



JUZGADO 11 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE

Bogotá D. C., cuatro (4) de agosto de dos mil veintidós (2022)

Rad. No. 2021-00916

De inmediato se advierte que la decisión impugnada habrá de revocarse, toda vez que si bien le asiste razón en sus argumentos expuestos en el escrito de reposición al demandante esto es que el extremo demandado se notificó en debida forma y mediante aviso, tal y como lo acredita con la documental allegada con el recurso de reposición e incorporada a folios 08 y 09 del expediente digital y **no** en los términos reglados en el artículo 301 del C.G.P.

En este orden de ideas, y como se anunció al inicio de esta providencia, se revocará la decisión impugnada y en su lugar se tendrá por notificado el extremo demandado mediante aviso.

Por lo brevemente expuesto, se **DISPONE**:

PRIMERO: REVOCAR el proveído calendado 3 de febrero de 2021 (fl.11 del expediente digital).

SEGUNDO: TENGASE POR NOTIFICADO, el demandado **ITAU CORPBANCA COLOMBIA S.A.** en los términos reglados en los artículos 291 al 292 del C.G. en concordancia con el art. 8 del Decreto 806 de 2020., esto es mediante AVISO tal y como consta a folios 08 y 09 del expediente digital, de fecha 20 de enero de 2022, quienes dentro del término de traslado contestaron demanda oponiéndose a las súplicas del libelo y excepcionando de mérito¹.

Se reconoce personería al abogado Cesar Alberto Garzón Navas como apoderado judicial de la entidad demandada en los términos y para los efectos del poder conferido.

TERCERO: Comoquiera que la parte demandada no remitió su contestación a la parte actora, de las excepciones atrás citadas presentados por la parte pasiva

¹ Folio 10 del expediente digital con fecha del 2 de febrero de 2022.

se **ORDENA CORRER TRASLADO** por el término de diez (10) días al ejecutante, en los términos del artículo 443 del Código General del Proceso.

NOTIFÍQUESE,



JAIME RAMÍREZ VÁSQUEZ

Juez (1)

**JUZGADO 11 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA
MÚLTIPLE DE BOGOTÁ**

NOTIFICACIÓN POR ESTADO

La providencia anterior se notifica por anotación en ESTADO No.058
Fijado hoy 5 de agosto de 2022 a la hora de las 8: 00 AM


Nidia Airline Rodríguez Piñeros
Secretaria

RV: Contestación proceso 2021-0916

Cesar Garzon Navas <cesar.garzonnavas@cyc-bpo.com>

Miércoles 2/02/2022 16:58

Para: Juzgado 11 Pequeñas Causas Competencia Multiple - Bogotá - Bogotá D.C. <j11pqccmbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: 'Karen Daniela' <karen.bernal@cyc-bpo.com>; diego.gonzalez@cyc-bpo.com <diego.gonzalez@cyc-bpo.com>; nicol.garcia@cyc-bpo.com <nicol.garcia@cyc-bpo.com>

Buen día Respetado

JUZGADO ONCE (11) DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE DE BOGOTÁ D.C.,

Por medio del presente y de manera respetuosa apporto contestación de demanda dentro del siguiente proceso:

Referencia : PROCESO EJECUTIVO
Demandante : CONJUNTO RESIDENCIAL CAMINO DEL COUNTRY, PROPIEDAD HORIZONTAL
Demandado : ITAÚ CORPBANCA COLOMBIA S.A.
Radicado : 2021-0916

Para efectos de notificación, por favor tener como correo electrónico el presente cesar.garzonnavas@cyc-bpo.com.

Cordialmente,

Nombre: César Alberto Garzón Navas

Cédula: 80.900.984 de Bogotá D.C.

T.P: 238.067 del C.S. de la J.

Teléfono: 7461166 extensión 8005

Dirección: Calle 19 N. 3-16 piso 3

AVISO DE CONFIDENCIALIDAD

Este correo electrónico, incluyendo en su caso, los archivos adjuntos al mismo, pueden contener información de carácter confidencial y/o privilegiada y se envían a la atención única y exclusivamente de la persona y/o entidad a quien va dirigido. La copia, revisión, uso, revelación y/o distribución de dicha información confidencial sin la autorización por escrito de C&C Services S.A.S. está prohibida. Si usted no es el destinatario a quien se dirige el presente correo, favor de contactar al remitente respondiendo al presente correo y eliminar el correo original incluyendo sus archivos, así como cualesquiera copia del mismo, Mediante la recepción del presente correo usted reconoce y acepta que en caso de incumplimiento de su parte y/o de sus representantes a los términos antes mencionados, C&C Services S.A.S, tendrá derecho a los daños y perjuicios que esto le cause.

CONFIDENTIALITY NOTICE

This e-mail message including attachments, if any, is intended only for the person or entity to which it is addressed and may contain confidential and/or privileged material. Any review, use, disclosure or distribution of such confidential information without the written authorization of C&C Services S.A.S. is prohibited. If you are not the intended recipient, please contact the sender by reply e-mail and destroy all

copies of the original message. By receiving this e-mail you acknowledge that any breach by you and/or your representatives of the above provisions may entitle C&C Services S.A.S. to seek for damages.

Señores

**JUZGADO CINCUENTA Y CINCO (55) DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE
(JUZGADO 73 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ).**

E. **S.** **D.**

Referencia : PROCESO EJECUTIVO

Demandante : CONJUNTO RESIDENCIAL CAMINO DEL COUNTRY, PROPIEDAD HORIZONTAL

Demandado : ITAÚ CORPBANCA COLOMBIA S.A.

Radicado : 2021-0916

Asunto : CONTESTACIÓN DE DEMANDA

CÉSAR ALBERTO GARZÓN NAVAS, abogado en ejercicio, residenciado y domiciliado en la ciudad de Bogotá, D.C., mayor de edad identificado con cédula de ciudadanía número 80.900.984 de Bogotá, D.C., y portador de la tarjeta profesional número 238.067 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando en mi condición de apoderado especial de la sociedad ITAÚ CORPBANCA COLOMBIA S.A., sigla ITAÚ., encontrándome dentro del término legal, por medio del presente escrito me permito contestar la demanda, en los siguientes términos:

I. FRENTE A LOS HECHOS

1. La manifestación no corresponde a un hecho sino a una aseveración contenida en la constancia expedida por el alcalde Local de Usaqué.
2. La manifestación no corresponde a un hecho sino a una aseveración legal contenida en la ley 675 de 2001.
3. La manifestación no corresponde a un hecho sino a una aseveración.
4. La manifestación no corresponde a un hecho sino a una aseveración que se puede evidenciar a través del folio de matrícula inmobiliaria al que hace alusión la parte actora.
5. La manifestación no corresponde a un hecho sino a una aseveración que se puede evidenciar en el certificado de libertad y tradición aportado por la parte actora.
6. La manifestación no corresponde a un hecho sino a una aseveración legal contenida en la ley 675 de 2001.
7. La manifestación no corresponde a un hecho sino a una aseveración.
8. La manifestación no corresponde a un hecho sino a una aseveración que se puede evidenciar en la certificación expedida por el representante legal de la copropiedad que se fundamentó en la ley en la ley 675 de 2011.
9. No me consta, toda vez que no existe requerimiento anterior al demandado como propietario ni al locatario del inmueble.
10. No me consta, toda vez que no existe requerimiento anterior al demandado como propietario ni al locatario del inmueble.
11. No me consta, toda vez que no existe requerimiento anterior al demandado como propietario ni al locatario del inmueble.

- 12.** No me consta, toda vez que no existe requerimiento anterior al demandado como propietario ni al locatario del inmueble.
- 13.** No me consta, toda vez que no existe requerimiento anterior al demandado como propietario ni al locatario del inmueble.
- 14.** No me consta, toda vez que no existe requerimiento anterior al demandado como propietario ni al locatario del inmueble.
- 15.** No me consta, toda vez que no existe requerimiento anterior al demandado como propietario ni al locatario del inmueble.
- 16.** No me consta, toda vez que no existe requerimiento anterior al demandado como propietario ni al locatario del inmueble
- 17.** No me consta, toda vez que no existe requerimiento anterior al demandado como propietario ni al locatario del inmueble.
- 18.** No me consta, toda vez que no existe requerimiento anterior al demandado como propietario ni al locatario del inmueble.
- 19.** No me consta, toda vez que no existe requerimiento anterior al demandado como propietario ni al locatario del inmueble.
- 20.** No me consta, toda vez que no existe requerimiento anterior al demandado como propietario ni al locatario del inmueble.
- 21.** No me consta, toda vez que no existe requerimiento anterior al demandado como propietario ni al locatario del inmueble.
- 22.** No me consta, toda vez que no existe requerimiento anterior al demandado como propietario ni al locatario del inmueble.
- 23.** No me consta, toda vez que no existe requerimiento anterior al demandado como propietario ni al locatario del inmueble.
- 24.** No me consta, toda vez que no existe requerimiento anterior al demandado como propietario ni al locatario del inmueble.
- 25.** No me consta, toda vez que no existe requerimiento anterior al demandado como propietario ni al locatario del inmueble.
- 26.** No me consta, toda vez que no existe requerimiento anterior al demandado como propietario ni al locatario del inmueble.
- 27.** No me consta, toda vez que no existe requerimiento anterior al demandado como propietario ni al locatario del inmueble.
- 28.** No me consta, toda vez que no existe requerimiento anterior al demandado como propietario ni al locatario del inmueble.
- 29.** No me consta, toda vez que no existe requerimiento anterior al demandado como propietario ni al locatario del inmueble.
- 30.** No me consta, toda vez que no existe requerimiento anterior al demandado como propietario ni al locatario del inmueble.

- 31.** No me consta, toda vez que no existe requerimiento anterior al demandado como propietario ni al locatario del inmueble.
- 32.** No me consta, toda vez que no existe requerimiento anterior al demandado como propietario ni al locatario del inmueble.
- 33.** No me consta, toda vez que no existe requerimiento anterior al demandado como propietario ni al locatario del inmueble.
- 34.** No me consta, toda vez que no existe requerimiento anterior al demandado como propietario ni al locatario del inmueble.
- 35.** No me consta, toda vez que no existe requerimiento anterior al demandado como propietario ni al locatario del inmueble.
- 36.** No me consta, toda vez que no existe requerimiento anterior al demandado como propietario ni al locatario del inmueble.
- 37.** No me consta, toda vez que no existe requerimiento anterior al demandado como propietario ni al locatario del inmueble.
- 38.** No me consta, toda vez que no existe requerimiento anterior al demandado como propietario ni al locatario del inmueble.
- 39.** No me consta, toda vez que no existe requerimiento anterior al demandado como propietario ni al locatario del inmueble.
- 40.** No me consta, toda vez que no existe requerimiento anterior al demandado como propietario ni al locatario del inmueble.
- 41.** No me consta, toda vez que no existe requerimiento anterior al demandado como propietario ni al locatario del inmueble.
- 42.** No me consta, toda vez que no existe requerimiento anterior al demandado como propietario ni al locatario del inmueble.
- 43.** No me consta, toda vez que no existe requerimiento anterior al demandado como propietario ni al locatario del inmueble.
- 44.** No me consta, toda vez que no existe requerimiento anterior al demandado como propietario ni al locatario del inmueble.
- 45.** No me consta, toda vez que no existe requerimiento anterior al demandado como propietario ni al locatario del inmueble.
- 46.** No me consta, toda vez que no existe requerimiento anterior al demandado como propietario ni al locatario del inmueble.
- 47.** No me consta, toda vez que no existe requerimiento anterior al demandado como propietario ni al locatario del inmueble, de conformidad con el artículo 59 de la ley 675 de 2001.
- 48.** No me consta, toda vez que no existe requerimiento anterior al demandado como propietario ni al locatario del inmueble, de conformidad con el artículo 59 de la ley 675 de 2001.

49. La manifestación no corresponde a un hecho sino a una aseveración legal contenida en la ley 675 de 2001.
50. La manifestación no corresponde a un hecho sino a una aseveración legal contenida en la ley 675 de 2001 y a su vez el señalamiento de la apoderada en lo relacionado con que formulara pretensiones no se constituye en un hecho.

II. FRENTE A LAS PRETENSIONES

Frente a las pretensiones contempladas en el numeral 1 a la 83, me opongo teniendo en cuenta que la parte activa pretende seguir adelante con el proceso ejecutivo sin comprender la demanda a todos los litisconsortes necesarios.

III. EXCEPCIONES DE MÉRITO

Falta de legitimación en la causa por pasiva

Teniendo en cuenta las actividades que desarrolla el banco Itaú Corpbanca Colombia S.A., fue suscrito el contrato de Leasing No. 118200, con la señora YELITSE GOMEZ BRAVO, identificada con cédula de extranjería No. 428607 en calidad de locatario, a quien se le entregó la tenencia de los inmuebles identificados con folios de matrícula inmobiliaria No. 50N-20469456 y 50N-20469323.

En dicho contrato se estipuló a cargo de la señora YELITSE GOMEZ BRAVO, la obligación de pagar las cuotas de administración, como se puede evidenciar en el numeral 14. de la cláusula novena denominada obligaciones del locatario:

CLÁUSULA NOVENA: “Además de las obligaciones previstas en este contrato, EL LOCATARIO se obliga en especial a:

“(...) 14) Pagar los gastos notariales de registro, impuestos, tasas, contribuciones y demás erogaciones que ocasionen la celebración, desarrollo o terminación del contrato o el cobro de las sumas que por causa del mismo adeude el locatario a el Banco. Así mismo, pagar todos los impuestos que graven el Bien, así como todas las certificaciones exigidas por las autoridades o los seguros obligatorios y, en general, todas las cargas o tributos que impongan las autoridades sobre el Bien; De igual forma, se obliga a cancelar los servicios públicos, las cuotas de administración y demás contribuciones ordinarias y extraordinarias que se generen por razón de la copropiedad, así como los demás gastos que se derivan del uso y goce de él Bien. (...)”

Referido lo anterior, se debe tener en cuenta que la demanda debe estar dirigida al locatario, quien es la persona que se encuentra legitimada por pasiva y sobre quién debe recaer la obligación de cancelar las cuotas de administración objeto de la presente ejecución.

