

Proceso Radicado 2021-00232

Alex Molina <amol66@hotmail.com>

Jue 24/06/2021 2:33 PM

Para: Juzgado 07 Civil Municipal - Santander - Bucaramanga <j07cmbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 4 archivos adjuntos (9 MB)

ReposicionContraMandamiento2021-232[1].pdf; CONTRATO DE PERMUTA.pdf; CorreoTitanioProfesional.pdf; DAVIVIENDA.pdf;

Respetada señora Juez

Atento saludo,

Yo Alex Esteban Molina Posada, Identificado con CC.70.568.268, me permito remitir en adjunto y dentro de la oportunidad legal, Recurso de Reposición en contra del Mandamiento de pago librado en mi contra, dentro del proceso de la referencia.

Adjunto 4 archivos PDF, que incluyen el recurso de reposición y soportes de la argumentación.

Cordialmente,

Alex Esteban Molina Posada
CC.70.568.268
E-mail: amol66@hotmail.com

Doctora
GLADIZ MADIEDO RUEDA
JUEZ SEPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA.
e-mail: j07cmbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co
E. S. D.

REF: Proceso: Ejecutivo.
Demandante: **BANCO ITAU.**
Demandado: **ALEX ESTEBAN MOLINA POSADA.**
Radicado: **68001-31-03-001-2021-00232-00**

ASUNTO: PRESENTAR RECURSO DE REPOSICIÓN CONTRA EL AUTO DEL VEINTISEIS (26) DE ABRIL DE 2021, MEDIANTE EL CUAL SE LIBRA MANDAMIENTO DE PAGO.

ALEX ESTEBAN MOLINA POSADA, demandado dentro de este proceso, muy respetuosamente, por medio del presente escrito llego ante su Despacho con el objeto de presentar recurso de reposición contra el auto del veintiséis (26) de abril de 2021, mediante el cual se libra mandamiento de pago dentro de este proceso, debido a que el presente proceso adolece de falta de competencia.

OBJETO DEL RECURSO:

El recurso de reposición tiene por objeto que el Despacho revoque el auto del veintiséis (26) de abril de 2021 que libra mandamiento de pago y, en remplazo de este, profiera un nuevo auto rechazando la demanda por falta de competencia territorial.

SUSTENTO DEL RECURSO:

Sustento el recurso de reposición, en las razones siguientes:

Primera razón. – Es falso el hecho primero de la demanda pues yo jamás me obligué a cumplir obligaciones de pago con la entidad demandante en las oficinas de la ciudad de Bucaramanga, sencillamente porque jamás tuve mi residencia en dicha ciudad.

Lo anterior puede evidenciarse así:

- El mismo pagaré da cuenta que yo lo suscribí en la ciudad de Cartagena, lo cual es completamente cierto pues allí residía en el Bloque acacias 5, apartamento 3C del conjunto residencial Cartagena Laguna Club para el año 2011 y hasta el mes de noviembre del año 2015.
- A partir del mes de noviembre de 2015 vendí mi apartamento que se encontraba ubicado en el Bloque acacias 5, apartamento 3C del conjunto residencial Cartagena Laguna Club de Cartagena, lo cual se evidencia con el contrato de compraventa que celebré con el señor FABIAN ROLANDO MENDEZ CACERES el 19 de noviembre del año 2015, en dicha ocasión recibí como parte de pago por la venta de mi apartamento, un inmueble en la ciudad de Bucaramanga (ubicado en la calle 48 No 26-24 apartamento 1101 edificio titanio profesional), pero allí jamás residí y lo enajené casi de forma inmediata (de esto puede dar fe la oficina de administración de dicha copropiedad a quien le envié solicitud de certificación por correo electrónico y a la fecha no he recibido respuesta).
- Posterior a ello, ante la venta de mi apartamento en Cartagena, desde noviembre de 2015, me trasladé a residir a la ciudad de Bogotá donde había comprado un apartamento por medio de leasing con el banco Davivienda, inmueble que se encuentra ubicado en la calle 166 No 8H-51 apartamento 1102

del EDIFICIO SANTA RITA de la ciudad de Bogotá y de ello da fe el documento que adjunto donde el Banco Davivienda me aprueba la transacción celebrada, allí viví hasta el año 2017.

- Durante los años 2018 y hasta abril de 2020 tuve mi residencia en la cabaña 77 del conjunto el laguito de ruitoque condominio, el cual se encuentra ubicado en el municipio de Piedecuesta, allí fue la única sede que visité del banco ITAU y en donde realicé pagos a mi obligación, de lo cual puede dar fe la entidad demandante pues cuenta con dichos registros, pero jamás visité una sede del banco en Bucaramanga y mucho menos me obligué a hacer pagos en dicha ciudad.
- Desde el mes de abril de 2020 resido con mi hermano en la ciudad de Bogotá, en la calle 106 No 52-17 apto 503 Barrio Pasadena

De lo anterior se desprende que sí es cierto que yo me obligué a pagar una obligación con el banco ITAU antes corpbanca, pero ello fue en las oficinas de la ciudad de Cartagena donde residía y es la ciudad en la cual suscribí el pagaré correspondiente, pues allí habitaba, es más, el mismo demandante solicita que se me embargue el salario en la entidad COMENSA cuyo lugar de ubicación es Cartagena- Bolívar

Segunda razón. – la demandante jamás me avisó o comunicó de manera alguna, que el lugar de pago de las obligaciones sería Bucaramanga, el pagaré fue llenado faltando a la verdad de la relación comercial y la única razón por la cual pienso que fui demandado en dicha ciudad, es porque allí queda el lugar de notificaciones de la parte demandante y su apoderado, de manera que les quedaba más fácil radicar la demanda en ese sitio, en contravía de las posibilidades de defensa y contradicción del demandado.

