos, cifra que ha venido creciendo a nivel

"Por el cual se adoptan medidas transitorias en materia de propiedad horizontal y contratos de arrendamiento, en el marco del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica"

país de la siguiente manera: 102 personas contagiadas al 18 de marzo de 2020; 108 personas contagiadas al día 19 de marzo de 2020; 145 personas contagiadas al día 20 de marzo, 196 personas contagiadas al día 21 de marzo, 235 personas contagiadas al 22 de marzo, 306 personas contagiadas al 23 de marzo de 2020; 378 personas contagiadas al día 24 de marzo; 470 personas contagiadas al día 25 de marzo, 491 personas contagiadas al día 26 de marzo, 539 personas contagiadas al día 27 de marzo, 608 personas contagiadas al 28 de marzo, 702 personas contagiadas al 29 de marzo; 798 personas contagiadas al día 30 de marzo; 906 personas contagiadas al día 31 de marzo, 1.065 personas contagiadas al día 1 de abril, 1.161 personas contagiadas al día 2 de abril, 1.267 personas contagiadas al día 3 de abril, 1.406 personas contagiadas al día 4 de abril, 1.485 personas contagiadas al día 5 de abril, 1.579 personas contagiadas al día 6 de abril, 1.780 personas contagiadas al 7 de abril, 2.054 personas contagiadas al 8 de abril, 2.223 personas contagiadas al 9 de abril, 2.473 personas contagiadas al día 10 de abril, 2.709 personas contagiadas al 11 de abril, 2.776 personas contagiadas al 12 de abril y ciento nueve (109) fallecidos a esa fecha.

Que pese a las medidas adoptadas, el Ministerio de Salud y Protección Social reportó el 12 de abril de 2020, 109 muertes y 2.776 casos confirmados en Colombia, distribuidos así: Bogotá D.C. (1.186), Cundinamarca (112), Antioquia (260), Valle del Cauca (489), Bolívar (123), Atlántico (88), Magdalena (61), Cesar (32), Norte de Santander (43), Santander (29), Cauca (19), Caldas (34), Risaralda (60), Quindío (47), Huila (52), Tolima (23), Meta (21), Casanare (7), San Andrés y Providencia (5), Nariño (38), Boyacá (31), Córdoba (13), Sucre (1) y La Guajira (1), Chocó (1).

Que según la Organización Mundial de la Salud – OMS, se ha reportado la siguiente información: (i) en reporte número 57 de fecha 17 de marzo de 2020 a las 10:00 a.m. CET señaló que se encuentran confirmados 179.111 casos del nuevo coronavirus COVID-19 y 7.426 fallecidos, (ii) en reporte número 62 de fecha 21 de marzo de 2020 a las 23:59 p.m. CET señaló que se encuentran confirmados 292.142 casos del nuevo coronavirus COVID-19 y 12.783 fallecidos, (iii) en reporte número 63 de fecha 23 de marzo de 2020 a las 10:00 a.m. CET señaló que se encuentran confirmados 332.930 casos del nuevo coronavirus COVID-19 y 14.509 fallecidos, (iv) en el reporte número 79 de fecha 8 de abril de 2020 a las 10:00 a.m. CET se encuentran confirmados 1.353.361 casos del nuevo coronavirus COVID-19 y 79.235 fallecidos, (v) en el reporte número 80 del 9 de abril de 2020 a las 10:00 a.m. CET señaló que se encuentran confirmados 1.436.198 casos del nuevo coronavirus COVID-19 y 85.521 fallecidos, (vi) en el reporte número 81 del 10 de abril de 2020 a las 10:00 a.m. CET señaló que se encuentran confirmados 1.521.252 casos del nuevo coronavirus COVID-19 y 92.798 fallecidos, (vii) en el reporte número 82 del 11 de abril de 2020 a las 10:00 a.m. CET señaló que se encuentran confirmados 1.610.909 casos del nuevo coronavirus COVID-19 y 99.690 muertes, y (viii) en el reporte número 83 del 12 de abril de 2020 a las 10:00 a.m. CET señaló que se encuentran confirmados 1,696,588 casos del nuevo coronavirus COVID-19 y 105.952 fallecidos.