Recuérdese que la utilización responsable y cuidadosa de los bienes y servicios comunes que tienen los tenedores dentro del marco de la relación contractual de leasing; depende de uno de los atributos del dominio como es el uso del bien,¹ quedando exclusivamente en cabeza del tenedor.

Así mismo, es de advertir que a la fecha la administración no ha hecho ningún requerimiento, al banco informándolo sobre la suma adeudada. Por lo anterior, y en virtud del contrato de Leasing el cobro de lo pretendido debe realizarse al locatario, quien tiene a su cargo la obligación de pagar las expensas de los inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria No. 50N-20469456 y 50N-20469323.

1 Propiedad Horizontal. Autor: Luis Guillermo Velásquez Jaramillo. Cuarta Edición (2012).

Pago de lo no debido

Conforme lo establecido por la ley 675 de 2001, se definen como expensas comunes necesarias: las causadas por la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes del edificio o conjunto. Para estos efectos se entenderán esenciales los servicios necesarios, para el mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción y vigilancia de los bienes comunes, así como los servicios públicos esenciales relacionados con estos, es decir las cuotas de administración.

Sin embargo, las expensas comunes diferentes de las necesarias tendrán carácter obligatorio cuando sean aprobadas por la mayoría calificada dentro de la Asamblea de copropietarios. Así mismo y conforme al artículo 51 de la ley 675 de 2001, inciso 11 es función del administrador: *“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”*

Así mismo, toda sanción debe estar acompañada por el debido proceso, respetando el derecho a la defensa, contradicción e impugnación, situación que no se encuentra probada dentro de la demanda.

Tenemos entonces que frente a los rubros anteriormente descritos es menester y también debe hacer parte integrante de la demanda, las actas de asamblea o consejo de copropietarios mediante las cuales se crearon dichas sanciones, el procedimiento para imponerlas y las razones por las cuales se imponen.

IV. FUNDAMENTOS DE DERECHO

Se proponen excepciones de mérito dentro del término legal conferido para el efecto y con lleno de los requisitos indicados en el artículo 442 del C.G.P.

Artículo 29 de la Ley 675 de 2001.

V. PRUEBAS

Solicito se tengan como tales las siguientes:

1. Copia Contrato de Leasing No. 118200. En diecinueve (19) folios.
2. Acta de entrega contrato de Leasing No. 118200. En dos (2) folios.

VI. NOTIFICACIONES

Al suscrito en la secretaria de su despacho, en mi oficina ubicada en Calle 19 No. 3 – 16 Piso 3, Edificio Barichara en la ciudad de Bogotá D.C, o al correo electrónico cesar.garzonnavas@cyc-bpo.com.

Del señor Juez,



CÉSAR ALBERTO GARZÓN NAVAS
C.C. No. 80.900.984 de Bogotá, D.C.
T.P. No. 238.067 del C.S. de la J.

CONTRATO DE LEASING 118200

CUADRO DE DECLARACIONES

1. CONTRATO No. 118200

2. PARTES: (I) EL BANCO: Helm Bank S.A. establecimiento bancario con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C., debidamente autorizado, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, representado en este acto por IVONNE FIFNA HERNANDEZ RUEDA, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número 63274786 expedida en Bucaramanga, quien para todos los efectos de presente contrato obra en calidad de Apoderada Especial. (II) EL LOCATARIO: GOMEZ BRAVO YELITSE mayor de edad, domiciliado en BOGOTÁ KR 6 123 A 74 INT 4 102 ENTRE MONTE S Teodoro: 8444810 identificado con CEXT. 428607 de

3. DEUDOR SOLIDARIO: Ninguno

4. SITIO DE OPERACION: El Territorio Nacional

5. DESCRIPCION DE EL(LOS) BIEN(ES)

PRODUCTO: APARTAMENTOS O CASAS Placa Nro: 5105418

Características:

AREA	107.38 M2
CIUDAD	BOGOTÁ
DIRECCION	CCL 127A N° 5C-41 APT: 603 TR 3 CAMINO DEL COUNTRY P. #1
ESCRITURA	
ESTRATO	6
FECHA REG. NOTARIAL	
MATRICULA INMOBILIARIA	50N-20469456
Nro. Catastral (CHIP)	AAA0186PALW

Valor antes del IVA: 562,263,656
 I.V.A.: 0
 Imp. al consumo: 0
 Valor del bien: 562,263,656

PRODUCTO: GARAJES Y DEPOSITOS Placa Nro: 5105419

Características:

AREA	10.21 M2
CIUDAD	BOGOTÁ
DIRECCION	CCL 127A N° 5C-41 PARQUEADERO 307 TR 2 SQTANG 13
ESCRITURA	
ESTRATO	6
FECHA REG. NOTARIAL	
MATRICULA INMOBILIARIA	50N-20469323
Nro. Catastral (CHIP)	AAA0165POX3

Valor antes del IVA: 18,868,072
 I.V.A.: 0
 Imp. al consumo: 0
 Valor del bien: 18,868,072

PRODUCTO: GARAJES Y DEPOSITOS Placa Nro: 5105420

Características:

AREA	10.21 M2
CIUDAD	BOGOTÁ

DIRECCION	CLL 127 A N° 50-41 PARQUEADERO 308 TR 2 SOTANO 3
ESCRITURA	-
ESTRATO	6
FECHA REG. NOTARIAL	-
MATRÍCULA INMOBILIARIA	50N-20469324
Nro. Catastral (CHP)	AAA0188PDUH

Valor antes del IVA	18,868.072
I.V.A.	0
Imp. al consumo	0
Valor del bien	18,868.072

APARTAMENTO NÚMERO SEISCIENTOS TRES (603) TORRE TRES (3) Y LOS PARQUEADEROS NÚMEROS TRESCIENTOS SIETE (307) Y TRESCIENTOS OCHO (308) TORRE DOS (2) SOTANO TRES (3) Y EL USO EXCLUSIVO DEL DEPOSITO NUMERO CIENTO CUARENTA Y CINCO (145) QUE HACEN PARTE DEL CONJUNTO RESIDENCIAL CAMINO DEL COUNTRY PROPIEDAD ubicada actualmente en la calle ciento veintisiete A (127 A) número cinco C cuarenta y uno (50 - 41) , antes calle ciento veintiocho número sesenta y uno (Calle 128 No. 6-41) (37) se identifica individual de la siguiente forma: GENERALIDADES: APARTAMENTO NÚMERO SEISCIENTOS TRES (603) TORRE TRES (3) tiene su acceso por la entrada principal actualmente en la calle ciento veintisiete A (127 A) número cinco C cuarenta y uno (50 - 41) , antes calle ciento veintiocho número sesenta y uno (Calle 128 No. 6-41) y se halla localizado en el nivel sexto piso de la respectiva Torre o Tercer piso del conjunto. Su altura libre es de dos punto cuarenta metros (2.40 mts), aproximadamente. AREAS GENERALES. AREA TOTAL CONSTRUIDA APARTAMENTO CIENTO DIECINUEVE PUNTO TREINTA METROS CUADRADOS (119.30 M2). AREA TOTAL PRIVADA APARTAMENTO: CIENTO SIETE PUNTO TREINTA Y OCHO METROS CUADRADOS (107.38 M2) MUROS ELEMENTOS ESTRUCTURALES Y DUCTOS COMUNALES APARTAMENTO ONCE PUNTO NOVENTA Y DOS METROS CUADRADOS (11.92 M2) Es entendido que los muros interiores, medianeros de fachada (elementos estructurales, ductos, y placas de entrepiso de apartamento, identificado como comunales en los planos, no podrán ser modificados en razón al carácter estructural que prestan a la respectiva torre.

DEPENDENCIAS. El apartamento consta de: sala - comedor, estar, alcobas, tres (3) alcobas, una de ellas como alcoba principal con vestier y baño, baño social : baño de alcobas, alcoba de servicio con baño, cocina, zona de ropa, comedor auxiliar y dos (2) balcones.

LINDEROS: Los linderos con muros interiores de fachada, medianeros elementos (estructurales, ductos y placas de entrepiso comunales, zonas comunales al medio son los consignados en los planos de propiedad horizontal debidamente sellados y se describen así.

LINDEROS HORIZONTALES APARTAMENTO. Partiendo del punto número uno (1) localizado a la izquierda de las puertas principal hasta el punto número dos (No. 2) en línea quebrada y distancias sucesivas de uno punto noventa y ocho metros (1.98 mts), cero punto treinta metros (0.30 mts), uno punto cincuenta y tres metros (1.53 mts), y seis punto diez metros (6.10 mts), respectivamente, con ha. de circulación y escaleras comunal y con el apartamento número 602 de la Torre.

Del punto dos (No. 2) al punto número tres (No. 3) en línea quebrada y distancias sucesivas de cero punto sesenta metros (0.60 mts), cero punto cincuenta metro (0.50 mts), dos punto ochenta y seis Metros (2.86 mts), cero punto cuarenta metros (0.40 mts), tres punto veinte metros (3.20 mts), tres punto sesenta y cinco metros (3.65 mts), y cinco punto cuarenta y cinco metros (5.45 mts), respectivamente, con vacío sobre zona comunal.

Del punto número tres (No. 3) al punto número cuatro (No. 4) en línea quebrada y distancias sucesivas de uno punto treinta y ocho Metros (1.38 mts), siete punto ochenta y nueve metros (7.89 Mts), dos Metros (2.00 mts), y dos punto cuarenta y cinco metros (2.45 mts), respectivamente con vacío sobre zona comunal.

Del punto número cuatro (No. 4) al punto número uno (No. 1) o punto de partida y cierra el polígono, en línea quebrada distancias sucesivas de cinco punto cincuenta y dos metros (5.52 mts), cero punto treinta metros (0.30 mts), cero punto sesenta y cinco

metros (0.65 mts) cero punto treinta metros (0.30 mts), uno punto cuarenta metros (1.40 mts), y dos punto setenta y ocho metros (2.78 mts), respectivamente, con el apartamento 804 de la torre y con hall de acceso y circulación comunal de la respectiva torre.

PARÁGRAFO 1.- Del área privada anteriormente determinada se excluyen los siguientes elementos comunales los cuales se alinderan así: Dos (2) diócos comunales, uno (1) de cero punto cuarenta metros (0.40 mts), cero punto sesenta y siete metros (0.67 mts), cero punto cuarenta metros (0.40 mts), y cero punto sesenta y siete metros (0.67 mts), y el otro cero punto setenta y un metros (0.71 mts), cero punto cero seis metros (0.06 mts), cero punto ochenta y cinco metros (0.85 mts), cero punto quince metros (0.15 mts), y cero punto sesenta y cuatro metros (0.64 mts), respectivamente. Dos (2) elementos estructurales, así: Uno de dos punto noventa y seis metros (2.96 mts), cero punto quince metros (0.15 mts), dos punto noventa y seis metros (2.96 mts), y cero punto quince metros (0.15 mts), y el otro de cero punto quince metros (0.15 mts), uno punto cincuenta y siete metros (1.57 mts), cero punto quince metros (0.15 mts), y uno punto cincuenta y siete metros (1.57 mts), respectivamente. PARÁGRAFO 2.- Igualmente del área anteriormente alinderada se excluyen los muros interiores de los apartamentos convencionales como estructurales comunales en los planos de propiedad horizontal. LINDEROS VERTICALES APARTAMENTO. CENIT.- Con placa de entrapiso comunal al medio que lo separa del nivel séptimo piso de la respectiva torre o cuarto piso del conjunto. NADIR.- Con placa de entrapiso comunal al medio que lo separa del nivel punto piso de la respectiva torre o segundo piso del conjunto. A este lindero le corresponde el uso exclusivo del depósito número ciento cuarenta y cinco (145).

PARQUEADERO NUMERO 307 TORRE 2 SOTANO 3 ubicado actualmente en la calle ciento veintisiete A (127 A) número cinco C cuarenta y uno (5C - 41), antes calle ciento veintiocho número seis cuarenta y uno (Calle 128 No. 6-41) que hace parte del CONJUNTO RESIDENCIAL CAMINO DEL COUNTRY. Se halla localizado en el nivel sótano 3, del Conjunto su altura libre es de dos punto cincuenta y cuatro metros (2.54 mts), aproximadamente. ÁREA TOTAL PRIVADA: DIEZ PUNTO VEINTIUN METROS CUADRADOS (10.21 M2). El parqueadero consta de un (1) espacio cubierto para estacionamiento vehicular tipo fijo. LINDEROS. Los linderos con líneas perimetrales de demarcación, muros, placas de piso entrapiso y zonas comunales al medio son los consignados en los planos de propiedad horizontal, debidamente sellados y se describen así: LINDEROS HORIZONTALES: Partiendo del punto número uno (No. 1) localizado a la izquierda del acceso hasta el punto número dos (No. 2) en línea recta y distancia de cuatro punto cincuenta y cuatro metros (4.54 mts) con el parqueadero número 308 de la torre 2. Del punto número dos (No. 2) al punto número tres (No. 3) en línea recta y distancia de dos punto veinticinco metros (2.25 mts) con parqueadero número 308 de la torre 2. Del punto tres (No. 3) al punto número cuatro (No. 4) en línea recta y distancia de cuatro punto cincuenta y cuatro metros (4.54 mts), con el parqueadero número 310 de la Torre 2. Del punto número cuatro (No. 4) al punto número uno (No. 1) o punto de partida y cierra el polígono en línea recta y distancia de dos punto veinticinco metros (2.25 mts), con acceso y circulación vehicular comunal del conjunto. LINDEROS VERTICALES: CENIT: Placa común de entrapiso al medio con áreas privadas y comunales del sótano 3 del conjunto. NADIR: Placa común de piso al medio con el subsuelo común del Conjunto.

PARÁGRAFO. Este parqueadero está gravado con servidumbre de paso a favor del parqueadero número 308 de la respectiva torre.

PARQUEADERO NUMERO 308 TORRE 2 SOTANO 3, ubicado actualmente en la calle ciento veintisiete A (127 A) número cinco C cuarenta y uno (5C - 41), antes calle ciento veintiocho número seis cuarenta y uno (Calle 128 No. 6 - 41) que hace parte del CONJUNTO RESIDENCIAL CAMINO DEL COUNTRY. GENERALIDADES: Se halla localizado en el nivel sótano 3 del Conjunto. Su altura libre es de dos punto cincuenta y cuatro metros (2.54 mts). ÁREA TOTAL PRIVADA: DIEZ PUNTO VEINTIUNO METROS CUADRADOS (10.21 M2). DEPENDENCIAS: El parqueadero consta de un (1) espacio cubierto para estacionamiento vehicular tipo fijo.