Tercera razón. – la única forma en que pude enterarme de la existencia de este proceso es porque desde el lugar en el que residí hasta el mes de abril de 2020 me enviaron vía correo electrónico el documento de notificación personal que allegué al despacho, pero incluso ese lugar que es el conjunto el laguito de ruitoque condominio está ubicado en Piedecuesta y no en Bucaramanga.

Por todo lo anterior, solicito que se revoque el mandamiento de pago y en su lugar se rechace la demanda para que sea radicada en el lugar donde resido que es la ciudad de Bogotá en la calle 106 No 52-17 apto 503 Barrio Pasadena.

FUNDAMENTOS DE DERECHO:

Invoco las normas siguientes:

A.- LEGALES: Artículo 28, numeral 1°

INTERES EN EL RECURSO:

El interés que tengo en presentar este recurso es que en el proceso de la referencia soy el demandado y me perjudico con el hecho que el proceso esté radicado en un lugar diferente a mi residencia donde me es difícil contratar defensa para mi caso.

PRUEBAS:

Solicito que se decreten, practiquen y se tengan en cuenta todas las pruebas documentales que obran en el expediente, con el objeto de probar que con el auto que libra mandamiento se incurrió en un error procedimental absoluto inducido por la parte demandante, el cual debe ser corregido, por lo cual el auto recurrido debe ser revocado y, consecuentemente, expedir un nuevo auto rechazando la demanda por falta de competencia territorial.

Para ello apporto los siguientes documentos:

1. Contrato de venta del inmueble ubicado en el Bloque acacias 5, apartamento 3C del conjunto residencial Cartagena Laguna Club de Cartagena
2. Evidencia de envío de solicitud de certificación al edificio titanio profesional
3. Contrato de leasing celebrado con banco DAVIVIENDA comparando apartamento en Bogotá

NOTIFICACIONES:

A cada una de las partes en las direcciones y correos electrónicos señalados en la demanda.

Por lo anterior, muy comedidamente, ruego a usted reconsiderar su actuación y decidir reponer el auto recurrido, revocar el auto que libro mandamiento de pago y en su lugar rechazar la demanda y remitirla para los juzgados competentes.

Atentamente,

ALEX ESTEBAN MOLINA POSADA

Amol66@hotmail.com

CONTRATO DE PERMUTA

[Permuta de Apartamentos con régimen de propiedad horizontal]

En la ciudad de Bucaramanga, Departamento de Santander, República de Colombia, a los Diecinueve (19) días del mes de Noviembre del año dos mil quince (2015), (ALEX ESTEBAN MOLINA POSADA – En adelante Permutante1), (varón), de nacionalidad Colombiana, con domicilio en la ciudad de Bucaramanga, identificado(a) con la Cédula de Ciudadanía número 70.568.268 de Envigado (Antioquia), quien para efectos de este contrato obra en nombre propio, por una parte, y por la otra, (FABIAN ROLANDO MENDEZ CACERES – en adelante Permutante 2), (varón), de nacionalidad Colombiana, con domicilio en la ciudad de Floridablanca, de estado civil (casado con sociedad conyugal vigente), identificado con la Cédula de Ciudadanía número 13.715.548 de Bucaramanga, quien para efectos de este contrato obra en nombre propio, manifestaron que han decidido celebrar un contrato de permuta, en adelante el "Contrato", el cual se rige por las siguientes cláusulas:

PRIMERA: Por medio del presente Contrato, el (Permutante1) transfiere a título de permuta al (Permutante2), el derecho de dominio y la propiedad plena que tiene y ejerce sobre el bien inmueble ubicado en el Conjunto Residencial "Cartagena laguna Club", Vereda Bayunca, Anillo vial Bolívar (vía Cartagena-B/quilla), Bloque Acacias 5, Apartamento 3C - DUPLEX, con un área total de 168,65 M2 cuya descripción, linderos, anexidades, usos, dependencias y servidumbres, se encuentran identificados en la escritura pública No 2708 del 18/08/2011 de la Notaria Segunda de Cartagena (Bolívar), identificado con la matrícula inmobiliaria número 060-241568 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Cartagena (Bolívar) y cédula catastral número 00-001-0002-0506-000, en adelante el "Inmueble 1". De otra parte y a su vez, el (Permutante2) transfiere a título de permuta al (Permutante1), el derecho de dominio y la propiedad plena que tiene y ejerce sobre el siguiente bien inmueble ubicado en el edificio Titania Profesional, Calle 48 No 26-24 Apartamento 1101 de la ciudad de Bucaramanga, con un área total de 94 16 M2 cuya descripción, linderos, anexidades, usos, dependencias y servidumbres, se encuentran identificados en la escritura pública registrada en el folio de matrícula inmobiliaria que corresponde al predio, de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, en adelante el "Inmueble 2".

Parágrafo: No obstante la mención de la cabida y linderos de los Inmuebles y la descripción de los bienes de propiedad de los (Permutantes 1 y 2), la presente permuta se hace como de cuerpo cierto.

SEGUNDA: La enajenación mutua que las Partes hacen de los bienes debidamente identificados en la Cláusula Primera de este Contrato, es a título de permuta de acuerdo con lo establecido para el efecto en el Artículo 1955 y ss del Código Civil. Como consecuencia de lo anterior, las Partes asignan los siguientes valores a los bienes que se intercambian por medio de este Contrato, así:

a) Al Inmueble descrito en la Cláusula Primera de este Contrato, de propiedad del (Permutante1), las Partes lo estiman en la suma de **QUINIENTOS MILLONES DE PESOS moneda corriente (\$500.000.000,00 M/CTE)**.

b) Al Inmueble descrito en la Cláusula Primera de este Contrato, de propiedad del (Permutante2), las Partes lo(s) estima(n) en la suma de **TRESCIENTOS QUINCE MILLONES DE PESOS pesos moneda corriente (\$ 315.000.000,00 M/CTE)**.