"Por el cual se adoptan medidas transitorias en materia de propiedad horizontal y contratos de arrendamiento, en el marco del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica

Que según la Organización Mundial de la Salud – OMS, en reporte de fecha 12 de abril de 2020 a las 19:00 GMT-5, - hora del Meridiano de Greenwich-, se encuentran confirmados 1.773.088 casos, 111.652 fallecidos y 213 países, áreas o territorios con casos del nuevo coronavirus COVID-19".

Que el Fondo Monetario Internacional mediante Comunicado de Prensa 20/114 del 27 de marzo de 2020, publicó la "Declaración conjunta del Presidente del Comité Monetario y Financiero Internacional y la Directora Gerente del Fondo Monetario Internacional", la cual expresa:

"[...] Estamos en una situación sin precedentes en la que una pandemia mundial se ha convertido en una crisis económica y financiera. Dada la interrupción repentina de la actividad económica, el producto mundial se contraerá en 2020. Los países miembros ya han tomado medidas extraordinarias para salvar vidas y salvaguardar la actividad económica. Pero es necesario hacer más. Se debe dar prioridad al apoyo fiscal focalizado para los hogares y las empresas vulnerables a fin de acelerar y afianzar la recuperación en 2021 [...]"

Que de acuerdo con la Gran Encuesta Integrada de Hogares 2018 del Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE), la población colombiana está conformada por cerca de 14.6 millones de hogares, de los cuales aproximadamente 5.6 millones tienen la condición de arrendatarios.

Que según la misma Gran Encuesta Integrada de Hogares 2018 suministrada por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE), en su módulo de vivienda y hogares, encuentra que para el año 2018, un total de 5.1 millones de los hogares colombianos destinan entre el veinticinco por ciento (25%) y el treinta por ciento (30%) de sus ingresos al pago de cánones mensuales de arrendamiento.

Que por medio del Decreto 531 de 2020 el Gobierno nacional impartió instrucciones en virtud de la emergencia sanitaria generada por la pandemia del Coronavirus COVID-19, para lo cual estableció la medida de aislamiento preventivo obligatorio a partir de las cero horas (00:00 a.m.) del día 13 de abril 2020, hasta las cero horas (00:00 a.m.) del día 27 de abril de 2020.

Que el artículo 51 de la Constitución Política consagra el derecho a la vivienda digna, el cual podría verse afectado por los efectos económicos del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica, lo que hace necesario adoptar medidas para contener sus efectos sobre los contratos de arrendamiento.

Que las consecuencias económicas de la emergencia sanitaria, y en particular de las medidas de aislamiento, afectan la generación de ingresos de un importante número de ciudadanos, y por ende, el cumplimiento de obligaciones periódicas derivadas de contratos de arrendamiento de inmuebles tanto de destinación habitacional como comercial.

Que el artículo 20 de la Ley 820 de 2003 faculta a los arrendadores para incrementar anualmente el canon en una proporción que no supere el total del incremento del índice de precios al consumidor para el año anterior, lo cual

"Por el cual se adoptan medidas transitorias en materia de propiedad horizontal y contratos de arrendamiento, en el marco del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica"

ante las dificultades de un importante número de arrendatarios del país para la generación de sus ingresos, podría devenir en el incumplimiento de sus obligaciones contractuales.

Que el artículo 22 de la Ley 820 de 2003 determina que el no pago por parte del arrendatario de las rentas y reajustes dentro del término pactado constituye causal para que el arrendador pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato.

Que en el marco de esta coyuntura, podrían presentarse incumplimientos contractuales masivos que derivarían en providencias judiciales de restitución de inmuebles en aplicación del artículo 384 del Código General del Proceso, y como consecuencia de ello, la ejecución de múltiples desalojos a cargo de la Policía Nacional en observancia del artículo 79 de la Ley 1801 de 2016.

Que el artículo 6° de la Ley 820 de 2003 dispone que los contratos de arrendamiento se entienden prorrogados por un término igual al inicialmente pactado, y el artículo 8° de la misma Ley, señala como obligación del arrendador entregar el inmueble al arrendatario en la fecha convenida, o en el momento de la celebración del contrato.

Que existen contratos en los cuales la entrega de los inmuebles a arrendadores o a arrendatarios debería ocurrir durante la vigencia del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica, y que con ocasión de las medidas que restringen la circulación de los ciudadanos, se encuentra limitado el transporte de mudanzas y acarreos, lo que haría imposible el cumplimiento de dicha obligación contractual.