LINDEROS: Los linderos con líneas perimetrales de demarcación, muros, placas de piso, entrapiso y zonas comunales al medio son los consignados en los planos de propiedad horizontal debidamente sellados y se describen así:

LINDEROS HORIZONTALES. Partiendo del punto número uno (No. 1) localizado a la izquierda del acceso hasta el punto número dos (No. 2) en línea recta y distancia de

cuatro punto cincuenta y cuatro metros (4.54 mts) con el parqueadero número 305 de la Torre 2. Del punto número dos (No. 2) al punto número tres (No. 3) en línea recta y distancia de dos punto veinticinco metros (2.25 mts); con el parqueadero número 295 de la Torre 2. Del punto número tres (No. 3) al punto número cuatro (No. 4) en línea recta y distancia de cuatro punto cincuenta y cuatro metros (4.54 mts), con el parqueadero número 309 de la Torre. Del punto número cuatro (No. 4) al punto número uno (No. 1) o punto de partida y cierre el polígono, en línea recta y distancia de dos punto veinticinco metros (2.25 mts), con el parqueadero número 307 por el cual tiene su acceso. LINDEROS VERTICALES. CENIT. Placa común de entripiso al medio con áreas privadas y comunes del sótano 2 del conjunto. NADIR. Placa común de piso al medio con el subsuelo común del conjunto. PARÁGRAFO. Este parqueadero tiene su acceso por servidumbre de paso a través del parqueadero número 307 de la respectiva torre.

A estas unidades privadas les corresponden respectivamente los siguientes coeficientes de copropiedad: 0.58% para el apartamento 803 Torre 3, 0.02% para el parqueadero 307 Torre 2 Sótano 3 y 0.07% para el parqueadero 308 Torre 2 sótano 3.

A estos inmuebles les corresponden los folios de matrículas inmobiliarias números 50N-20469436, 50N-20469323 Y 50N-20469324 y los registros catastrales números 008406410900306037, 008406410900306307 Y 008406410900306308.

LINDEROS GENERALES: Los inmuebles descritos y alinderados anteriormente forman parte de EL CONJUNTO RESIDENCIAL CAMINO DEL COUNTRY PROPIEDAD HORIZONTAL SUPERLOTE TRES (3) ubicado actualmente en la calle ciento veintisiete A (127 A) número cinco C cuarenta y uno (5 C - 41), antes calle ciento veintiocho número seis cuarenta y uno (1 Calle 128 No. 6-41) que hace parte del CONJUNTO RESIDENCIAL CAMINO DEL COUNTRY, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50N-20430787 que tiene un área total de cuatro mil ochocientos noventa y nueve metros cuadrados con ochenta y cuatro decímetros cuadrados (4.899.84 M2) Y está comprendido dentro de los linderos generales: linderos del plano urbanístico CU2-U248/4-07, aprobado por la curaduría urbana número dos (2) de Bogotá; POR EL NORTE, Partiendo del mojón seiscientos diecisiete (517) se continúa en dirección oriental hasta encontrar el mojón seiscientos dieciséis (516), en distancia de ochenta y dos metros veintisiete centímetros (82.27 mts). Posteriormente se sigue en dirección norte hasta el mojón quinientos treinta y cinco (535) en distancia de treinta y ocho metros veintinueve centímetros (38.29 mts), y desde allí se gira en sentido sur-oriental hasta el mojón cero uno (01) en distancia de treinta y siete metros veinticinco centímetros (37.25 mts), lindando hasta aquí con el que se denomina LOTTE BOSQ(2) DEL SUPERLOTE TRES (3) y con la zona destinada para futura cesión para la construcción de la calle ciento veintiocho (128) V-7 (2). POR EL ORIENTE, partiendo del mojón cero uno (01) en sentido sur-occidental Y pasando por los mojones cero uno A (01 A), cero dos (02) Once (11) cero tres (03), y cero cuatro (04) hasta alcanzar el mojón número cinco (05) en distancias de veintinueve metros treinta y nueve centímetros (29.39 mts), once metros sesenta y tres centímetros (11.63 mts), dos metros sesenta y cuatro centímetros (2.64 mts), cuarenta y un metros veintidós centímetros (41.21 mts), quince metros sesenta y nueve centímetros (15.69 mts), dos metros noventa y siete centímetros (2.97 mts), lindando en todo ese trayecto con el loteado occidental de la que se denominará FUTURA ÁREA DE RESERVA ZONA DE MANEJO Y PRESERVACIÓN AMBIENTAL QUEBRADA FELICIAS DEL CARMEN. POR EL SUR, Partiendo del mojón cero cinco (05) se continúa en dirección nor-occidental pasando por los mojones quinientos treinta y tres (533), quinientos treinta y dos (532) quinientos treinta y uno (531) hasta encontrar el mojón quinientos treinta (530) en distancias de dos metros setenta y nueve centímetros (2.79 mts), dieciocho metros veintidós centímetros (18.22 mts), once metros sesenta y dos centímetros (11.72 mts), y quince metros treinta y seis centímetros (15.36 mts), lindando con el predio que se denominará CONTROL AMBIENTAL 1. POR EL OCCIDENTE, Partiendo del mojón quinientos treinta (530) se continúa en sentido norte pasando por los mojones quinientos veintinueve (529) y quinientos veintiocho (528) hasta encontrar el mojón seiscientos dieciséis (516) donde cierra en distancias de quince metros treinta y seis centímetros (15.36 mts), cinco metros noventa centímetros (5.90 mts), y veintisiete metros siete centímetros (27.07 mts), lindando con el predio que se denominará CONTROL AMBIENTAL.

Los linderos están contenidos en la escritura pública No. 6404 del 31 de octubre de

2007 de la Notaria 45 de Bogotá

6. VALOR DEL PREPAGO:

A la fecha de suscripción del presente contrato, EL BANCÓ ha recibido de EL LOCATARIO la suma de: 180.000.000

Ciento Ochenta Millones de pesos M/CTE

7. VALOR DEL CANON:

\$ 4.392.699

SÓN: Cuatro Millones Trecientos Noventa y Dos Mil Seiscientos Noventa y Nueve pesos M/CTE

$$C = P(1+i)^n \dots \frac{1}{(1+i)^n - 1} - Oc \cdot \frac{1}{(1+i)^n - 1}$$

Dónde:

C - Canon

P - Valor Presente

i - Tasa de período

Oc - Opción de Compra (Valor Futuro)

n - Número de Períodos

Para efectos fiscales HELM BANK S.A. informará mensualmente los rubros en que descompone el canon.

Este canon incluye un costo financiero correspondiente a una tasa fija del: 10.00 % efectivo anual.

Lo anterior sin perjuicio de lo establecido en el decreto 618 del 1º de Marzo de 2004, cuyo manejo fiscal corresponde a el (los) LOCATARIO(S)

8. SISTEMA DE AMORTIZACION

CUOTA FIJA

SI EL LOCATARIO ha escogido el sistema de amortización cuota constante en pesos (amortización gradual) el canon no será revisable

9. FECHA EN QUE DEBEN PAGARSE LOS CANONES.

INICIACION

TERMINACION

PRIMER PAGO

DURACION

16/07/2014

16/07/2025

16/08/2014

180 Meses

10. VALORES DE LOS SEGUROS

11. MULTA DIARIA POR ATRASO EN EL PAGO DEL CANON

3,110

Tres Mil Ciento Diez pesos M/CTE.

Formula:

Valor del canon * Tasa moratoria diaria

**12. MULTA DIARIA POR ATRASO EN LA DEVOLUCION DEL (LOS) BIEN(ES)
DADO(S) EN LEASING \$**

7,906,858

Sieta Millones Novecientos Seis Mil Ochocientos Cincuenta y Ocho pesos M/CTE.

Formula:

Valor del canon * Nro de cuotas pactadas / 100

13. VALOR DE LA OPCION DE COMPRA A LA TERMINACION DEL CONTRATO

4,200,000

Cuatro Millones Doscientos M / pesos M/CTE.

CONTRATO DE LEASING HABITACIONAL PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA FAMILIAR

El presente contrato de leasing habitacional para adquisición de vivienda familiar se celebra entre **EL BANCO** y **EL LOCATARIO**, en conjunto "las partes" señalados en el **CUADRO DE DECLARACIONES**, y el cual se encuentra contenido y regulado de acuerdo a las siguientes condiciones y cláusulas, y en lo no previsto en ellas por las disposiciones legales.

I. DEFINICIONES:

ACTA DE ENTREGA: Documento en virtud del cual **EL LOCATARIO** manifiesta haber recibido a su entera satisfacción **EL BIEN** de parte de **EL BANCO** o directamente del **PROVEEDOR**.

CANÓN: Valor que deberá cancelar **EL LOCATARIO** a **EL BANCO** de acuerdo a lo establecido en este contrato y en el **CUADRO DE DECLARACIONES**.

CONTRATO: Corresponde al presente documento, el **CUADRO DE DECLARACIONES**, y todos los documentos que se relacionan como anexos y los cuales regularán las relaciones entre las Partes en desarrollo de la operación de Leasing Habitacional.

CUADRO DE DECLARACIONES: Documento anexo al presente contrato, el cual contiene las condiciones especiales del negocio.

DTE: Es el promedio ponderado de las tasas de interés de los GDT de captación a 90 días ofrecidas por los establecimientos de crédito.

DEUDOR SOLIDARIO: Persona(s) natural(es) o jurídica(s) señaladas para el efecto en el **CUADRO DE DECLARACIONES** y quien(es) responderá(n), frente a **EL BANCO**, por el cumplimiento de las obligaciones del **LOCATARIO**.

EL BIEN: Corresponde al inmueble habitable señalado(s) en el **CUADRO DE DECLARACIONES**.

EL LOCATARIO: Persona(s) natural(es) o jurídica(s) señaladas para el efecto, en el **CUADRO DE DECLARACIONES**, quienes, para los efectos de este contrato se obligan solidaria y mancomunadamente.

EL PROVEEDOR: Propietario de **EL BIEN** que será adquirido por **EL BANCO** y que constituye el objeto del presente contrato. En caso que **EL BIEN** corresponda a un activo de propiedad de **EL BANCO**, las PARTES entienden que todas las obligaciones que se prediquen de ésta corresponden al propietario anterior de **EL BANCO**.

EL BANCO: F.F.I.M. BANK S.A. establecimiento bancario debidamente autorizado para la suscripción del presente contrato.

FECHA DE INICIACIÓN: Es la fecha de entrega y pago de **EL BIEN** a partir de la cual comienza a correrse el **PLAZO** y se causan los **CANONES**.

PARTES: Son **EL BANCO** y **EL LOCATARIO** descritos en el **CUADRO DE DECLARACIONES**.

PLAZO: Corresponde al periodo señalado en el **CUADRO DE DECLARACIONES**, el cual se cuenta a partir de la **FECHA DE INICIACIÓN** de **EL CONTRATO**.

PREPAGO: Es la suma de dinero que **EL LOCATARIO** paga a **EL BANCO** o directamente al **PROVEEDOR** en nombre y por cuenta de **EL BANCO** para la adquisición de **EL BIEN** la cual se establece en el **CUADRO DE DECLARACIONES** y que corresponde a una de las obligaciones del **LOCATARIO**.

OPCIÓN DE COMPRA: Derecho de **EL LOCATARIO** de adquirir la propiedad de **EL BIEN** una vez se termine **EL CONTRATO** y se cumplan con las condiciones y requisitos establecidos en éste y en el **CUADRO DE DECLARACIONES**.

RESTITUCIÓN: Es el acto mediante el cual **EL BANCO** recupera la tenencia de **EL BIEN**, la cual puede darse por mutuo acuerdo o por vía judicial.

VALOR PRESENTE DEL CONTRATO: Es el valor que resulta de la suma del saldo de la obligación a la fecha, pretérida de pago más los intereses causados desde la última fecha de pago del canon más las sanciones estipuladas en **EL CONTRATO** si fuera el caso.

VIGENCIA: Es el periodo de tiempo comprendido entre la suscripción del presente contrato y la terminación del mismo, ya sea por ejercicio de la **OPCIÓN DE COMPRA**, **RESTITUCIÓN**, o destrucción jurídica o física de **EL BIEN**. Sin perjuicio de lo anterior, y aunque se hayan expedido los paz y salvo respectivos, **EL LOCATARIO** seguirá obligado a pagar las obligaciones a su cargo que se causen durante la **VIGENCIA** de **EL CONTRATO** cuando su cobro se realice de manera posterior.

II. NATURALEZA JURIDICA DE EL CONTRATO:

El presente contrato es de naturaleza mercantil de los denominados de arrendamiento financiero o leasing con opción de compra y está sujeto, tanto a las obligaciones pactadas en este documento, como a las normas especiales que regulan la materia como son los decretos 3780 de 2000, 1787 de 2004, 779 de 2003 y 993 de 1993 y las demás que llegaran a regular la materia, y a lo previsto en estas en los Códigos Comerciales y Civiles colombianos.

III. ANTECEDENTES Y DECLARACIONES:

LAS PARTES declaran como antecedentes a la celebración del presente contrato los siguientes:

1. Que **EL LOCATARIO** manifestó a **EL BANCO** su voluntad de celebrar un contrato de Leasing o Arrendamiento Financiero para la adquisición de vivienda familiar de acuerdo con lo señalado en el artículo segundo segundo del decreto 1787 de 2004 y sus modificaciones, sobre **EL BIEN** que constituye el objeto de este contrato.

2. EL LOCATARIO ha escogido en forma autónoma y sin intervención de EL BANCO, EL BIEN objeto del presente contrato; así como su PROVEEDOR y por lo tanto declara que conoce su ubicación, características, especificaciones de su construcción, su situación jurídica, su estado actual y los servicios que puede prestar, y que por lo tanto asumirá los riesgos y demás efectos jurídicos de su elección. De conformidad con lo anterior EL LOCATARIO, excluye expresamente a EL BANCO de toda responsabilidad por causa de esta elección.
3. Para celebrar el contrato requerido por EL LOCATARIO, EL BANCO ha adquirido o adquirirá EL BIEN a EL PROVEEDOR descrito en el CUADRO DE DECLARACIONES, y es por lo tanto propietario de el mismo conforme a la autorización impartida por EL LOCATARIO.
4. En todo caso EL LOCATARIO manifiesta que ha sido previa y adecuadamente informado por parte de EL BANCO de las implicaciones y riesgos asociados a la operación de leasing, las cuales declara aceptar y conocer.
5. EL LOCATARIO declara que cuenta con todas las facultades y autorizaciones necesarias para la celebración de este contrato y que por lo tanto responderá a EL BANCO por cualquier falencia que se presente en la obtención de las mismas.