PARÁGRAFO PRIMERO: Las partes contratantes Permutante 1 y Permutante 2 cancelarán los bienes que reciben en permuta de la siguiente manera:

1. El Permutante 2 (FABIAN ROLANDO MENDEZ CACERES), cancelará al Permutante 1 (ALEX ESTEBAN MOLINA POSADA) el Inmueble 1 (Apartamento 3C, Bloque Acacias 5, Conjunto Cartagena Laguna Club) así:

- a) **TRESCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS M/CTE (\$350.000.000,00)** representados en un crédito celebrado con leasing Bancolombia, el cual se encuentra vigente, respecto del cual ALEX ESTEBAN MOLINA POSADA hará cesión a FABIAN

ROLANDO MENDEZ CACERES, quien asumirá la totalidad de la obligación contenida en dicho crédito a partir del 01/02/2016. Este valor puede variar dependiendo del saldo que arroje el crédito leasing Bancolombia con corte a 31/01/2016 por cuanto FABIAN ROLANDO MENDEZ asumirá el crédito a partir del 01/02/2016 como ya se mencionó.

- b. El saldo, es decir la suma de **CIENTO CINCUENTA MILLONES DE PESOS M/CTE (\$150.000.000.00)** o la suma que resulte de restarle al valor del predio (500.000.000.00) el valor real del Leasing Bancolombia con corte a 31/01/2016 será compensado con la obligación que ALEX ESTEBAN MOLINA POSADA tiene a favor de FABIAN ROLANDO MENDEZ CACERES como se verá más adelante.
2. El Permutante 1 (ALEX ESTEBAN MOLINA POSADA), cancelará al Permutante 2 (FABIAN ROLANDO MENDEZ CACERES) el Inmueble 2 (Apartamento 1101, Edificio Titanio Profesional, Calle 48 No 26-24) así:
 - a. **CIENTO CINCUENTA MILLONES DE PESOS M/CTE (\$150.000.000.00)** mediante compensación así: se compensa con el saldo que FABIAN ROLANDO MENDEZ CACERES debe a ALEX ESTEBAN MOLINA POSADA, según lo consignado en el literal b. del numeral 1º de este parágrafo en cuantía igual a CIENTO CINCUENTA MILLONES DE PESOS M/CTE (\$150.000.000.00). Lo anterior, sin perjuicio del eventual saldo que a favor de ALEX MOLINA resulte del valor del leasing con corte a 31/01/2016.
 - b. **CINCUENTA MILLONES DE PESOS M/CTE (\$50.000.000.00)** que cancela en dinero efectivo al momento de suscripción del presente contrato y que mediante la firma del presente contrato, el permutante 2 declara haber recibido a satisfacción.
 - c. **NOVENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS M/CTE (\$95.000.000.00)** que cancelará en dinero efectivo el día 25/11/2015 (fecha de firma de la escritura del Inmueble 2)
 - d. **VEINTE MILLONES DE PESOS M/CTE (\$20.000.000.00)** que cancelará en dinero efectivo el día 29/01/2016 (fecha de firma de escritura del Inmueble 1)

PARÁGRAFO SEGUNDO: Las partes contratantes Permutante 1 y Permutante 2 acuerdan que con los valores antes mencionados logran la equivalencia de prestaciones.

TERCERA: Que los Inmuebles descritos y alinderados en la Cláusula Primera, forman parte de predios sometidos al régimen de propiedad horizontal, que las escrituras que los contienen se encuentran debidamente registradas y que por ende los contratantes se encuentran sometidos al cumplimiento de lo preceptuado en tales reglamentos.

CUARTA: La enajenación que el Permutante 1 y el Permutante 2 por medio de este Contrato realizan de los Inmuebles indicados en la cláusula primera, además de la propiedad, dominio y posesión del Inmueble, comprende el derecho de copropiedad que conforme a la ley corresponde al propietario del Inmueble, sobre la áreas comunes del Edificio y/o Conjunto residencial y/o condominio, así como el uso de las servidumbres y áreas comunes de uso exclusivo del propietario del inmueble.

QUINTA: El Permutante 1 y el Permutante 2 de manera expresa declaran que los Inmuebles son de su exclusiva y plena propiedad, que en la actualidad los poseen de manera regular y pacífica y que a la fecha los Inmuebles se encuentran libres de embargo, pleito pendiente y demandas civiles y que sobre el no recae ningún tipo de gravamen, censos, anticresis, contrato de arrendamiento por escritura pública, servidumbre, desmembraciones, condición resolutoria, patrimonio de familia. El permutante 1 Advierte que sobre el inmueble No 1 identificado en Cláusula Primera de este Contrato recae el leasing con Bancolombia, el cual es conocido por el Permutante 2 por cuanto el mismo se hará cargo de esta obligación a partir del 01/02/2016.

SEXTA: El Permutante 1, en la fecha de otorgamiento de este contrato realiza la entrega material del Inmueble al Permutante 2 en las condiciones indicadas en este Contrato, a paz y salvo por el pago de los servicios públicos del Inmueble hasta la fecha de entrega y a paz y salvo por todo concepto de impuestos, tasas, contribuciones de todo orden e impuesto predial y que no se realiza la entrega real del bien mediante la suscripción de escritura pública de compraventa por cuanto el

Permutante 2 solicita que dicha circunstancia ocurra a partir del 01/02/2016, para lo cual fijan como fecha y hora de celebración de la correspondiente escritura pública de compraventa, el 29/01/2016 en la Notaria Octava del Circulo de Bucaramanga a las 10:00 a.m. Por su parte, el Permutante 2 en la fecha de otorgamiento del presente contrato, realiza la entrega material del Inmueble al Permutante 1 en las condiciones indicadas en este Contrato, a paz y salvo por el pago de los servicios públicos del Inmueble hasta la fecha de entrega y a paz y salvo por todo concepto de impuestos, tasas, contribuciones de todo orden e impuesto predial y que la entrega real del bien mediante la suscripción de escritura pública de compraventa se realizará el 25/11/2015 en la Notaria Octava del Circulo de Bucaramanga a las 10:00 a.m.