Que el artículo 518 del Decreto Ley 410 de 1971 "Por el cual se expide el Código de Comercio" consagra que el empresario que a título de arrendamiento haya ocupado no menos de dos (2) años consecutivos un inmueble con un mismo establecimiento de comercio, tendrá derecho a la renovación del contrato al vencimiento del mismo, y a su vez, el artículo 520 de la misma normatividad, advierte que el propietario desahuciará al arrendatario con no menos de seis (6) meses de anticipación a la fecha de terminación del contrato, so pena de que éste se considere renovado o prorrogado en las mismas condiciones y por el mismo término del contrato inicial.

Que de acuerdo con lo establecido en el artículo 34 de la Ley 675 de 2001, los recursos patrimoniales de la persona jurídica de la propiedad horizontal estarán conformados por los ingresos provenientes de las expensas comunes ordinarias y extraordinarias, multas, intereses, fondo de imprevistos, y demás bienes e ingresos que adquiera o reciba a cualquier título para el cumplimiento de su objeto.

Que de acuerdo con lo establecido en el artículo 35 de la Ley 675 de 2001, toda propiedad horizontal debe constituir un fondo de imprevistos, con el fin de poder atender y financiar las obligaciones, obras o expensas que se presenten de forma imprevista, intempestiva y que el administrador puede disponer de tales recursos, previa aprobación de la asamblea general, en su caso, y de

"Por el cual se adoptan medidas transitorias en materia de propiedad horizontal y contratos de arrendamiento, en el marco del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica"

conformidad con lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal.

Que los artículos 39 a 42 de la Ley 675 de 2001 contienen el régimen al que deben someterse las reuniones de asamblea general de propiedad horizontal, en cuanto a formalidades, convocatorias, asuntos a tratar y sanciones por inasistencia.

Que de acuerdo con lo anterior, se busca crear nuevas disposiciones de índole legal respecto de (i) la suspensión de desalojos de arrendamiento de inmuebles con destinación habitacional y comercial y personas jurídicas sin ánimo de lucro, por parte de las autoridades policivas, y, (ii) reajuste, prórrogas e inicio de los contratos de arrendamiento sobre los inmuebles precitados.

Que de la misma manera, resulta necesario introducir al marco legal, medidas sobre (i) propiedad horizontal, con el propósito de garantizar la regulación del pago de las expensas comunes necesarias por parte de los copropietarios, (ii) la preservación de los empleos a cargo, (iii) la prestación continua de los servicios comunes y cubrimiento de los costos fijos, (iv) la disponibilidad de recursos para el cumplimiento de pagos y obligaciones, (v) inversiones necesarias con cargos a recursos propios de la copropiedad para evitar el deterioro de los bienes, y (vi) pago de las contingencias que durante la emergencia se presenten con acciones dirigidas a conjurar los efectos de la crisis en la economía del país.

DECRETA:

TÍTULO I

ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES CON DESTINACIÓN HABITACIONAL Y COMERCIAL

ARTÍCULO 1. *Suspensión de acciones de desalojo.* Durante el periodo comprendido entre la vigencia del presente decreto y el treinta (30) de junio de 2020, se suspende la orden o ejecución de cualquier acción de desalojo dispuesta por autoridad judicial o administrativa que tenga como fin la restitución de inmuebles ocupados por arrendatarios, incluidos aquellos casos en los que el plazo del arrendamiento y/o su forma de pago se haya pactado por periodos diarios, semanales, o cualquier fracción inferior a un mes, bajo cualquiera de las modalidades contempladas en el artículo 4° de la Ley 820 de 2003.

ARTÍCULO 2. *Reajuste al canon de arrendamiento.* Se aplaza el reajuste anual a los cánones de arrendamiento que se tuvieran que hacer efectivos durante el periodo comprendido entre la vigencia del presente decreto y el treinta (30) de junio de 2020, bien porque se hubiere acordado por las partes, o por virtud del artículo 20 de la Ley 820 de 2003.

PARÁGRAFO. Concluido el aplazamiento establecido en el inciso anterior, el arrendatario pagará las mensualidades con el reajuste anual correspondiente

"Por el cual se adoptan medidas transitorias en materia de propiedad horizontal y contratos de arrendamiento, en el marco del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica"

en los cánones que hagan falta para terminar el período contractual acordado, incluyendo en esas mensualidades, el valor porcentual de los incrementos no cobrados durante el periodo comprendido a partir de la vigencia del presente decreto y el treinta (30) de junio de 2020.