IV. CLAUSULADO:

CLAUSULA PRIMERA-OBJETO DEL CONTRATO: En virtud de este contrato, EL BANCO ha entregado o entregará a EL LOCATARIO a título de leasing la tenencia de EL BIEN el cual se *destinará única y exclusivamente a su vivienda*, por lo cual EL LOCATARIO se compromete a no cambiar esta destinación y a no subarrendar, ceder el uso o goce parcial o total de EL BIEN, para que éste lo use y disfrute, pagando el CANON durante el PLAZO de duración del mismo y a su terminación procederá a restituirlo o si así lo decide, optará por adquirirlo, previa cancelación del valor de la OPCIÓN DE COMPRA, quedando sujetas las partes a las obligaciones que adelante se precisan. **PARAGRAFO:** No obstante las fracciones de áreas, medidas y linderos que se determinan de EL BIEN en el CUADRO DE DECLARACIONES del presente contrato se hace como cuerpo cierto.

CLAUSULA SEGUNDA-ENTREGA: EL BANCO ha adquirido o adquirirá EL BIEN por solicitud de EL LOCATARIO para efectos de entregar la tenencia de EL BIEN a EL LOCATARIO a título de leasing. EL LOCATARIO, mediante la suscripción del ACTA DE ENTREGA declarará haberlo recibido en perfecto estado y a su entera satisfacción en la FECHA DE INICIACIÓN. Así mismo manifiesta que EL BIEN entregado *lo destinará única y exclusivamente para su vivienda*, por lo cual EL LOCATARIO se compromete a *no cambiar esta destinación y a no subarrendar o ceder el uso o goce parcial o total de EL BIEN.* **PARAGRAFO PRIMERO:** En el evento que EL BIEN se encuentra en proceso de construcción y/o fabricación, EL LOCATARIO acepta recibirlo directamente de EL PROVEEDOR, inmediatamente éste de aviso de su terminación y a disponibilidad de EL BANCO. Por consiguiente, EL BANCO no es responsable por los perjuicios ocasionados por la demora en la entrega del EL BIEN por parte del constructor y/o fabricante, cualquiera que sea la causa que la originó, salvo que se demuestre culpa exclusiva de EL BANCO. **PARAGRAFO SEGUNDO:** Serán de cargo de EL LOCATARIO todos los gastos que se originen directa o indirectamente con motivo de la entrega e instalación de EL BIEN, en el sitio de operación señalado en el CUADRO DE DECLARACIONES tales como transporte, instalaciones, almacenamiento etc. **PARAGRAFO TERCERO:** EL LOCATARIO al entregarle EL BIEN objeto del contrato suscribirá una ACTA DE ENTREGA, que formará parte integral del presente contrato, la cual será prueba suficiente del recibo a satisfacción de EL BIEN, ya sea firmada ante EL BANCO o ante EL PROVEEDOR. Si EL PROVEEDOR hace entregas parciales, EL LOCATARIO se obliga a recibirlas y la entrega se considerará realizada debidamente, liquidándose este contrato en forma proporcional al valor de EL BIEN y al pago efectuado por parte de EL BANCO.

CLAUSULA TERCERA-DURACION DEL CONTRATO: La duración del CONTRATO corresponde a la definición de PLAZO establecida en capítulo I del presente contrato. No obstante el plazo es establecido en beneficio de ambas partes, por virtud del parágrafo del artículo sexto del Decreto 1787 de 2004 modificado por el Decreto 3760 de 2008, EL LOCATARIO podrá efectuar pagos extraordinarios totales o parciales de EL CONTRATO sin sanción alguna. **PARAGRAFO PRIMERO:** EL LOCATARIO autoriza a EL BANCO para que a partir de la fecha de entrega proceda a diligenciar los espacios en blanco correspondientes a la FECHA DE INICIACIÓN y terminación del presente contrato y valor final de BIEN. **PARAGRAFO SEGUNDO:** Al término de su vencimiento del PLAZO, EL CONTRATO podrá ser prorrogado previo consentimiento por las partes, revisando los valores pactados y el término de duración y de acuerdo a los términos y condiciones establecidos por la ley.

CLAUSULA CUARTA-CANON, FORMA DE PAGO Y SISTEMA DE AMORTIZACIÓN: El valor del CANON es la suma consignada en el CUADRO DE DECLARACIONES, el cual EL LOCATARIO pagará a EL BANCO en las oficinas de éste, los días pactados de cada uno de los meses que constituyen el PLAZO de EL CONTRATO. Este valor dependerá del sistema de amortización escogido por EL LOCATARIO, ya sea en el sistema de UVR o en pesos, determinación que se señalará en el CUADRO DE DECLARACIONES. **PARAGRAFO PRIMERO- AMORTIZACIÓN EN UVR:** EL LOCATARIO se obliga a pagar la suma que resulta de aplicar la fórmula del sistema de amortización indicado en el CUADRO DE DECLARACIONES. La fórmula para el cálculo de cada uno de los cánones será calculado de acuerdo con lo establecido en Circular Básica Jurídica 007 de 1996 Título Tercero, capítulo cuarto, numerales 5.1.1 y 5.1.2. **PARAGRAFO SEGUNDO- CUOTA CONSTANTE EN PESOS:** EL LOCATARIO se obliga a pagar la suma indicada en el CUADRO DE DECLARACIONES, la cual será calculada de acuerdo con lo establecido en Circular

Básica Jurídica 007 de 1996 Título Tercero, capítulo cuarto, numerales 5.2.1. **PARAGRAFO TERCERO:** La mera tolerancia de **EL BANCO** de recibir el pago del **CANON** con posterioridad a los días señalados, no se entenderá como ánimo de modificar la fecha establecida para el pago. El **CANON** señalado no sufrirá modificaciones como consecuencia del deterioro gradual por el uso que sufre **EL BIEN** entregado en leasing. **PARAGRAFO CUARTO: INCREMENTO DEL CANON POR PAGO DE SEGUROS:** Cuando **EL LOCATARIO** hubiere omitido su obligación de contratar un seguro todo riesgo para cubrir la pérdida del bien entregado en leasing y **EL BANCO** hubiere contratado los seguros previstos en **EL CONTRATO**, **EL LOCATARIO** pagará mensualmente junto con las demás sumas previstas en la presente cláusula, las primas correspondientes a dichos seguros. **PARAGRAFO QUINTO: EL LOCATARIO** instruya para que todo pago que haga respecto del presente contrato a **EL BANCO**, tenga el siguiente orden de imputación: 1.) A lo adeudado por **EL LOCATARIO** por concepto de gastos, deudores, transporte, avalúos o gastos por capturas o de orden judicial, timbres, impuestos, multas o sanciones, derechos notariales y de registro, seguros a su cargo, de acuerdo a lo estipulado en el contrato o págare. 2.) A los intereses de mora y sanciones causados en el presente contrato. 3.) A los cánones ya vencidos. 4.) A la alternativa que escoja de acuerdo a la cláusula QUINTA del presente contrato. **PARAGRAFO SEXTO:** La obligación de pagar el **CANON** no se suspenderá por el hecho de cesar temporal o definitivamente el funcionamiento de **EL BIEN** objeto de **EL CONTRATO**, ya sea por reparación, alniestro, y en general por cualquier causa no imputable a **EL BANCO**. **PARAGRAFO SEPTIMO:** Para respaldar la obligación de pagar el **CANON**, **EL LOCATARIO** otorgará en favor de **EL BANCO** las garantías que éste exija y que se encuentran establecidas en el **CUADRO DE DECLARACIONES**. **PARAGRAFO OCTAVO:** **EL LOCATARIO** deberá pagar el **PREPAGO** señalado en el **CUADRO DE DECLARACIONES**, el cual corresponde a un menor valor de la financiación de la operación de leasing.

CLÁUSULA QUINTA.- CANONES EXTRAORDINARIOS: Los pagos de cánones en exceso del valor que corresponda de acuerdo con **EL CONTRATO** se reflejarán de la siguiente forma, a elección de **EL LOCATARIO**:

- a. Un menor valor del canon mensual;
- b. Una reducción del plazo del contrato;
- c. Una disminución del valor de la **OPCIÓN DE COMPRA**.

En caso de que **EL LOCATARIO** no elija la opción que acoja como consecuencia del pago extraordinario, **EL BANCO** lo reflejará como una disminución del valor de la **OPCIÓN DE COMPRA**.

CLÁUSULA SEXTA-OBLIGACIONES DE EL BANCO: En desarrollo del presente contrato además de las obligaciones contenidas en el mismo, **EL BANCO** se compromete específicamente con **EL LOCATARIO** a: 1) Permitirle el uso y goce de **EL BIEN** materia de este contrato, durante su periodo de duración, siempre que éste cumpla debidamente sus obligaciones y, en consecuencia, se compromete a librar a **EL LOCATARIO** de toda perturbación ilegítima en el uso y goce de **EL BIEN** por causa imputable a **EL BANCO**. 2) En el evento que **EL LOCATARIO** no hiciera uso de la **OPCIÓN DE COMPRA**, **EL BANCO** deberá recibir **EL BIEN**, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la terminación del contrato, siempre que la restitución del mismo se haga libre de todo gravamen y limitación al dominio; pleito pendiente; sanciones de cualquier naturaleza o tipo; y a paz y salvo con las empresas de servicios públicos, con los impuestos, tasas, contribuciones por valorizaciones y demás erogaciones propias de **EL BIEN**. Así mismo la restitución de **EL BIEN** se debe realizar en el mismo buen estado en que ha sido recibido por **EL LOCATARIO** salvo el deterioro natural. En todo caso **EL LOCATARIO** asumirá los gastos que, demandando dicha restitución como por ejemplo entrega, distribución, transporte, etc. 3) Permitirle a **EL LOCATARIO** ejercer la **OPCIÓN DE COMPRA** de **EL BIEN** materia de este contrato, así lo manifestare por escrito, dentro de los treinta (30) días anteriores al vencimiento del mismo y previo el cumplimiento de los requisitos establecidos por **EL BANCO** para el efecto. 4) Ceder, como en efecto se hace por medio del presente escrito, sin responsabilidad alguna de su parte, a favor de **EL LOCATARIO** todos los derechos y acciones que le correspondan como adquirente de **EL BIEN** acá descrito derivados de el contrato mediante el cual se adquiere su propiedad. En consecuencia, **EL LOCATARIO** queda expresamente facultado para ejercer directamente, ante **EL PROVEEDOR**, toda acción o reclamación que pudiere derivarse de la evicción y los vicios redhibitorios de **EL BIEN** objeto de el contrato. La cesión aquí descrita se resolverá de pleno derecho, cuando **EL LOCATARIO** no ejerza a **OPCIÓN DE COMPRA** acordada en el presente contrato o se realice a terminación de el mismo siendo nuevamente titular de éste **EL BANCO**.

CLÁUSULA SEPTIMA-DERECHOS DEL BANCO: 1) **EL BANCO** como propietario de **EL BIEN** tiene sobre el mismo todos los derechos y prerrogativas inherentes a tal calidad, salvo los que aquí de manera temporal cede a **EL LOCATARIO**. 2) Así mismo, **EL BANCO** podrá ceder y/o dar en garantía, en todo o en parte, los derechos y las obligaciones derivados de este contrato. **EL LOCATARIO** acepta desde ahora, en forma expresa la cesión y/o pignoración, cualquiera que sea la persona a quien se efectúa, obligándose a cumplir el presente contrato, bajo la circunstancia de cesión y/o pignoración, una vez haya recibido la comunicación extrajudicial de **EL BANCO** informándole sobre tal hecho. Así mismo facultó expresamente a **EL BANCO** para pignorar **EL BIEN** dado en leasing. En este caso, **EL BANCO** se compromete a respetar los derechos derivados del presente contrato y **EL LOCATARIO** a permitir la inspección de **EL BIEN** por parte del acreedor pignorarlo así como informar a **EL BANCO** sobre cualquier cambio en la ubicación de **EL BIEN** entregado. 3) **EL BANCO** se reserva el derecho a inspeccionar en cualquier momento **EL BIEN** objeto de este contrato, para lo cual podrá realizar las visitas que considere necesarias. Igualmente podrá **EL BANCO** examinar los archivos que se lleven en relación con **EL BIEN** y, si lo considera

pertinente, recomendar por escrito a EL LOCATARIO adoptar las medidas que juzgue convenientes para mantenerlo en buen estado de conservación, las cuales deberán ser atendidas por EL LOCATARIO en forma inmediata. En caso que EL LOCATARIO no adopte las medidas ordenadas por EL BANCO, podrá dar por terminado el presente contrato y tener derecho a exigir, además de la inmediata devolución de EL BIEN, el pago de las sanciones que se indican en el presente contrato. EL LOCATARIO es responsable de cualquier costo, gasto, o lucro cesante que se ocasionen en virtud de las visitas de inspección, o a la realización de las recomendaciones de EL BANCO, a menos que EL BIEN entregado en leasing sufra daño imputable directamente a la persona que efectúa la visita por cuenta de EL BANCO.