SEPTIMA: Las Partes declaran que se obligan al saneamiento de esta permuta en los casos de ley y especialmente a responder por cualquier gravamen, acción real que resulte en contra los derechos de dominio y propiedad que transfieren a través de este Contrato, así como a responder por los perjuicios que tales acciones llegaren a causar a la otra Parte.

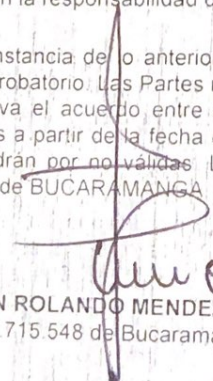
OCTAVA: Las Partes establecen como sanción pecuniaria a cargo de quien incumpla una cualquiera de las obligaciones establecidas en este Contrato el pago de una cantidad igual al 20% de la suma de los bienes permutados, suma de la cual será acreedora la otra Parte, sin necesidad de requerimiento judicial o extrajudicial para constituir en mora a la Parte incumplida y que se causará una vez se incumpla una cualquiera de las obligaciones pactadas. Para la exigencia de las obligaciones contenidas en el presente contrato este documento presta mérito ejecutivo.

NOVENA: Los gastos y derechos notariales que se causen por el otorgamiento de las Escrituras Públicas derivadas de este contrato, serán cubiertos por el (Permutante1) y por el (Permutante2) por partes iguales. Los gastos que demande la retención en la fuente, serán asumidos con en enajenante en cada uno de los casos.

DECIMA: El Permutante 1 declara a la fecha de firma del presente Contrato que (i) en la fecha recibe del Permutante 2 el Inmueble 2 (Calle 48 No 26-24 Apartamento 1101) objeto de esta permuta a su entera satisfacción con todos sus usos, anexidades y dependencias en los términos y en las condiciones previstas en este Contrato, y (ii) que conoce en su integridad el texto del Reglamento de Propiedad Horizontal aplicable al Inmueble y que lo respetará y los hará respetar en su integridad, documento que se entiende incorporado a este Contrato. Por su parte, el Permutante 2 declara que a la fecha de firma del presente Contrato, que (i) en la fecha recibe del Permutante 2 el Inmueble 1 (Conjunto Residencial "Cartagena laguna Club", Bloque Acacias 5, Apartamento 3C - DUPLEX) objeto de esta permuta a su entera satisfacción con todos sus usos, anexidades y dependencias en los términos y en las condiciones previstas en este Contrato, y (ii) que conoce en su integridad el texto del Reglamento de Propiedad Horizontal aplicable al Inmueble y que lo respetará y los hará respetar en su integridad, documento que se entiende incorporado a este Contrato.

DECIMA PRIMERA: Leído que fue este documento por los comparecientes, hacen constar que han verificado cuidadosamente sus nombres, el número de sus documentos de identidad, que todas las informaciones consignadas en este instrumento son correctas y, en consecuencia asumen la responsabilidad que se derive de cualquier inexactitud de la misma.

En constancia de lo anterior, **los contratantes** firman en dos (2) ejemplares del mismo tenor y valor probatorio. Las Partes manifiestan que esta permuta celebrada, expresa en forma completa y exclusiva el acuerdo entre estas y por lo tanto modifica todos los acuerdos previos, orales y escritos a partir de la fecha de firma del presente. Las modificaciones que no consten por escrito se tendrán por no válidas. Las Partes dejan claro que se señala como domicilio contractual la ciudad de BUCARAMANGA.


FABIAN ROLANDO MENDEZ CACERES
C.C. 13 715 548 de Bucaramanga


ALEX ESTEBAN MOLINA POSADA
C.C. 70 568 268 de Envigado

Inicio

Organizar

Herramientas

Elementos enviados • amol66@hotmail.com

Buscar

Nuevo correo electrónico

Nuevos elementos

Eliminar

Responder

Responder a todos

Reenviar

Reunión

Datos adjuntos

Mover

Correo no deseado

Reglas

Leído/No leído

Clasificar

Seguimiento

Filtrar correo electrónico

Buscar un contacto

Libreta de direcciones

Enviar y recibir

Tienda

Todas las cuentas

amol66@hotmail.com

Bandej... 6356

Borradores 32

Archivos 6

Enviados 1

Papelera

Correo n... 125

Otros correos

Conversación...

Fuentes RSS

Problemas de...

Unwanted

alexmolinaposada@...

INBOX 358

[Gmail]

Conversación...

Notes

Carpetas inteligentes

Correo de prio...

Correo marcado

Correo vencido

Sin título

En mi equipo

Por: Fecha de recepción

Hoy

edificioottanoprofesional@gmail.com

Certificación de No Residencia

9:40 a. m.

Dr. Edinson Lozada Administrador Edificio Titano...

Ayer

HELGA RIOS

Demanda contra Alex

Ayer

HELGA RIOS

FW: Proceso Radicado 2021-00232

Ayer

HELGA RIOS

FW: Proceso Radicado 2021-00232

Ayer

De: Juzgado 07 Civil Municipal - Santander - Buc...

Juzgado 07 Civil Municipal - Santander - ...

Re: Proceso Radicado 2021-00232

Ayer

Respetado señor Juez, Reciba un cordial saludo, e...

Sábado

HELGA RIOS

FW: Remito nuevamente Auto que res...

19/06/21

Obtener Outlook para iOS

La semana anterior

HELGA RIOS

FW: Proceso Radicado 2021-00232

17/06/21

De: Juzgado 07 Civil Municipal - Santander - Buc...

HELGA RIOS

FW: Proceso Radicado 2021-00232

17/06/21

De: Juzgado 07 Civil Municipal - Santander - Buc...

HELGA RIOS

FW: Proceso Radicado 2021-00232

17/06/21

Certificación de No Residencia

AM

Alex Molina <amol66@hotmail.com>

edificioottanoprofesional@gmail.com

jueves, 24 de junio de 2021 a las 9:40 a. m.