ARTÍCULO 3. Estipulaciones especiales respecto del pago de los cánones de arrendamiento. Las partes deberán llegar a un acuerdo directo sobre las condiciones especiales para el pago de los cánones correspondientes al periodo comprendido entre la vigencia del presente decreto y el treinta (30) de junio de 2020. En dichos acuerdos no podrán incluirse intereses de mora ni penalidades, indemnizaciones o sanciones provenientes de la ley o de acuerdos entre las partes.

De no llegarse a un acuerdo directo sobre las condiciones especiales, el arrendatario pagará la totalidad de las mensualidades correspondientes al periodo mencionado en el inciso anterior, bajo las siguientes condiciones:

1. El arrendador no podrá cobrar intereses de mora al arrendatario, ni penalidad o sanción alguna proveniente de la ley o de acuerdos entre las partes, en relación con los cánones correspondientes al periodo comprendido entre la vigencia del presente decreto y el treinta (30) de junio de 2020.
2. El arrendatario deberá pagar al arrendador intereses corrientes a una tasa equivalente al cincuenta por ciento (50%) de la Tasa de Interés Bancario Corriente (TIBC), en la modalidad de consumo y ordinario, certificada por la Superintendencia Financiera de Colombia, sobre los montos no pagados en tiempo, durante el periodo correspondientes al periodo comprendido entre la vigencia del presente decreto y el treinta (30) de junio de 2020.

PARÁGRAFO. El acuerdo entre las partes sobre las condiciones especiales para el pago de los cánones correspondientes al periodo comprendido entre la vigencia del presente decreto y el treinta (30) de junio de 2020, formará parte de los convenios, contratos y demás acuerdos de voluntades principales, accesorios y/o derivados del contrato de arrendamiento.

ARTÍCULO 4. Prórroga de contratos. Los contratos de arrendamiento cuyo vencimiento y entrega del inmueble al arrendador se haya pactado para cualquier fecha dentro del lapso de duración de la declaratoria de la Emergencia Económica, Social y Ecológica, se entenderán prorrogados hasta el treinta (30) de junio de 2020, continuando vigente la obligación de pago del canon. Lo anterior sin perjuicio de acuerdos en contrario celebrados entre las partes.

ARTÍCULO 5. Inicio del contrato de arrendamiento. Los contratos de arrendamiento en los que se haya pactado la entrega del inmueble al arrendatario dentro del lapso de duración de la declaratoria de Emergencia Económica, Social y Ecológica, quedarán suspendidos hasta el treinta (30) de junio de 2020, fecha en la cual, a falta de acuerdo entre las partes se harán

"Por el cual se adoptan medidas transitorias en materia de propiedad horizontal y contratos de arrendamiento, en el marco del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica"

exigibles las obligaciones derivadas del contrato. Lo anterior sin perjuicio de acuerdos en contrario celebrados entre las partes.

ARTÍCULO 6. *Aplicación extensiva.* Los artículos precedentes del presente Título serán aplicables a:

1. Los contratos de arrendamiento regidos por el Código Civil y el Código de Comercio celebrados sobre inmuebles de destinación comercial en los cuales el arrendatario sea una persona natural, micro, pequeña o mediana empresa, según la clasificación prevista en el artículo 2.2.1.13.2.2 de la Sección 2 del Capítulo 13 del Título 1 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1074 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Comercio, Industria y Turismo.

De conformidad con lo anterior, se suspende la aplicación de intereses de mora, penalidades, indemnizaciones o sanciones provenientes de la ley o de acuerdos entre las partes.

2. Los contratos de arrendamiento en los cuales el arrendatario sea una persona jurídica sin ánimo de lucro inscrita en el registro del Ministerio del Interior.

PARÁGRAFO. Se excluyen de las disposiciones contenidas en el presente Título, los contratos de arrendamiento suscritos por el administrador del Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado – FRISCO, los contratos de leasing habitacional y los contratos de arrendamiento financiero - leasing.

TÍTULO II

RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

ARTÍCULO 7. *Fondo de Imprevistos.* Durante el periodo comprendido entre la vigencia del presente decreto y el treinta (30) de junio de 2020, los administradores de las propiedades horizontales que hayan visto afectado su recaudo de cuotas de administración, podrán hacer erogaciones con cargo al Fondo de Imprevistos, para cubrir los gastos habituales de operación de la copropiedad, requiriendo únicamente la aprobación previa del Consejo de Administración.