CLAUSULA OCTAVA-ALCANCE DE LA RESPONSABILIDAD DEL BANCO. Durante todo el PLAZO del presente contrato, EL BANCO es responsable de procurar a EL LOCATARIO la tenencia pacífica e ininterrumpida de EL BIEN descrito en este contrato, con las siguientes limitaciones: 1.) EL BANCO no tendrá responsabilidad por la idoneidad de EL BIEN, su funcionamiento, características técnicas y defectos físicos que no afecten total o parcialmente, daños o diferencias de EL BIEN, ni por fallas que puedan atribuirse a defectos de fabricación o vicios ocultos, ni defectos en su instalación o gravámenes sobre los mismos, toda cuenta que este fue elegido por EL LOCATARIO, quien es responsable de su elección, su revisión técnica, sus condiciones y especificaciones. EL LOCATARIO manifiesta así mismo conocer la situación jurídica, el estado físico, y las especificaciones de construcción de EL BIEN. 2.) EL BANCO no será responsable por ninguna perturbación legal que llegue a sufrir EL LOCATARIO en la tenencia de EL BIEN, salvo aquellas que provienen de actos directamente ocasionados por EL BANCO. No obstante lo expresado, EL LOCATARIO deberá notificar a EL BANCO por escrito, inmediatamente después de ocurrir la molestia o perturbación que se cause en el goce de EL BIEN, y se obliga a adoptar las medidas que sean necesarias para protegerlo y para proteger el derecho de propiedad que sobre el mismo tiene EL BANCO. 3.) EL BANCO no es responsable por el tratamiento contable, tributario y fiscal que EL LOCATARIO le da a EL CONTRATO. 4.) EL BANCO no responderá en forma alguna por los daños o perjuicios que con EL BIEN o por razón de su tenencia, pudieren causarse a terceros o a sus bienes, por cuanto dicha responsabilidad recae íntegramente en cabeza de EL LOCATARIO en virtud de la teoría del Guardián de la Actividad Peligrosa. Así, si en virtud de disposición legal, acto administrativo o providencia judicial emanados de autoridad competente, EL BANCO debiere indemnizar a terceros por concepto de daños o perjuicios causados con EL BIEN o por razón de su tenencia, EL LOCATARIO se obliga a reembolsarle la totalidad de la suma pagada por dicho concepto, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de presentación de la respectiva cuanta de cobro, acompañada de los comprobantes de pago efectuados. La mora en el pago de la suma indicada, hará exigible, a cargo de EL LOCATARIO y a favor de EL BANCO, la pena de mora establecida en EL CONTRATO para el retraso en el pago de los cánones. La negativa o renuencia de EL LOCATARIO al pago de la suma a que se hace referencia en este ordinal, será causal para dar por terminado EL CONTRATO por parte de EL BANCO, y para exigir a EL LOCATARIO, la pena prevista para la mora en el pago de los cánones. **PARAGRAFO:** En el evento en que EL BANCO sea demandado por terceros, por concepto de responsabilidad civil por daños causados por EL BIEN o por razón de su tenencia, EL LOCATARIO se obliga a correr con los gastos de defensa de EL BANCO en los respectivos procesos, a hacerse parte dentro del proceso y a asumir exclusivamente las consecuencias de las resoluciones del juicio, en los términos del artículo 57 del Código de Procedimiento Civil. 5.) EL LOCATARIO es responsable por el tratamiento contable, tributario y fiscal que le da a EL CONTRATO, ni de las manifestaciones

CLAUSULA NOVENA-OBLIGACIONES DEL LOCATARIO. Además de las obligaciones previstas en este contrato, EL LOCATARIO se obliga en especial a: 1) Usar EL BIEN de acuerdo con la destinación acordada y a conservarlo en el estado en que lo recibió salvo el deterioro normal por el uso legítimo. Para la efecto EL BANCO se reserva el derecho de controlar e inspeccionar en todo momento EL BIEN objeto de EL CONTRATO y recomendar por escrito las medidas que juzgue necesarias o convenientes, las cuales deberán ser atendidas inmediatamente por EL LOCATARIO; 2) Recibir y/o retirar EL BIEN en la oportunidad exigida por EL BANCO y tomar a su cargo los costos de transporte e instalación, así como los gastos de desmontaje, traslado y seguro de éste, para ser entregado a EL BANCO o a la persona que éste señale, bien sea por terminación del contrato o por cualquier otra causa; 3) Contratar, renovar, prorrogar y mantener vigentes los seguros y amparos que a juicio de EL BANCO sean necesarios para la debida protección de EL BIEN, así como aquellos que amparen la responsabilidad civil que eventualmente pueda originar su utilización, en todo de acuerdo con lo establecido en EL CONTRATO; 4) Realizar el avalúo de EL BIEN con la periodicidad requerida por las normas legales y en caso de no realizarlo, autoriza a EL BANCO, sin que esto signifique obligación o responsabilidad para EL BANCO, para que por cuenta de EL LOCATARIO contrate el avalúo que corresponda. 5) EL LOCATARIO asumirá los gastos de mantenimiento y reparación de los bienes objeto del presente contrato, sin consideración alguna, en razón de su calidad, clase o naturaleza y en ningún caso dichas mejoras serán indemnizadas por EL BANCO, ni aún en el evento en que no se ejercita la OPCIÓN DE COMPRA, caso en el cual dichas mejoras serán exclusivamente de EL BANCO y tampoco habrá lugar a indemnización alguna de parte de éste. 6) Dar aviso a EL BANCO por escrito de inmediato, sobre cualquier proceso extra judicial, judicial o administrativo o de cualquier otra índole en que se vea involucrado EL BIEN; 7) Asumir el pago de todos los gastos de conservación, transporte, afiliación, matrícula, parqueo, seguros, multas, impuestos, tasas, contribuciones, cuotas de administración, y demás cargos que afecten en el presente o en el futuro EL BIEN. EL LOCATARIO autoriza irrevocablemente a EL BANCO para que cargue al presente contrato, incrementando su valor, todas las sumas que llegase a cancelar por cualquier concepto, cuando para ello sea requerida por las personas y/o autoridades competentes, sin que sea necesario para efectuar dichos pagos

contar con previa decisión en firme en su contra y sin perjuicio de que EL BANCO le reclame los perjuicios que le sean causados; 6) Rembolso a EL BANCO la suma de dinero que éste pague a cancelar cuando por cualquier razón sea convocado para atender diligencias judiciales o administrativas y en ellas se concilien y cancelen pretensiones a cargo y por cuenta de EL LOCATARIO; 9) En caso de que EL BANCO sea demandado por terceros por concepto de la responsabilidad civil incurrida en relación con daños causados a éstos por EL BIEN materia de este contrato, sean o no ocasionados por actos u omisiones directas o indirectamente imputables a EL LOCATARIO, éste se obliga a correr con los gastos de su defensa en los respectivos procesos, a hacerse parte dentro de éstos y asumir exclusivamente las consecuencias del resultado del juicio. En el evento en que EL BANCO efectúe pagos o erogaciones derivados directa o indirectamente de las causas antes mencionadas, EL LOCATARIO deberá reintegrar dicha suma a EL BANCO, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la fecha en que dicho reintegro le sea solicitado por escrito por parte de éste; 10) Asumir los gastos de mantenimiento de EL BIEN y efectuar las reparaciones que sean necesarias o convenientes en los términos y condiciones aquí establecidos a informar a EL BANCO sobre cualquier hecho que afecte o pueda afectar el buen estado de EL BIEN; 11) A la terminación del contrato, sea cual fuere la causa que la origine y, salvo que EL LOCATARIO decida ejercer la OPCIÓN DE COMPRA a su favor, ésta deberá restituir a EL BANCO EL BIEN en los términos establecidos en EL CONTRATO; 12) Tener en cuenta que EL BANCO es el único propietario de EL BIEN, EL LOCATARIO se compromete a aceptar las medidas que sean convenientes o necesarias para contribuir al reconocimiento de este derecho y especialmente a obtener y mantener vigentes todos los permisos, licencias, revisados, certificados o autorizaciones exigidas por las autoridades Nacionales, Departamentales o Municipales para la utilización del mismo; 13) Impedir que se utilice EL BIEN en forma distinta a la autorizada por la ley, por los reglamentos, por este contrato y por la naturaleza del mismo; 14) Pagar los gastos notariales, de registro, impuestos, tasas, contribuciones y demás erogaciones que ocasionen la celebración, desarrollo o terminación de EL CONTRATO o el cobro de las sumas que por causa del mismo adeude EL LOCATARIO a EL BANCO. Así mismo, pagar todos los impuestos que gravan EL BIEN así como todas las certificaciones exigidas por las autoridades o los seguros obligatorios y, en general, todas las cargas o tributos que impongan las autoridades sobre EL BIEN; De igual forma, se obliga a cancelar los servicios públicos, las cuotas de administración y demás contribuciones ordinarias y extraordinarias que se generen por razón de la copropiedad, así como los demás gastos que se deriven del uso y goce de EL BIEN; 15) Así mismo, en el caso de cualquier medida cautelar sobre EL BIEN, EL LOCATARIO deberá formular oposición durante la diligencia respectiva o ante la autoridad que la hubiere ordenado de la siguiente manera: a) Alegando que sólo es un tenedor de EL BIEN; b) Informado que EL BANCO es la titular de derecho real de dominio; c) Aduciendo como prueba de su título precario el presente contrato (un ejemplar auténtico) para que el juez, autoridad judicial, policial o aduanera lo agregue a la diligencia o actuación correspondiente. En todo evento, EL LOCATARIO comunicará a EL BANCO en forma inmediata para que, si fuere el caso, éste pueda oportunamente hacerse parte dentro del incidente o actuación correspondiente; 16) Informar a EL BANCO dentro de las cuarenta y ocho (48) horas siguientes al hecho, la ocurrencia de cualquier siniestro que afecte o tenga relación con EL BIEN, entregándole para el efecto copia de la notificación y/o reclamación oportunamente presentada a la compañía de seguros; 17) Pagar cumplidamente las primas de los seguros señalados en ese contrato dentro de las condiciones y términos establecidos; 18) Pagar los cánones en la forma y plazo establecidos en este contrato, obligación que no se suspenderá por el hecho de cesar temporal o definitivamente la utilización de EL BIEN por parte de EL LOCATARIO, ya sea por su reparación o siniestro, o por cualquier causa que no sea directamente imputable a EL BANCO; 19) Pagar en forma total el impuesto de Timbre en el evento de no ejercer la opción de compra pactada en el presente contrato de conformidad con el artículo 11 de decreto 779 de 2003; 20) Informar a EL BANCO por lo menos con treinta (30) días de antelación al vencimiento del plazo previsto en el presente contrato, su intención de ejercer o no la OPCIÓN DE COMPRA. La no comunicación oportuna de su decisión a EL BANCO equivaldrá a que EL LOCATARIO no desea ejercer dicha opción y, en consecuencia, EL BANCO quedará en libertad de disponer de EL BIEN como a bien tenga y dará cumplimiento al procedimiento previsto en el presente contrato; 21) Constituir a favor de EL BANCO las garantías que éste le solicite para asegurar el pago de los servicios públicos a las empresas prestadoras correspondientes; 22) Realizar sus mejores esfuerzos para presentar a EL BANCO personas interesadas en adquirir el bien o en celebrar un nuevo contrato de leasing sobre el mismo; en caso de no ejercer la opción de adquisición; 23) Representar a EL BANCO en las reuniones ordinarias y extraordinarias y en todas aquellas a las que sean citados los copropietarios, para lo cual EL BANCO le otorga poder especial amplio y suficiente, mediante el presente contrato, con atribuciones para votar y decidir sobre los diferentes asuntos de interés general que sean sometidos a consideración de los copropietarios. EL BANCO podrá revocar o suspender en cualquier momento esta representación sin necesidad de invocar una justa causa; 24) Presentar las declaraciones de impuestos y realizar los pagos de los impuestos y/o otras erogaciones que gravan EL BIEN (Predial, Valorización, o cualquier otro que aplique a EL BIEN); 25) Entregar a EL BANCO, anualmente, copia auténtica del pago oportuno de los impuestos, cuotas de administración, servicios públicos de EL BIEN; 26) Enviar a EL BANCO anualmente todos los documentos que éste le exija para mantener actualizada la información de EL LOCATARIO en sus bases de datos; 27) Si EL LOCATARIO ejerciera la OPCIÓN DE COMPRA del presente contrato, se obliga a entregar los documentos exigidos por EL BANCO y a efectuar el registro de la propiedad a su nombre o a quien esté designe dentro de los treinta (30) días siguientes al vencimiento del plazo del contrato o del pago anticipado de éste. Para la realización de los trámites de la transferencia EL BANCO cobrará una comisión para el pago del tramitador que se encargará de verificar que la transferencia de EL BIEN se haga conforme a lo señalado por