Mostrar detalles

Dr.
Edinson Lozada
Administrador
Edificio Titano Profesional

Dr Lozada, la presente es para solicitar comedidamente me expida una certificación en donde conste que yo, Alex Esteban Molina Posada identificado con cédula de ciudadanía 70.568.268, nunca residí en el Edificio Titano Profesional a pesar de haber sido propietario del apartamento 1101 por espacio de aproximadamente un mes de la vigencia fiscal 2016. El apartamento fue vendido al siguiente propietario sin uso previo.

La certificación se requiere para el día de hoy y puede ser remitida por esta misma vía.

Le presento excusas por la premura y quedo agradecido de antemano por su gestión.

Cordialmente,
Alex Esteban Molina Posada
cc:70.568.268
Celular: 318 708 34 00

Elementos: 7561

Conectado a: amol66@hotmail.com

MacBook Air



DAVIVIENDA

BOGOTA, Febrero 5 de 2015

Señor:
ALEX ESTEBAN MOLINA POSADA
CL 54 35 A 11
BUCARAMANGA

Asunto: Leasing Habitacional No. 6000000900245942 Solicitud No.07001982

Estimado Señor Molina:

Reciba(n) un cordial saludo de DAVIVIENDA. Nos complace informarle(s) que la operación de leasing habitacional aprobada a usted(es) mediante la cual se le(s) entregó en arrendamiento financiero el inmueble ubicado en la CL 166 8H 51 AP1102 GJ38 DP16 barrio SANTA TERESA de la ciudad de BOGOTA D.C, fue desembolsado el 30/01/2015 por la suma de \$2400000000, sin cobertura de la tasa de interés FRECH.

Asimismo, remitimos copia del contrato de leasing habitacional en el que se establecen las condiciones de aprobación y otorgamiento, entre otras: destinación, tasa de interés remuneratoria, plazo, valor de la cuota, sistema de amortización y seguros (incendio, terremoto y anexos que cubre toda la parte destructible por su valor comercial y vida deudores con amparo de muerte y anexo de incapacidad total o permanente que cubre el saldo de la deuda. El valor de la prima de las pólizas de seguro estará a cargo del(os) locatario(s)), de acuerdo con los siguientes porcentajes de asegurabilidad:

<u>NOMBRES Y APELLIDOS</u>	<u>IDENTIFICACIÓN No.</u>	<u>%SEGURO</u>	<u>EXTRAPRIMA</u>	<u>ITP</u>
ALEX ESTEBAN MOLINA POSADA	70,568,268	100.00%	0%	S

Adicionalmente encontrará adjunto poder que le otorga el Banco Davivienda para que usted(es) lo represente(n) en las reuniones ordinarias y extraordinarias de la



DAVIVIENDA

Asunto: Leasing Habitacional No.6000000900245942 Solicitud No.07001982

asamblea general de copropietarios del conjunto residencial donde se encuentra ubicado el bien dado en leasing.

En los próximos días estará llegando a su dirección de correspondencia el extracto de cuenta mensual, donde se especifica el valor de la cuota y la fecha de pago, así como los diferentes medios que el Banco pone a su disposición para efectuar cómodamente su pago.

Extendemos la más cordial felicitación a usted(es) y su familia por su nueva vivienda, deseándoles mucha felicidad y bienestar. Con su leasing habitacional usted(es) y los suyos hacen parte del grupo de nuestros clientes preferenciales y además tiene(n) en sus manos la llave de acceso a una variedad de productos.

Lo(s) invitamos a que conozca(n) y disfrute(n) de todos los beneficios que le(s) ofrece DAVIVIENDA a través de su portafolio de productos, que incluye: cuenta de ahorros, cuenta corriente con sobregiro de hasta 36 meses a través del cupo de crédito rotativo Crediexpress, tarjetas de crédito Diners Club, Visa y MasterCard, crédito de vehículo, entre otros y, una amplia gama de inversiones a corto, mediano y largo plazo con excelente rentabilidad.

Recuerde que usted(es) dispone(n) de la red de oficinas de DAVIVIENDA en todo el país, cajeros automáticos, Teléfono Rojo y página de Internet, para que pueda(n) realizar todas las transacciones que requiera(n) con la mayor comodidad, desde su casa u oficina.

En caso de necesitar información adicional sobre su leasing habitacional, comuníquese completamente gratis desde cualquier parte del país con nuestra sucursal virtual a través de la línea 01 8000 123 838 o en Bogotá al 3 38 38 38 donde uno de nuestros asesores con gusto lo atenderá las 24 horas del día.

Cordialmente,

JORGE IVAN JIMENEZ PEÑA
LIQUIDADOR



CLÁUSULA PRIMERA. PARTES: LA ENTIDAD AUTORIZADA BANCO DAVIVIENDA S.A establecimiento bancario, sociedad anónima, domiciliada en Bogotá D.C, con NIT No. 860.034.313-7 legalmente constituida por escritura pública No. 167 del treinta (30) de Enero de 1.973 de la Notaría 14 de Bogotá convertida a Banco mediante escritura pública No. 3890 del 25 de Julio de 1.997 de la Notaría 18 de Bogotá, representada en este contrato por JOSE ANTONIO CARVAJAL BERMUDEZ, identificado como aparece al pie de su firma, que para los efectos del presente contrato se denominará DAVIVIENDA.

ALEX ESTEBAN MOLINA POSADA,
 mayor de edad, domiciliado en BUCARAMANGA
 vecino de esta ciudad, identificado con cédula de ciudadanía No
 70568268
 quien para los efectos del presente contrato se denominará **EL LOCATARIO**.

Ciudad BOGOTA D.C.,

Departamento

CUNDINAMARCA.

Ciudad BUCARAMANGA.

Departamento

SANTANDER.

LEASING HABITACIONAL: Contrato mediante el cual una parte denominada entidad autorizada entrega a un LOCATARIO la tenencia de un inmueble destinado a vivienda para su uso y goce, a cambio del pago de un canon periódico, durante un plazo convenido, a cuyo vencimiento el bien se restituye al propietario o se transfiere al LOCATARIO, si este último decide ejercer la opción de adquisición pactada a su favor y paga su valor.