Los recursos del Fondo de Imprevistos deberán destinarse prioritariamente al mantenimiento de los contratos de trabajo del personal empleado en la propiedad horizontal y a la ejecución de los contratos con empresas de vigilancia, aseo, jardinería y demás unidades de explotación conexas, complementarias o afines.

Si en la copropiedad no existiere Consejo de Administración, el administrador solo podrá hacer erogaciones con cargo al Fondo de Imprevistos que no

"Por el cual se adoptan medidas transitorias en materia de propiedad horizontal y contratos de arrendamiento, en el marco del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica"

superen el cincuenta por ciento (50%) del valor de los recursos existentes en la fecha en que se haga uso de esta atribución por primera vez.

PARÁGRAFO 1. El administrador deberá rendir un informe en la primera Asamblea General de Propietarios que se adelante después de ejercida la atribución, con cuentas comprobadas del uso de los recursos mencionados en el presente decreto. A su vez, deberá rendir informe de los gastos efectuados al revisor fiscal de la propiedad horizontal, cuando lo hubiere

PARÁGRAFO 2. En el caso de las copropiedades que no cuentan con Consejo de Administración, y en el evento en que sea estrictamente necesario usar más del cincuenta por ciento (50%) del Fondo de Imprevistos, el administrador deberá convocar a la Asamblea General de Propietarios no presencial de que trata el artículo 42 de la Ley 675 de 2001, para obtener su aprobación.

PARÁGRAFO 3. En aquellas copropiedades de uso comercial o mixto, que sea necesario contratar servicios de sanidad, o relacionados con el fin de mitigar el riesgo de contagio del Covid-19, podrán hacer uso del Fondo de Imprevistos en los términos señalados, siempre y cuando se garantice el cubrimiento del pago de los servicios mencionados en el segundo inciso del presente artículo.

PARÁGRAFO 4. Durante el periodo comprendido entre la vigencia del presente decreto y el treinta (30) de junio de 2020, el pago de las cuotas de administración de zonas comunes podrá realizarse en cualquier momento de cada mes sin intereses de mora, penalidad o sanción alguna proveniente de la ley o de acuerdos entre las partes.

De existir descuentos aprobados en cada administración serán aplicables las mismas reglas del inciso anterior.

ARTÍCULO 8. Asambleas de propiedad horizontal. Las reuniones ordinarias de asamblea de edificaciones sujetas al régimen de propiedad horizontal, de que trata la Ley 675 de 2001, podrán efectuarse:

1. En forma virtual, durante el periodo comprendido entre la vigencia del presente decreto y el treinta (30) de junio de 2020, siguiendo los requerimientos del artículo 42 de la Ley 675 de 2001 y del Capítulo 16 del Título 1 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1074 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Comercio, Industria y Turismo, y demás normativa legal y reglamentaria vigente aplicable a la materia.
2. De manera presencial, a más tardar dentro del mes calendario siguiente a la finalización de la declaratoria de Emergencia Económica, Social y Ecológica.

PARÁGRAFO 1. Si no fuere convocada la asamblea, esta se reunirá en forma ordinaria por derecho propio el día hábil siguiente al mes calendario de que trata el numeral 2 del inciso anterior, en el lugar y hora que se indique en el

"Por el cual se adoptan medidas transitorias en materia de propiedad horizontal y contratos de arrendamiento, en el marco del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica"

reglamento, o en su defecto, en las instalaciones del edificio o conjunto a las 8:00 p.m.

PARÁGRAFO 2. Los administradores, consejos de administración y las asambleas de las edificaciones sujetas al régimen de propiedad horizontal se abstendrán de imponer las sanciones establecidas en el reglamento de propiedad horizontal con fundamento en el numeral 9 del artículo 38 de la Ley 675 de 2001, por la no asistencia presencial de copropietarios y/o sus delegados a las reuniones de asambleas ordinarias presenciales, convocadas para el periodo comprendido entre la vigencia del presente decreto y el treinta (30) de junio de 2020.

ARTÍCULO 9. Reajuste de las cuotas de administración de zonas comunes. Se aplaza el reajuste anual de las cuotas de administración de zonas comunes durante el periodo comprendido entre la vigencia del presente decreto y el treinta (30) de junio de 2020.