las políticas de EL BANCO; 28) Las demás obligaciones consagradas en la ley, en este contrato y que se deriven de la celebración del presente contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA-PROHIBICIONES AL LOCATARIO: 1) EL LOCATARIO no podrá entregar a terceras personas EL BIEN objeto del presente contrato para su tenencia, uso, usufructo o explotación a cualquier título; 2) EL LOCATARIO no podrá ceder en forma alguna, total o parcialmente los derechos y obligaciones que se deriven para él de este contrato, sin que medie previa y expresa autorización de EL BANCO. En caso de obtener la autorización correspondiente por parte de EL BANCO, EL LOCATARIO podrá cederlo total o parcialmente cumpliendo todos los requisitos exigidos por EL BANCO y haciendo las modificaciones a las condiciones del nuevo locatario; 3) EL LOCATARIO no podrá gravar con ninguna clase de cargos o garantías EL BIEN objeto de este contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA-DERECHOS DEL LOCATARIO: 1) A la terminación de EL CONTRATO, y siempre que EL LOCATARIO haya cumplido la totalidad de las obligaciones derivadas del mismo, podrá ejercer la OPCIÓN DE COMPRA y hacerse propietario de EL BIEN, para lo cual deberá pagar la totalidad de la suma que resulte de aplicar la fórmula indicada en el CUADRO DE DECLARACIONES, o la suma establecida en éste si EL CONTRATO es de CUOTA CONSTANTE EN PESOS dependiendo del sistema de amortización elegido por EL LOCATARIO. Una vez cancelado este valor y cumplida todas las obligaciones derivadas de EL CONTRATO, EL BANCO señalará la fecha y notaría donde se realizará la escritura de transferencia de EL BIEN. Así mismo EL LOCATARIO deberá pagar los gastos, impuestos, multas, tasas, contribuciones y demás erogaciones que surjan con ocasión del traspaso que aquí se prevé; 2) En caso de siniestro, por destrucción, pérdida física o jurídica de EL BIEN, tendrá derecho EL LOCATARIO a recibir la suma de la indemnización pagada por la aseguradora, cuando esta exceda el valor de la liquidación a su cargo y a favor de EL BANCO, por concepto de EL CONTRATO; 3) Durante la vigencia de EL CONTRATO tendrá derecho a recibir por parte de EL BANCO la información suficiente respecto de la evolución del CONTRATO y en especial la información contenida en el artículo 12 del decreto 1787 del 2004 o las normas que lo modifiquen o sustituyan. **PARAGRAFO PRIMERO:** Una vez EL LOCATARIO manifieste su intención de ejercer la OPCIÓN DE COMPRA, deberá acreditar ante EL BANCO: a) Que se encuentra al día con todas las obligaciones y/o productos que tenga o llegará a tener con EL BANCO; b) El cumplimiento de todas las obligaciones derivadas de EL CONTRATO, para lo cual entregará, folio de matrícula inmobiliaria de EL BIEN con menos de un mes de expedición en el cual conste que el bien se encuentra libre de gravámenes, copia auténtica de los documentos en los que conste el pago de los impuestos que gravaron los bienes durante toda la vigencia del contrato, e paz y salvo por concepto de servicio públicos, administración, certificado de libertad y tradición de EL BIEN, Paz y Salvo por concepto de valoración expedido por el IOU o al ente público respectivo, Certificado de Nomenclaturas y demás documentos que por la calidad de bien o de las partes sean necesarios para realizar la transferencia; c) Una declaración escrita donde certifique que el bien se encuentra libre de todo gravamen, limitación al dominio, demanda, pleito y que no conoce de acción alguna contra el BIEN; d) y todos los demás documentos y/o certificaciones que exija EL BANCO. **PARAGRAFO SEGUNDO:** En caso de terminación de EL CONTRATO por las causales estipuladas en el artículo séptimo del Decreto 1787 de 2004, EL LOCATARIO tendrá derecho a la restitución de unas sumas de dinero por parte de EL BANCO de acuerdo a lo previsto en el mencionado artículo. EL LOCATARIO manifiesta que conoce, acepta y autoriza a EL BANCO a compensar las sumas establecidas anteriormente con aquellas que EL LOCATARIO adeuda a EL BANCO por cualquier concepto, obligación y/o producto que éste tenga o llegara a tener con EL BANCO. Así mismo, en el evento en que EL BANCO así lo autorice y apruebe, EL LOCATARIO podrá pignorar a favor de EL BANCO el derecho que tiene a que se le restituyan estas sumas de dinero de acuerdo al Decreto 1787 de 2004, para garantizar obligaciones que tenga con EL BANCO.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA-MEJORAS: Las reparaciones locativas serán de cargo de EL LOCATARIO y en ningún caso serán indemnizadas por EL BANCO. Respecto de las demás reparaciones y mejoras, quedarán de propiedad de EL BANCO, sin lugar a indemnización alguna. No obstante EL BANCO podrá exigir su relleno a costa de EL LOCATARIO. El otorgamiento posterior de poderes ante las autoridades competentes por parte de EL BANCO a EL LOCATARIO para la realización de mejoras a EL BIEN no constituye derecho alguno en cabeza de EL LOCATARIO ni el desconocimiento de lo aquí estipulado. **PARAGRAFO PRIMERO:** Cuando EL BANCO prevía aprobación realice desembolsos para la realización de mejoras, EL LOCATARIO se obliga de manera irrevocable a que cada uno de los proveedores de la obra autorizada o el mismo LOCATARIO en su caso, expidan la respectiva factura o documento de venta de acuerdo con la ley y conforme a las políticas internas de EL BANCO. Los proveedores estarán obligados a facturar los valores totales de obra, a otorgar pólizas y gestionar modificaciones a las mismas, a vincularse como proveedores cumpliendo con los requisitos que para el efecto EL BANCO ha previsto, a cumplir con las normas de SARLAFT, a acatar la reglamentación referente a las actas de avance y final de obra y en general, a cumplir los procedimientos, políticas y mecanismos por EL BANCO estipulados para este tipo de operaciones. No obstante lo anterior, EL LOCATARIO cederá, conocer y aceptar que EL BANCO se reserva el derecho a aprobar a dichos proveedores por razones que obedezcan a políticas internas, reglamentación de SARLAFT y en general por incumplimiento de los procedimientos y normativa interna. **PARAGRAFO SEGUNDO:** EL BANCO se reserva el derecho de otorgar poderes y autorizaciones a EL LOCATARIO para la solicitud de licencias urbanísticas o cualquier otras autorizaciones ante autoridades competentes quedando EL LOCATARIO expresamente obligado a realizar los trámites correspondientes, previa verificación y autorización de

EL BANCO. Así mismo será responsable por todas las obligaciones que se deriven de dichos trámites correspondientes, comprometiéndose también a responder por los daños que se generen en virtud de las mejoras que realice y se comprimente desde ya a mantener indemne a **EL BANCO** por cualquier responsabilidad derivada de estos hechos. **PARAGRAFO TERCERO:** Sea cual sea la modalidad en que se realicen las mejoras, sobre **EL BIEN**, **EL LOCATARIO** reconoce y acepta que las mismas son el cien por ciento (100%) propiedad de **EL BANCO** y no serán reembolsadas ni siquiera en el evento de que no se ejerza la **OPCIÓN DE COMPRA**, salvo lo establecido en la cláusula DÉCIMA PRIMERA.

CLAUSULA DÉCIMA-TERCERA-SEGUROS: **EL LOCATARIO** se obliga a tomar y pagar oportunamente, con una compañía de seguros legalmente establecida en Colombia, los seguros con las coberturas y condiciones necesarias que **EL BANCO** le indique para la debida protección de **EL BIEN**, así como la póliza que ampare la responsabilidad civil que eventualmente pueda generar la utilización de el mismo en los términos y condiciones que para el efecto exige **EL BANCO** y opcionalmente la contratación de una póliza de vida de deudores en los términos que le indicará **EL BANCO** a **EL LOCATARIO**. De la misma forma, **EL LOCATARIO** se obliga a cubrir totalmente las primas generadas al contratar dichas pólizas. El beneficiario de las pólizas será **EL BANCO**, y el asegurado **EL BANCO** y **EL LOCATARIO**. Adicionalmente, **EL LOCATARIO** se obliga, en esta materia a: 1) Presentar anualmente a **EL BANCO** la póliza de seguros debidamente renovada y el paz y salvo por concepto del pago de las primas del mismo; 2) Avisar a **EL BANCO** la ocurrencia de cualquier siniestro, dentro de las cuarenta y ocho (48) horas siguientes a su realización; 3) Asumir en forma exclusiva el pago del valor del deducible en el evento de un siniestro, en un plazo no mayor de cinco (5) días después de producido el pago del siniestro por parte de la Compañía de Seguros; 4) Avisar a la Compañía de Seguros y a **EL BANCO** cualquier cambio que se presente en las condiciones de asegurabilidad, así como el surgimiento, modificación o la desaparición de los riesgos cubiertos o de nuevos riesgos, de tal modo que **EL BIEN** esté protegido de la manera más conveniente. **PARAGRAFO PRIMERO:** Se entenderá a cargo de **EL LOCATARIO** las obligaciones y garantías que por el seguro se impongan al asegurado cuando sea **EL LOCATARIO** quien esté en posibilidad de cumplirlas. Los efectos de la reticencia o inexactitud sobre los hechos o circunstancias que pudieran afectar la cobertura a favor de **EL BANCO**, o cualquier otro evento que tenga este mismo efecto y que fueren ocasionados o imputables a **EL LOCATARIO**, serán indemnizados por éste conjuntamente con el valor de la deamortización que llegare a causar. Si a pesar de presentarse reticencia o inexactitud, incumplimiento de garantías, exclusiones de cobertura, cancelación de la póliza o el incumplimiento de cualquier obligación por parte de **EL LOCATARIO** en su calidad de asegurado **EL BANCO** recibiere la indemnización total, **EL LOCATARIO** deberá pagar la suma que **EL BANCO** hubiera tenido que sufragar para obtener el recaudo. **PARAGRAFO SEGUNDO:** En caso que la Compañía de Seguros no estuviere en obligación de cubrir el siniestro, cualquiera sea la causa, **EL BANCO** tendrá derecho al pago de las indemnizaciones que le correspondiere directamente sufragadas por parte de **EL LOCATARIO**. **PARAGRAFO TERCERO:** En caso de que la aseguradora objete la reclamación o que manifieste no estar obligada a pagarla, así como la formación de demandas en su contra para obtener el pago de la indemnización, no implica suspensión, prórroga ni exoneración de las obligaciones derivadas de este contrato a cargo de **EL LOCATARIO**, por lo que, en tales casos, **EL BANCO** podrá a su arbitrio exigir inmediatamente el pago total de **EL BIEN** o el **VALOR PRESENTE DEL CONTRATO**. **PARAGRAFO CUARTO:** En caso de pérdidas totales **EL BANCO** imputará la indemnización recibida al saldo que en virtud del presente contrato estuviese pendiente de pago, adicionado con el **VALOR PRESENTE DEL CONTRATO** y las sanciones que se hubiesen causado. Si efectuada esta operación **EL LOCATARIO** quedara debiendo alguna suma de dinero a **EL BANCO**, deberá pagársela de inmediato; si quedare algún remanente y no existieran obligaciones pendientes de pago a cargo de **EL LOCATARIO**, **EL BANCO** entregará dichas sumas de dinero a **EL LOCATARIO**. **PARAGRAFO QUINTO:** La obligación de pago de los cánones y sus intereses de mora, de haberlos, se mantendrá vigente durante el tiempo que transcurra entre la ocurrencia del siniestro y el pago íntegro de la indemnización a **EL BANCO** por parte de la Compañía de Seguros o por parte de **EL LOCATARIO**.

PARAGRAFO SEXTO: **EL LOCATARIO** deberá acreditar ante **EL BANCO** el pago oportuno de la totalidad de las pólizas de seguros. El término para acreditar la contratación de las pólizas vence el mismo día de la suscripción de este contrato o a más tardar un día antes a la fecha de entrega de **EL BIEN**, en la contratación inicial de los seguros. Las renovaciones vencen el último día del período inmediatamente anterior al que cubra la póliza respectiva por estas deberán ser acreditadas con cinco (5) días de antelación a la mencionada fecha. Si **EL LOCATARIO** no acredita en los plazos señalados la contratación de los seguros o el pago de las primas, **EL BANCO** presumirá que no se cumplió con estas obligaciones y se encontrará facultado para tomar una póliza por cuenta y a cargo de **EL LOCATARIO** y/o para pagar el valor de la prima, con el objeto de evitar la cancelación; entendiéndose que la ejecución de estos actos es una facultad y no una obligación de **EL BANCO**. En estos eventos en que **EL BANCO** asuma la contratación de los seguros y/o el pago de las primas, las sumas pagadas por estas serán inmediatamente reembolsadas por **EL LOCATARIO**. **EL LOCATARIO** autoriza a **EL BANCO** para que si éste lo desea así, cargue el valor de los seguros al del presente contrato, afín de cancelar por cuotas simultáneamente con los cánones. **PARAGRAFO SEPTIMO:** En todo caso, en el evento que **EL LOCATARIO** no informe a **EL BANCO** de la renovación de la póliza y **EL BANCO** haya procedido a contratarla por su cuenta, **EL LOCATARIO** acepta asumir expresamente los gastos ocasionados por esta doble contratación y será el encargado de asumir los trámites necesarios para normalizar esta situación. **PARAGRAFO OCTAVO:** Toda póliza deberá prever una cláusula de renovación automática y no cancelación, ni modificación de la póliza por parte de la Compañía Aseguradora, aun en los casos de no pago de las primas y en los casos previstos en el artículo 1088 del Código de Comercio, en

previo, escrito y autorización expresa de EL BANCO. PARAGRAFO NOVENO: En caso de incumplimiento y de mora en el contrato de y/o en el pago del (los) seguro (s) por parte de EL LOCATARIO, EL BANCO podrá abstenerse de pagar las primas de la (s) póliza (s), poniendo fin al (los) contrato (s) de seguro. En consecuencia, a partir de ese momento el riesgo por el daño o pérdida total o parcial del EL BIEN es de EL LOCATARIO, quien deberá pagar a EL BANCO los perjuicios en el evento de siniestro.

CLAUSULA DÉCIMA CUARTA: En caso de siniestro parcial y sin perjuicio de que EL LOCATARIO realice los trámites exigidos por la aseguradora para el pago de la indemnización correspondiente, éste deberá proceder por su cuenta y riesgo a la reparación de EL BIEN. EL BANCO por su parte deberá entregar a EL LOCATARIO el valor de la indemnización que por tal concepto reciba de la aseguradora. Cuando a cargo de EL LOCATARIO el pago del valor correspondiente al deducible y/o el exceso que represente el costo de las reparaciones frente al valor de la indemnización más el del deducible. En caso de destrucción o pérdida total de EL BIEN a cargo de la compañía de seguros, EL BANCO dará por terminado el contrato, evento en el cual imputará la indemnización percibida, más el valor del deducible que reciba de EL LOCATARIO, a saldo que en virtud de este contrato éste tenga pendiente. Si una vez aplicada la suma pagada por la compañía de seguros ésta no fuere suficiente para cancelar en su integridad dicho saldo, el remanente deberá ser pagado por EL LOCATARIO dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la presentación de la respectiva cuenta de cobro por parte de EL BANCO.

PARAGRAFO: Si la aseguradora no estuviere obligada a pagar el valor de los daños ocasionados a EL BIEN por razón del siniestro, la reparación del mismo quedará total y exclusivamente a cargo de EL LOCATARIO.