DAVIVIENDA: Es la entidad autorizada para realizar operaciones de leasing habitacional y propietaria del bien inmueble objeto del leasing que se entrega a un LOCATARIO.

EL LOCATARIO: Es quien o quienes reciben el inmueble a título de leasing.

CANON INICIAL: Valor que pagará el LOCATARIO a DAVIVIENDA, al comienzo del contrato como abono directo a capital y que le permite acceder a un leasing habitacional con un menor valor de los cánones por recaudar.

CANON MENSUAL: Valor periódico que paga el LOCATARIO a DAVIVIENDA durante el plazo y fechas establecidos en este contrato.

XX



CANONES EXTRAORDINARIOS: Corresponden a todos aquellos pagos diferentes de los canones mensuales que pague el LOCATARIO.

OPCION DE ADQUISICIÓN: Es la facultad que tiene el LOCATARIO de adquirir el bien objeto del contrato anticipadamente o a la finalización del mismo, mediante el pago del valor pactado para hacer uso de dicha opción, descrito en la cláusula Cuarta de este contrato.

CLÁUSULA CUARTA -CONDICIONES FINANCIERAS:

VALOR DEL BIEN INMUEBLE: trescientos millones de pesos moneda corriente (\$300,000,000.00)

VALOR DEL CONTRATO: doscientos cuarenta millones de pesos moneda corriente (\$240,000,000.00)

SISTEMA DE AMORTIZACIÓN: FIJA EN PESOS

VALOR DEL CANON MENSUAL:	dos millones quinientos ochenta y cinco mil de pesos moneda corriente x x x x x x x x x x	(\$2,585,000.00)
--------------------------	---	------------------

MODALIDAD DE PAGO: Mes Vencido

TASA DE INTERES: El LOCATARIO durante el plazo otorgado en este contrato para la cancelación del leasing, pagará, mensualmente, a DAVIVIENDA intereses remuneratorios, a la tasa de interés de 10.5% E.A. pagada sobre el monto en Pesos

La tasa de interés se liquidará sobre el saldo por amortizar el cual está compuesto de la sumatoria de: Valor de la opción de adquisición y valor de los canones excluidos el costo financiero de los mismos y la prima de seguros.

TASA DE INTERÉS DE MORA: En caso de mora, durante ella y sin perjuicio de las demás acciones legales, el LOCATARIO pagará intereses de mora a la tasa máxima legalmente autorizada.

[illegible]

CLÁUSULA QUINTA. DESCRIPCION DEL INMUEBLE ENTREGADO EN ARRIENDO: El inmueble o los inmuebles que por el presente contrato de Leasing se entrega(n) por parte de DAVIVIENDA al LOCATARIO, se encuentra(n) ubicado(s) en la CL 166 8H 51 AP1102 GJ38 DP16 x x x x Ciudad BOGOTA D.C x x x x x x x x x x x x x x x x x x Departamento CUNDINAMARCA , x e l(los) cual(es) se identifica(n) con el(los) No(s) de matrícula(s) Inmobiliaria(s) No(s) 50N20467687 x y cédula(s) catastral(les) No(s) AAA0189XOKC x x x x x x x x x x x x x x x x x x cuyos linderos tanto generales como individuales se encuentran contenidos en la escritura pública de adquisición No. 000000000004268 x x de fecha 020101126 x x x x x x x x x x x x x x de la Notaría 042 x x x x x x x x x x del círculo de BOGOTA D.C .
x x



CLÁUSULA SEXTA. OBJETO: DAVIVIENDA entrega al LOCATARIO la mera tenencia del inmueble que se describe en la cláusula Quinta de este contrato para que lo use y disfrute pagando los cánones mensuales durante el plazo de duración del contrato. Al vencimiento, el LOCATARIO restituirá el inmueble a DAVIVIENDA, a menos que opte por adquirirlo previa cancelación del valor de la opción de adquisición pactado en la cláusula Cuarta, siempre y cuando haya pagado la totalidad de los cánones y demás costos establecidos en este contrato. El inmueble cuya tenencia se entrega al LOCATARIO en este contrato es de propiedad exclusiva de DAVIVIENDA.

PARAGRAFO. La sola suscripción de este contrato no transfiere el derecho de dominio del INMUEBLE al LOCATARIO, evento que sólo ocurrirá una vez éste ejerza la opción de adquisición y pague su valor.

CLÁUSULA SEPTIMA. ADQUISICIÓN DEL INMUEBLE: DAVIVIENDA adquirió el inmueble objeto del presente contrato de Leasing, mediante escritura pública No. 000000000004268 x x x x x x x x de fecha 020101126 x x x x x x de la Notaría 042 x x x x x x del círculo de BOGOTÁ D.C

CLÁUSULA OCTAVA. VIGENCIA: El término de duración del presente contrato será de ciento ochenta xx (180) meses, contados a partir de la suscripción del acta de entrega y recibo del bien arrendado, la cual hará parte integral de este contrato, sin perjuicio de que el LOCATARIO pueda hacer pagos extraordinarios para reducir dicho plazo.

CLÁUSULA NOVENA. ESTADO DEL INMUEBLE: El LOCATARIO declara que conoce y ha revisado, previo a la celebración del presente contrato, el estado del INMUEBLE y que DAVIVIENDA lo ha adquirido por expresa solicitud suya; por lo tanto, el LOCATARIO no podrá efectuar reclamaciones a DAVIVIENDA sobre el estado y calidad del mismo con posterioridad a la fecha de este contrato y de realizarse, DAVIVIENDA no estará obligada a atenderlas.

PARAGRAFO. DAVIVIENDA no será responsable por los vicios ocultos o la calidad del bien, estando éstos a cargo del VENDEDOR.