Concluido el aplazamiento establecido en el inciso anterior, las mensualidades se pagarán con el reajuste anual correspondiente.

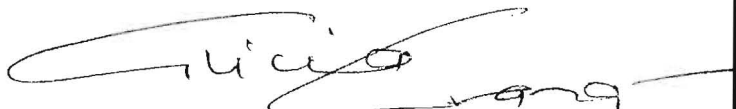
ARTÍCULO 10. Vigencia. El presente decreto rige a partir de la fecha de su publicación.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Bogotá D. C.

15 ABR 2020

LA MINISTRA DEL INTERIOR,



ALICIA VICTORIA ARANGO OLMOS

LA MINISTRA DE RELACIONES EXTERIORES,



CLAUDIA BLUM DE BARBIERI

"Por el cual se adoptan medidas transitorias en materia de propiedad horizontal y contratos de arrendamiento, en el marco del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica"

15 ABR 2020

EL MINISTRO DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO,


ALBERTO CARRASQUILLA BARRERA

LA MINISTRA DE JUSTICIA Y DEL DERECHO,


MARGARITA LEONOR CABELLO BLANCO

EL MINISTRO DE DEFENSA NACIONAL,


CARLOS HOLMES TRUJILLO

EL MINISTRO DE AGRICULTURA Y DESARROLLO RURAL,


RODOLFO ZEA NAVARRO

EL MINISTRO DE SALUD Y PROTECCIÓN SOCIAL,


FERNANDO RUÍZ GÓMEZ

EL MINISTRO DE TRABAJO,


ÁNGEL CUSTODIO CABRERA BAEZ

"Por el cual se adoptan medidas transitorias en materia de propiedad horizontal y contratos de arrendamiento, en el marco del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica"

15 ABR 2020

LA MINISTRA DE MINAS Y ENERGÍA,



MARÍA FERNANDA SUÁREZ LONDOÑO

EL MINISTRO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO,



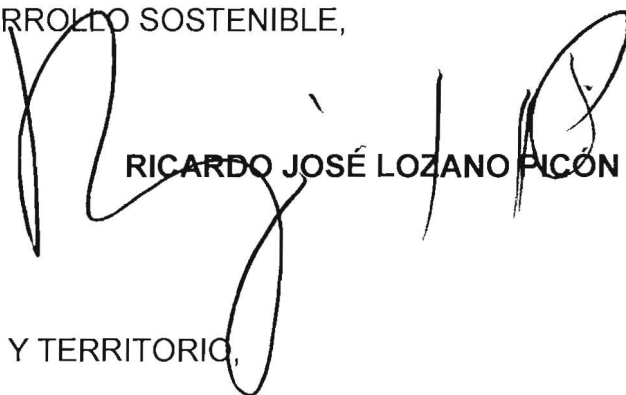
JOSÉ MANUEL RESTREPO ABONDANO

LA MINISTRA DE EDUCACIÓN NACIONAL,



MARÍA VICTORIA ÁNGULO GONZÁLEZ

EL MINISTRO DE AMBIENTE Y DESARROLLO SOSTENIBLE,



RICARDO JOSÉ LOZANO PICON

EL MINISTRO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO,



JONATHAN MALAGÓN GONZÁLEZ

"Por el cual se adoptan medidas transitorias en materia de propiedad horizontal y contratos de arrendamiento, en el marco del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica"

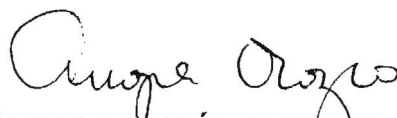
15 ABR 2020

LA MINISTRA DE TECNOLOGÍAS DE LA INFORMACIÓN
Y LAS COMUNICACIONES,



SYLVIA CRISTINA CONSTAÍN RENGIFO

LA MINISTRA DE TRANSPORTE,



ÁNGELA MARÍA OROZCO GÓMEZ

LA MINISTRA CULTURA,



CARMEN INÉS VÁSQUEZ CAMACHO

LA MINISTRA DE CIENCIA, TECNOLOGÍA E INNOVACIÓN,

Mabel Gisela Torres Torres

MABEL GISELA TORRES TORRES

EL MINISTRO DEL DEPORTE,



ERNESTO LUCENA BARRERO