CLAUSULA DECIMA QUINTA TERMINACION DEL CONTRATO: Este contrato terminará, además de las causales previstas en el mismo, por una cualquiera de las siguientes causas: a) Por vencimiento del PLAZO, salvo que las partes convengan en prorrogarlo; b) Por incumplimiento de EL LOCATARIO de cualquiera de las obligaciones y responsabilidades aquí pactadas tales como: el no pago oportuno del canon mensual por un período o más; el no pago oportuno de servicios públicos, administración, impuestos y otros gastos cuyo pago corresponda a EL LOCATARIO de acuerdo con EL CONTRATO o la ley; la falta de contratación o renovación oportuna de las pólizas de seguro; dar a EL BIEN una destinación distinta de la vivienda de EL LOCATARIO o darle cualquier otro uso indebido; por incumplimiento de EL LOCATARIO de su obligación de mantener EL BIEN en adecuado estado de conservación, o por no atender oportunamente las recomendaciones sobre la conservación de EL BIEN formuladas por EL BANCO; si EL LOCATARIO gravara con cualquier clase de cargas o garantías EL BIEN, o cuando ésta sea afectado por medidas cautelares, por hechos extraños a EL BANCO por entregar EL BIEN a terceros para su uso o explotación bajo cualquier modalidad contractual o por ceder el contrato sin autorización previa y escrita de EL BANCO. En estos casos EL BANCO, sin necesidad de requerimiento privado ni judicial o de declaración judicial alguna y antes del vencimiento del plazo estipulado, podrá dar por terminado unilateralmente EL CONTRATO y cobrar las penas establecidas en EL CONTRATO; c) En caso de declaración de quiebra o llamamiento o concurso de acreedores o proceso concursal de EL LOCATARIO; d) Por muerte de EL LOCATARIO. En el evento en que la parte contractual denominada EL LOCATARIO tenga pluralidad de personas, el contrato se continuará con la o las personas que sigan vivas, en concordancia con lo establecido en el presente contrato; e) Por adquisición de EL LOCATARIO de EL BIEN antes del término previsto para el ejercicio de la opción respectiva; f) Por mutuo acuerdo entre LAS PARTES.

PARAGRAFO PRIMERO: En el evento de verificarse la terminación anticipada de EL CONTRATO, salvo que se trate del pago anticipado del mismo, se procederá de conformidad con el artículo 7 del decreto 1787 del 2004. Para efectos de establecer el precio de venta o el valor de un nuevo contrato de leasing, EL BANCO procederá de la siguiente forma: a) Dentro de los quince (15) días siguientes a la fecha en que sea informado por EL LOCATARIO acerca de su decisión de no ejercer la OPCIÓN DE COMPRA, de no querer continuar con EL CONTRATO de no poder cumplirlo, EL BANCO constatará, con una firma registrada en la Lonja de Propiedad Real y a costa de EL LOCATARIO, un avalúo de EL BIEN. b) Durante los dos meses siguientes a la recepción del avalúo EL BANCO deberá ofrecer EL BIEN en venta o en leasing por un valor no inferior al 90% del avalúo. c) Si dentro del plazo anterior no se celebra alguno de los contratos mencionados, EL BANCO continuará ofreciendo el inmueble pero podrá celebrar tales contratos por un valor no inferior al 80% del avalúo. d) Si a los dos meses de estar ofreciendo el bien por un valor no inferior al 80% del avalúo no se ha celebrado ninguno de los contratos mencionados anteriormente, EL BANCO durante los dos meses siguientes continuará ofreciendo el inmueble pero podrá celebrar tales contratos por un valor no inferior al 70% del avalúo. e) Si dentro del último plazo señalado tales contratos por un valor no inferior al 70% del avalúo no se ha celebrado ninguno de los contratos mencionados anteriormente, EL BANCO procederá a solicitar un nuevo avalúo, a costa de EL LOCATARIO, con base en el cual se continuarán ofreciendo los bienes según el procedimiento contemplado en los ordinales b) y c) y d) anteriores. EL BANCO podrá solicitar nuevos avalúos a costa de EL LOCATARIO, siempre que transcurran plazos iguales a los previstos en los literales b) y c) y d) de esta cláusula, sin celebrar contrato de venta o de leasing sobre los inmuebles.

PARAGRAFO SEGUNDO: Si EL LOCATARIO no entrega los recursos de EL BANCO para efectuar dichos avalúos, EL BANCO podrá realizar el anterior procedimiento teniendo como base el último avalúo que tenga. **PARAGRAFO TERCERO:** E. no ejercicio en forma inexcusable por parte de EL BANCO de los derechos que le confiere esta cláusula no significa la pérdida de derecho o la renuncia a ejercerlo cuando lo estime conveniente. **PARAGRAFO CUARTO:** EL LOCATARIO otorga PODER ESPECIAL a EL BANCO para que transfiera a su favor EL BIEN, cuando EL CONTRATO termine por algún incumplimiento imputable a EL LOCATARIO, y así lo estime conveniente EL BANCO. Cualquiera de las sumas en que incurra

EL BANCO para llevar a cabo esta transferencia podrá cobrarlas ejecutivamente, con **EL CONTRATO** o incorporándolas en el pagaré en blanco que se ha suscrito al momento de firma del mismo.

CLAUSULA DECIMA SEXTA-OPCION DE COMPRA: Al finalizar el presente contrato y previo el pago íntegro de los cánones, **EL LOCATARIO** podrá adquirir **EL BIEN** de conformidad con las siguientes condiciones: (i) El plazo máximo para ejercer la **OPCION DE COMPRA** aquí pactada es el indicado como **PLAZO** en el **CUADRO DE DECLARACIONES**; (ii) El valor de la **OPCION DE COMPRA** es el citado en el **CUADRO DE DECLARACIONES**. Además del pago de la **OPCION DE COMPRA** para que se efectúe la transferencia **EL LOCATARIO** deberá cumplir con lo siguiente: a) Se encuentre al día con todas las obligaciones y/o productos que tenga o llegare a tener con **EL BANCO**; b) acredite y presente a **EL BANCO** todos los documentos que este considere necesarios para tal efecto así como los que se desprendan de la naturaleza de **EL BIEN**. De no cancelarse el valor de la **OPCION DE COMPRA** en el plazo acá previsto, **EL LOCATARIO** acepta reconocer y pagar sobre tal valor, intereses de mora liquidados a la tasa máxima moratoria permitida por la Ley y siempre que **EL BANCO** accione el pago en fecha posterior a la señalada. **PARÁGRAFO PRIMERO:** Cualquier gasto, costo o impuesto que ocasione el ejercicio de la **OPCION DE COMPRA** será cubierto en su totalidad por **EL LOCATARIO**. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** De no ejercerse la **OPCION DE COMPRA**, en el plazo estipulado, **EL LOCATARIO** autoriza irrevocablemente a **EL BANCO** para que disponga a cualquier título de la propiedad de **EL BIEN**. **PARÁGRAFO TERCERO:** Tratándose de bienes sujetos a registro, cualquier responsabilidad derivada de su guarda, tenencia, conservación, dirección, conducción y custodia, continuará recayendo sobre **EL LOCATARIO**, así no haya efectuado el registro de la propiedad a su favor, en la misma forma y condición prevista en el presente contrato, de manera que **EL LOCATARIO** permanecerá obligado a asumir el pago de todos los gastos de conservación, responsabilidad por daños o pérdidas, mantenimiento, transporte, afiliación, matrícula, bodega, parqueo, revisión técnica mecánica, seguros, multas, impuestos, tasas, contribuciones y demás generados por **EL BIEN** o por razón de su tenencia. En el evento aquí mencionado continuarán vigentes las cláusulas del contrato que sean pertinentes tales como la cláusula de Obligaciones de **EL LOCATARIO** y de Responsabilidad. De no hacerse el registro del traspaso o transferencia dentro de los diez (10) días siguientes al momento en que **EL BANCO** facilite el formulario o la escritura pública, **EL LOCATARIO** concede **PÓDER ESPECIAL** para que sea **EL BANCO** quien por cuenta y riesgo de **EL LOCATARIO**, adelante los trámites de registro respectivo, sin que esto constituya una obligación para **EL BANCO**. Cualquiera de las sumas mencionadas en el presente parágrafo se podrán cobrar ejecutivamente con el presente contrato o incorporándose en el pagaré en blanco que se ha suscrito al momento de firma del mismo. **PARÁGRAFO CUARTO:** **EL BANCO** podrá en el evento en que **EL LOCATARIO** no haya efectuado el registro de la propiedad de **EL BIEN** a su favor, cargar al presente contrato incrementando su valor, todas las sumas que llegase a cancelar por concepto de impuestos, multas, sanciones, requerimientos administrativos y demás gastos y costos anotados en el parágrafo anterior cuando para ello sea requerida por las autoridades administrativas, sin que sea necesario para efectuar dichos pagos contar con previa aprobación.

CLAUSULA DECIMA SEPTIMA-RESTITUCION DE EL BIEN: Vencido el **PLAZO** del presente contrato, si **EL LOCATARIO** no ejerce la **OPCION DE COMPRA** en los términos establecidos en la cláusula anterior, deberá devolver a **EL BANCO**, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a su vencimiento, **EL BIEN** materia de este contrato libre de todo gravamen y vinculación al dominio, pleno dominio, y a paz y salvo con las empresas de servicios públicos, con los impuestos, tasas, contribuciones por valorizaciones y demás erogaciones propias de **EL BIEN**. Asimismo la restitución de **EL BIEN** se debe realizar en el mismo estado de conservación en que lo recibió, teniendo en cuenta el deterioro natural causado por el uso de conformidad con lo establecido en el mismo, sin que para el efecto sea preciso previo requerimiento judicial o privado. En caso que no se efectuare la devolución en el término señalado en esta cláusula, **EL BANCO** o la persona a quien ésta autoriza, podrá tomar posesión material de **EL BIEN**, sin derecho a redención por parte de **EL LOCATARIO**, y se hará efectiva la sanción contemplada en el presente contrato.

CLAUSULA DECIMA OCTAVA-RENUNCIA AL DERECHO DE RETENCION.- EL LOCATARIO renuncia expresamente al derecho de retención que a cualquier título y por cualquier motivo pudiera tener o llegar a tener sobre **EL BIEN**.

CLAUSULA DECIMA NOVENA-RENUNCIA A LAS FORMALIDADES DEL REQUERIMIENTO: **EL LOCATARIO** renuncia expresamente a las formalidades del requerimiento privado o judicial para constituirlos en mora en caso de retraso, incumplimiento o cumplimiento deficiente, o parcial de cualquiera de las obligaciones por él asumidas en virtud del presente contrato. **CLAUSULA VIGESIMA-SOLIDARIDAD:** Para todos los efectos legales a que hubiere lugar con ocasión del cumplimiento de las prestaciones derivadas o surgidas del presente contrato, **EL LOCATARIO** declara que se obliga expresamente en forma mancomunada y solidaria al cumplimiento de todas y cada una de ellas, de manera que **EL BANCO** pueda satisfacer sus prestaciones y/o demandar el pago de sus derechos en forma individual o conjunta, cualquiera de las personas que integran la parte contractual denonada **EL LOCATARIO**. Todas las personas que integran la parte contractual denominada **EL LOCATARIO**, se obligan solidaria e indivisiblemente a pagar a **EL BANCO** o a su orden el canon estipulado en el **CUADRO DE DECLARACIONES** y cualesquiera otras sumas de dinero que en desarrollo del presente contrato adeuden a **EL BANCO**, siendo entendido que dichos valores podrán exigirse ejecutivamente sin que para tal efecto sea preciso previo requerimiento.

alguno, al cual **EL LOCATARIO** ha renunciado expresamente, de acuerdo con la cláusula anterior.

PARAGRAFO: SOLIDARIDAD ACTIVA: De acuerdo con lo establecido en el artículo 1570 del Código Civil Colombiano, las partes acuerdan que en los eventos en que **EL BANCO** se constituya en deudor de **EL LOCATARIO**, éste podrá cumplir o pagar sus obligaciones con cualquiera de las personas que conformen la parte contractual denominada **EL LOCATARIO**. Por lo anterior, **EL BANCO** podrá efectuar el pago de cualquiera de sus obligaciones, incluyendo las sumas que llegaren a resultar del procedimiento establecido en el artículo séptimo (7) del Decreto 1787 de 2004 a cualquiera de las personas que conformen la parte contractual denominada **EL LOCATARIO**, teniendo el efecto de pago de las obligaciones y por lo tanto de terminación de las mismas.

CLAUSULA VIGESIMA PRIMERA-GASTOS DEL CONTRATO: Serán de cargo exclusivo de **EL LOCATARIO** todos los gastos, costos, impuestos, tasas, intereses moratorios, multas o contribuciones que ocasione la celebración, el desarrollo o la terminación de **EL CONTRATO**, y gastos notariales y de registro ocasionados por la escritura de transferencia de dominio por la cual **EL BANCO** adquiera **EL BIEN**, así como los gastos y derechos notariales y de registro que correspondan a la escritura mediante la cual se transferirá **EL BIEN** a **EL LOCATARIO**, incluyendo el valor de los gastos del tramitador los cuales serán adicionados dentro del valor de la **OPCIÓN DE COMPRA**.

PARAGRAFO: A partir de la fecha de **EL CONTRATO** serán de cuenta de **EL LOCATARIO** las contribuciones de valorización, el impuesto predial y demás cargas que llegaren a causarse sobre **EL BIEN**.

CLAUSULA VIGESIMA SEGUNDA-SANCIONES: Las partes de común acuerdo se someten al siguiente régimen de sanciones: a) En caso de retardo en el pago del valor del canon mensual o el de las primas causadas por razón de los seguros, contráseguros, o de cualquier otra suma que **EL LOCATARIO** deba cancelar a **EL BANCO**, **EL LOCATARIO** cancelará a **EL BANCO** sin necesidad de requerimiento alguno y, sobre la suma adeudada, intereses de mora a la tasa máxima legalmente autorizada. b) Cuando por cualquier causa **EL LOCATARIO** incumpla la obligación de restituir oportunamente **EL BIEN**, por el simple retardo en la ejecución de hecho debido, **EL LOCATARIO** pagará diameramente a **EL BANCO** la suma indicada en el **CUADRO DE DECLARACIONES**, a título de cláusula penal, sin necesidad de requerimiento judicial alguno, la que será exigible conjunta o separadamente con la obligación de restituir el **EL BIEN**. c) En caso que **EL BANCO** asuma los costos de devolución de **EL BIEN** o en general cualquier otro rubro a cargo de **EL LOCATARIO**, y éste no proceda a su reembolso dentro de los quince (15) días siguientes a la fecha señalada por **EL BANCO**, deberá cancelar la suma adeudada más los intereses moratorios, liquidados a la más alta tasa permitida por la Ley. d) En el caso de que **EL LOCATARIO** subarriende el bien sin autorización de **EL BANCO**, grave **EL BIEN**, destruya **EL BIEN** en forma dolosa, no pague la administración, impuestos, sanciones, etc, éste deberá cancelar a título de sanción el equivalente a tres cánones.