CLÁUSULA DECIMA. CANON: EL LOCATARIO pagará a DAVIVIENDA durante la vigencia del contrato, el valor del canon mensual mencionado en la cláusula cuarta de este contrato, junto con los cargos que resultaren por concepto de seguros contratados para amparar las obligaciones y las garantías constituidas.

PARAGRAFO PRIMERO: El pago del primer cánon se hará el día veintiocho x x x x x x x x x x (28) de febrero x x x x x x x x x x del año dos mil quince x x x x x x x x x x (2015) y los siguientes el mismo día de cada mes sin interrupción, hasta el pago total del leasing.

PARAGRAFO SEGUNDO: En caso de proyectarse el pago de uno cualquiera de los cánones para un día no hábil, éste deberá realizarse el día hábil inmediatamente siguiente al proyectado.

CLAUSULA DECIMA PRIMERA. COMPORTAMIENTO DEL CANON: El canon que cancelará el LOCATARIO en virtud de este contrato de leasing tiene un comportamiento igual durante la vigencia del contrato, salvo la variación por efectos de las primas de seguros.

XX



Continuación Contrato Leasing No. : 06000000900245942
Sistema Canon Fijo – Tasa Fija

CLÁUSULA DECIMA SEGUNDA. CANONES EXTRAORDINARIOS: Los pagos distintos de los canones mensuales pactados dentro de este contrato, se reflejarán de la siguiente forma o clasificación:

- a. Un menor valor del canon mensual
- b. Una reducción del plazo del contrato
- c. Adelanto de canones.
- d. Una disminución del valor de la opción de adquisición

Al inicio o en cualquier momento de la ejecución del contrato de leasing habitacional, se podrán realizar pagos de canones extraordinarios que se destinarán de acuerdo con lo dispuesto por el LOCATARIO. En el caso en que el LOCATARIO no comunique a que opción se acoge para que se acredite tal pago, DAVIVIENDA lo acreditará a una reducción en el plazo del contrato siempre y cuando el valor de la opción de adquisición sea cero por ciento (0%), de lo contrario, será acreditado a una disminución del valor de la opción de adquisición.

CLÁUSULA DECIMA TERCERA. DESTINACIÓN DEL INMUEBLE: El inmueble será destinado únicamente para vivienda. El LOCATARIO se compromete a no cambiar esta destinación y a no subarrendar o ceder el uso o goce parcial o total del INMUEBLE, ni a guardar o permitir que en él se guarden sustancias explosivas o tóxicas perjudiciales para su conservación, seguridad e higiene.

CLÁUSULA DECIMA CUARTA. MEJORAS: Las mejoras estarán a cargo del LOCATARIO, quien se compromete a devolver el INMUEBLE en las mismas condiciones en que lo recibió, salvo las mejoras autorizadas que haya hecho el mismo a su costa y cuya separación no causen deterioro al INMUEBLE. Las mejoras cuyo retiro cause deterioro pasarán a ser propiedad de DAVIVIENDA, sin que haya lugar a reconocer a favor del LOCATARIO el pago de alguna suma de dinero por concepto de indemnización, compra o compensación.

CLÁUSULA DECIMA QUINTA. DETERIORO DEL INMUEBLE O DESTRUCCION DEL BIEN: El LOCATARIO es responsable de mantener el INMUEBLE en buen estado y en condiciones adecuadas para su uso.

PARAGRAFO. El incumplimiento de la obligación consagrada en la presente Cláusula dará derecho a DAVIVIENDA para dar por terminado el presente contrato y exigir la entrega inmediata del INMUEBLE.

CLÁUSULA DECIMA SEXTA. RESPONSABILIDAD: DAVIVIENDA no responderá por ninguna perturbación legal que llegare a sufrir el LOCATARIO en la tenencia del inmueble salvo que dicha perturbación legal provenga de un acto de ella.

CLÁUSULA DECIMA SÉPTIMA. OBLIGACIONES DEL LOCATARIO: Contrae en forma expresa las siguientes obligaciones adicionales para con DAVIVIENDA:

1. Pagar la suma correspondiente y en la proporción que le hubiere correspondido a DAVIVIENDA, de los derechos notariales e impuestos de registro que se causen por la adquisición del inmueble entregado en Leasing, así como la suma que se cause por concepto de gastos de registro y todas aquellas sumas que haya que cancelar para el perfeccionamiento del trámite de la escritura de compraventa para adquirir el inmueble ó reembolsar a DAVIVIENDA dichas sumas en caso que ésta las hubiere desembolsado.
2. Utilizar el inmueble únicamente para los fines previstos en la cláusula décima tercera de este contrato, garantizándole a DAVIVIENDA la licitud en la utilización del mismo.

[illegible]



Sistema Canon Fijo – Tasa Fija

- XX



DAVIVIENDA

Continuación Contrato Leasing No. : 06000000900245942
Sistema Canon Fijo – Tasa Fija

CLÁUSULA DECIMA OCTAVA. PROHIBICIONES: El LOCATARIO se abstendrá y en consecuencia le queda prohibido:

1. Subarrendar el inmueble.
2. Ceder el presente contrato de leasing habitacional ó permitir que cualquiera otra persona entre a cualquier título a disponer o disfrutar del inmueble sin previa autorización escrita de DAVIVIENDA.
3. Modificar, cambiar ó ampliar las características del inmueble, sin autorización expresa de DAVIVIENDA.
4. Dar al INMUEBLE una destinación diferente a la contemplada en la cláusula décima tercera del presente contrato.

CLÁUSULA DECIMA NOVENA. OBLIGACIONES DE DAVIVIENDA: DAVIVIENDA contrae en forma expresa las siguientes obligaciones adicionales para con el LOCATARIO:

1. Entregar el bien objeto de este contrato.
2. Entregar el bien a paz y salvo por concepto de impuestos, servicios públicos y administración, a la fecha de celebración del contrato de leasing habitacional.
3. Transferir el bien libre de gravámenes **inclusive** en el momento en que el LOCATARIO ó cesionario ejerza la opción de adquisición de que trata la cláusula vigésima séptima de este contrato.