PARAGRAFO PRIMERO: El pago de la sanción por el retardo en la restitución de **EL BIEN** o de los intereses mencionados en los literales de esta cláusula, no exonera a **EL LOCATARIO** de cumplir con las demás obligaciones previstas en este contrato.

PARAGRAFO SEGUNDO: En caso de que **EL BANCO** se vea precisado a promover gestiones judiciales o extrajudiciales o cualquier acción pública o administrativa para obtener la devolución de **EL BIEN** o el pago de los cánones o el de cualquier otra prestación a que esté obligado **EL LOCATARIO** en desarrollo de **EL CONTRATO**, será de cargo de **EL LOCATARIO** todos los gastos y costos de cobranza judicial o extrajudicial que se causen.

PARAGRAFO TERCERO: El pago de la sanción por incumplimiento de cualquier obligación, no exonera a **EL LOCATARIO** de cumplir con las demás obligaciones previstas en **EL CONTRATO**.

CLAUSULA VIGESIMA TERCERA-MERITO EJECUTIVO: **EL LOCATARIO** reconoce y acepta que el presente documento presta mérito ejecutivo para la exigencia judicial del cumplimiento de todas las obligaciones derivadas del mismo.

CLAUSULA VIGESIMA CUARTA-AUTORIZACION DE CONSULTA, ADMINISTRACION Y REPORTE: **EL LOCATARIO** Autoriza conjunta o individualmente a **HELM BANK S.A.**, así como a las filiales o subsidiarias de ésta, incluidas **HELM FIDUCIARIA S.A.**, **HELM COMISIONISTA DE BOLSA S.A.**, **HELM BANK PANAMA S.A.**, **HELM BANK CAYMAN**, así como a la Sociedad **HELM CORREDORES DE SEGUROS S.A.**, entidades que en adelante se denominarán Las Entidades, o a quien en el futuro represente sus derechos u ostente la calidad de acreedor, de manera irrevocable, para reportar, procesar, solicitar y divulgar a la Central de Información Financiera administrada por la Asociación Bancaria y de Entidades Financieras de Colombia; a **DATACREDITO**; a la Bolsa de Valores de Colombia como administrador de bases de datos o a cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos; que tengan fines de información, financieros, estadísticos, de control, supervisión, gerenciales y de consolidación de información todos los datos personales económicos de **EL LOCATARIO**, incluyendo la información referente a su comportamiento comercial y crediticio, tales como el nacimiento, modificación o extinción de obligaciones contraídas con anterioridad o que se llegaren a contraer fruto de contratos financieros o bursátiles celebrados con Las Entidades. Como consecuencia de esta autorización, Las Entidades, conjunta o separadamente, podrán consultar e incluir sus datos financieros y comerciales en las bases de datos mencionadas, en las cuales se verá reflejado su actual y pasado comportamiento en relación con el cumplimiento o incumplimiento de **EL LOCATARIO** de obligaciones o el manejo dado a los servicios que presta el sector financiero, bursátil y asegurador, la cual permanecerá durante el término establecido por la Ley y en su defecto por la jurisprudencia de la H. Corte Constitucional o los reglamentos de las respectivas centrales. Así mismo, la presente autorización implica que Las Entidades, conjunta o separadamente, podrán circular y compartir con propósitos gerenciales, comerciales, de control de riesgos, consolidación de

información, estadísticos y de servicio, los datos suministrados por EL LOCATARIO a Las Entidades, con ocasión de una vinculación contractual o los relacionados con la situación propia de EL LOCATARIO que conozcan en desarrollo de la actividad que prestan, así como la información que se genere en virtud de los contratos financieros celebrados o que se celebren en el futuro entre EL LOCATARIO y Las Entidades, actuando estas últimas conjunta o separadamente. La autorización otorgada a HELM COMISIONISTA DE BOLSA S.A. se extiende a la consulta y reporte de toda la información referente a las operaciones que dicha sociedad comisionista realice o registre en el sistema por cuenta del suscrito, incluso aquellas realizadas o registradas antes de la presente autorización. Lo anterior implica que el cumplimiento o incumplimiento de mis obligaciones en el mercado de valores se reflejará en las mencionadas bases de datos. EL LOCATARIO declara que conoce y acepta que toda la información relacionada con el reporte de las transacciones realizadas o registradas por parte de HELM COMISIONISTA DE BOLSA S.A. actúe por cuenta de EL LOCATARIO y toda aquella relacionada con el nacimiento, modificación o extinción de las obligaciones de EL LOCATARIO surgidas en virtud de dichas operaciones, incluido su manejo y cumplimiento, se someterá a las condiciones de reporte detalladas en el artículo 2.18 de la Circular Única de la Bolsa de Valores de Colombia. Igualmente, EL LOCATARIO manifiesta y acepta que, en calidad de titular de los datos, mantendrá, indemnizará la Bolsa de Valores de Colombia por cualquier asunto, controversia o reclamo relacionado con la consulta o utilización de la información que reposen las bases de datos personales, así como los relacionados con los reportes realizados por HELM COMISIONISTA DE BOLSA S.A., cuando los mismos sean imputables o de responsabilidad de dicha Comisionista de Bolsa. Las Entidades estarán igualmente autorizadas para circular entre sí la información que les suministre o que resulte de la presente autorización, así dicha información se derive o provenga exclusivamente de la relación con una o algunas de dichas Entidades.

CLAUSULA VIGESIMA QUINTA-AMBIENTAL: EL LOCATARIO se obliga a cumplir la normatividad ambiental y urbanística y demás disposiciones de las autoridades competentes, y a asumir responsabilidad de todo orden incluyendo los pasivos ambientales que se generen respecto de EL BIEN, y los daños o perjuicios ocasionados por terceros en ocupación de EL BIEN. Así mismo cumplirá a normatividad y las instrucciones de las autoridades competentes en los casos, en que decida tramitar cualquier licencia, urbanística, ambiental o de cualquier índole, permisos, concesiones, autorizaciones o registros para el uso, aprovechamiento o afectación de recursos naturales renovables, asumiendo cualquier responsabilidad derivada de dichos trámites. EL LOCATARIO adicionalmente se obliga a informar de inmediato a EL BANCO y remitir la información y documentación respectiva, en caso de presentarse cualquier incidente urbanístico o medioambiental respecto de EL BIEN o la actividad desarrollada con el mismo, que implique violación de cualquier normatividad sobre la materia, y en caso de la imposición de medidas preventivas, del inicio en su contra o de terceros que realicen actividades en EL BIEN por dichos incidentes, de investigaciones o trámites sancionatorios por las autoridades competentes, asumir la responsabilidad derivada de la infracción o condena por incumplimiento de las normas urbanísticas, ambientales, la que proviene de los daños al medio ambiente y al patrimonio de las personas, así como las que se derivan de la comisión de un delito ecológico.

PARÁGRAFO PRIMERO: En todo caso, EL LOCATARIO deberá mantener informado a EL BANCO sobre cualquier actuación que realice o vaya a realizar, presentando todos los documentos e información soporte que EL BANCO solicite o deba conocer y tramitando de forma diligente todos los poderes o autorizaciones que requiera por parte de EL BANCO.

PARÁGRAFO SEGUNDO: En todo caso EL BANCO podrá repetir ante todo contra EL LOCATARIO, y/o demás terceros responsables, en caso de que la compañía resulte vinculada en algún tipo de reclamación de tercero extrajudicial o judicial o de autoridad en proceso administrativo o judicial, por estas causas.

PARÁGRAFO TERCERO: Las responsabilidades acá señaladas por las actividades ejercidas con o en EL BIEN por EL LOCATARIO o los referidos terceros, durante el contrato, en relación con EL BIEN, permanecerán en cabeza de EL LOCATARIO aún, en el evento de ceder dicho contrato o la opción de compra, o aún en el evento de restitución de EL BIEN a EL BANCO.

CLAUSULA VIGESIMA SEXTA-AUTORIZACIÓN: EL LOCATARIO, autoriza expresa e irrevocablemente a EL BANCO para llenar los espacios en blanco que se encuentren en el CUÁDRÓ DE DECLARACIONES del presente contrato.

CLAUSULA VIGESIMA SÉPTIMA-ANTICIPOS: EL BANCO podrá liquidar intereses corrientes a la misma tasa prevista para este contrato, con la DTF vigente a momento del giro sobre cualquier valor que por anticipo o desembolso extracurriero efectúe con motivo de la adquisición, construcción, transporte, importación, pago de arrendamiento, adecuación, mejoramiento, estudios de títulos, etc. de EL BIEN, intereses que correrán a cargo de EL LOCATARIO desde las fechas de los desembolsos realizados por parte de EL BANCO. Los intereses se causarán por periodo mes, vencido revisable a la DTF de la última semana de cada mes. El pago de dichos intereses deberá efectuarlo EL LOCATARIO a EL BANCO dentro del plazo establecido en la cuenta de cobro o extracto que EL BANCO remita mensualmente.

PARÁGRAFO PRIMERO: Si por cualquier causa no iniciare EL CONTRATO, o en el evento en que EL BANCO lo requiera, podrá hacer exigible a EL LOCATARIO la cancelación inmediata de los valores desembolsados más los intereses causados. En caso de mora en el pago de los intereses, EL BANCO se reserva el derecho de no dar inicio al contrato con la siguiente

facultad de no entregar EL BIEN y cobrando intereses moratorios a la tasa máxima legal permitida liquidados sobre el total del anticipo.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Cualquier reclamación, diferencia o similar que exista entre EL PROVEEDOR Y EL LOCATARIO no liberará a este último de la obligación de reembolso del anticipo y sus intereses a EL BANCO.

CLAUSULA VIGESIMA OCTAVA: ANEXOS: Son anexos de EL CONTRATO y forman parte integrante de éste: a) el CUADRO DE DECLARACIONES; b) El Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera de EL BANCO y/o Cámara de Comercio; c) Pagaré en Blanco; d) Carta de instrucciones para llenar el pagaré; e) Los documentos exigidos por la Superintendencia Financiera, en especial aquellos señalados en la Circular 11 de 2002; f) Los demás documentos que se encuentren determinados como anexos en el CUADRO DE DECLARACIONES.

CLAUSULA VIGESIMA NOVENA: DIRECCIONES: Las partes señalan como lugar de cumplimiento de las obligaciones derivadas de EL CONTRATO, la ciudad establecida en EL CUADRO DE DECLARACIONES. Igualmente las direcciones para la notificación de las partes se encuentran indicadas en el CUADRO DE DECLARACIONES; si alguna de las partes cambiara de lugar para recibir notificaciones, avisará por correo certificado a la otra, con quince (15) días de antelación, so pena de que continúe válidamente recibiendo información y correspondencia de el sitio anterior.

EL (LOS) abajo firmante(s) manifiesta(mos), que de manera previa a la suscripción del presente contrato, EL BANCO ha informado el costo financiero, plazo, condiciones de pago anticipado, periodo de gracia, fórmula de liquidación de los cánones, valor de la opción de compra, sanciones por incumplimiento, comisiones, recargos, y en general toda la información comercial y financiera necesaria para la adecuada comprensión del alcance de los derechos y obligaciones y los mecanismos que aseguran su eficaz ejercicio. Así las cosas, declaro(amos) que tengo(emos) un entendimiento total de los términos y condiciones del presente contrato

Para constancia se firma en dos ejemplares, con destino a EL BANCO y para EL (LOS) LOCATARIO(S), debidamente reconocidos y autenticados:

EL BANCO

EL (LOS) LOCATARIO(S)

IVONNE ELENA HERNÁNDEZ RUEDA
c.c. 63274786 de Bucaramanga
HELM BANK S.A.
Apoderada Especial

YELITSE GOMEZ BRAVO
CEXT.428607

El presente documento ha sido otorgado en presencia de los testigos designados

Nombre: Juan Zumbado
Fecha: 14 de Julio
Firma: [Firma]



13-03-2014

ACTA DE ENTREGA

Señores
HELM BANK S.A. ESTABLECIMIENTO BANCARIO
Ciudad.

Apreciados Señores:
Hemos recibido, instalado y funcionando a satisfacción:

- 3 Activos Fijos, Edificios, APARTAMENTOS O CASAS
Plaqueta Nro.: 5105418

DIRECCION CLL 127A N° 50-41 APT 603 TR.3 CAMINO DEL
COUNTRY P
CIUDAD BOGOTA
AREA 107.38 M2
ESCRITURA -
MATRICULA INMOBILIARIA 50N-20469456
Nro. Catastral (CHIP) AAA0188PALW
FECHA REG. NOTARIAL -
ESTRATO 6

- 1 Activos Fijos, Edificios, GARAJES Y DEPOSITOS
Plaqueta Nro.: 5105419

DIRECCION: CLL 127 A N° 50-41 PARQUEADERO 307 TR.2
SOTANO 3
CIUDAD BOGOTA
AREA 10.21 M2
ESCRITURA -
MATRICULA INMOBILIARIA 50N-20469323
Nro. Catastral (CHIP) AAA0188PDXS
FECHA REG. NOTARIAL -
ESTRATO 6

- 2 Activos Fijos, Edificios, GARAJES Y DEPOSITOS
Plaqueta Nro.: 5105420

DIRECCION CLL 127 A N° 50-41 PARQUEADERO 308 TR 2
SOTANO 3
CIUDAD BOGOTA
AREA 10.21 M2

ESCRITURA

MATRICULA INMOBILIARIA 60N-20468324

Nro. Catastral (CHIP) AAA0198FDUH

FECHA REG. NOTARIAL

ESTRATO 5

Autorizo a realizar el desarrollo a el (los) proveedor(es) queja continuación indico, y certifico que es (son) el (los) comercializador(es) de el (los) bien(es) que será(-) entregados en leasing según Contrato de Leasing Número: 118200.

NIT

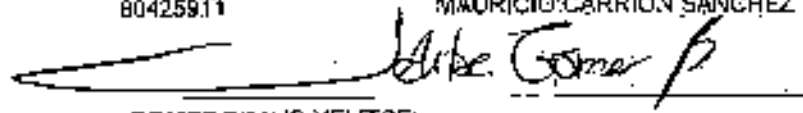
52646245

80425911

NOMBRE/ RAZON SOCIAL

MARIA VANESSA MENDIETA DURAN

MAURICIO CARRION SANCHEZ



GOMEZ BRAVO YELITSE

CEXT 428607

Ref LC - 118200