CLÁUSULA VIGÉSIMA. DE LAS SANCIONES: Las partes de común acuerdo se someten al siguiente régimen de sanciones:

1. **POR MORA:** Si el LOCATARIO se atrasa en el pago de uno o más canones o en cualquier otra obligación de carácter dinerario contenida en este contrato, pagará a DAVIVIENDA, a título de pena, una suma equivalente a intereses de mora liquidados a la máxima tasa permitida por la Ley, desde la fecha del incumplimiento hasta la fecha en que se efectúe el pago.
2. **POR INCUMPLIMIENTOS:** En caso de incumplimiento por parte del LOCATARIO de cualquiera de las obligaciones a su cargo adquiridas en este contrato, diferentes de la de pagar el canon, pagará a título de pena a DAVIVIENDA una suma equivalente a CINCO (5) canones, los cuales se liquidarán con base en el canon cancelado en el mes inmediatamente anterior al incumplimiento. Por esta pena no se extinguirá la obligación principal a cargo del LOCATARIO. DAVIVIENDA podrá dar por terminado el contrato por incumplimiento y hacer efectiva esta pena y además pedir indemnización por los perjuicios causados.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA. SEGUROS: Mientras subsista cualquier obligación a su cargo, el LOCATARIO se obliga a mantener a favor de DAVIVIENDA, seguros de incendio, terremoto y Amit sobre el inmueble tomado en Leasing por una cantidad que equivaldrá al valor destructible del mismo, tomados todos estos con una compañía de seguros legalmente establecida en el país. **Así mismo el Locatario podrá tomar un seguro de vida que ampare el valor de los canones pendientes de cancelar incluyendo intereses y el valor de la opción de compra; el tomar esta cobertura le garantiza tener el respaldo de una compañía Aseguradora en el momento de la ocurrencia de un siniestro ya sea por fallecimiento o incapacidad Total y permanente, siempre y cuando el Locatario asegurado haya cumplido con los requisitos establecidos por la aseguradora para tal fin.** En el evento que DAVIVIENDA actúe como tomadora o pague las primas de los mencionados seguros, y de los demás que se contraten, por cuenta del LOCATARIO, queda autorizada para cargarle a éste el valor de dichas primas, junto con las cuotas de amortización de la respectiva obligación.

XX



DAVIVIENDA

Continuación Contrato Leasing No. : 06000000900245942
Sistema Canon Fijo – Tasa Fija

En caso de mora del LOCATARIO, DAVIVIENDA sobre las primas pagadas, cobrará adicionalmente intereses moratorios a la tasa máxima legalmente autorizada, pudiendo aplicar preferencialmente cualquier abono al pago de dichos seguros, quedando facultada DAVIVIENDA para dar por terminado el presente contrato y para exigir la restitución inmediata del INMUEBLE.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA. DESTINACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LOS BIENES: EL bien será utilizado por el LOCATARIO exclusivamente para vivienda y a partir de la entrega del inmueble por parte de DAVIVIENDA y durante todo el término de vigencia del contrato y su permanencia en el inmueble, el LOCATARIO será responsable por su conservación y mantenimiento y estará obligado al pago de los servicios públicos, administración, y a asumir cualesquiera reparaciones que requiera el bien, sin que exista derecho alguno de repetición de las sumas respectivas contra DAVIVIENDA. El LOCATARIO no podrá modificar las características del bien entregado en leasing, sino con autorización expresa de DAVIVIENDA. Todas las mejoras o adiciones efectuadas, se entienden parte integrante del mismo y en consecuencia son propiedad de DAVIVIENDA, sin que ésta esté obligada a ninguna compensación. DAVIVIENDA no tendrá responsabilidad alguna en relación con el costo o duración de las reparaciones o mejoras realizadas sobre el inmueble objeto del contrato, no pudiendo el LOCATARIO exigir la terminación del contrato, ni la disminución del canon de arrendamiento con tal fundamento.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCERA. DERECHOS DE INSPECCIÓN: DAVIVIENDA se reserva el derecho de inspeccionar el bien mediante previo aviso, directamente o por medio de peritos o de personas que designe para el desarrollo de tal labor, con la finalidad de comprobar las condiciones de mantenimiento del mismo. Para tal fin, DAVIVIENDA o la persona que designe, podrá efectuar visitas al inmueble y recomendar por escrito las medidas que juzgue necesarias o convenientes, las cuales deberán ser atendidas inmediatamente por el LOCATARIO. Así mismo podrá Davivienda solicitar en tales visitas, la presentación por parte del LOCATARIO de los recibos de servicios públicos debidamente cancelados y al día, sin que quede relevado por este hecho, de la obligación de presentarlos como quedó acordado en la cláusula décima séptima, cada seis (6) meses directamente a DAVIVIENDA.

CLÁUSULA VIGÉSIMA CUARTA. CESIÓN DEL CONTRATO: El LOCATARIO acepta cualquier cesión total o parcial que de este contrato haga DAVIVIENDA. Por su parte el LOCATARIO no podrá ceder este contrato sin la previa y escrita autorización de DAVIVIENDA.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA. RESTITUCIÓN DEL BIEN: A la terminación de este contrato por cualquier causa el LOCATARIO se obliga a restituir el bien a DAVIVIENDA en buen estado y a entregarlo en la fecha y hora que ésta última le indique, sin perjuicio de las acciones legales que DAVIVIENDA pueda adelantar para la restitución inmediata del bien. Los gastos en que se incurra por concepto de la restitución serán de cargo del LOCATARIO.

XX



DAVIVIENDA

Continuación Contrato Leasing No. : 06000000900245942
Sistema Canon Fijo – Tasa Fija

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA. CAUSALES DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO: Este contrato termina por vencimiento del plazo pactado y además DAVIVIENDA podrá darlo por terminado sin previo requerimiento privado o judicial por las siguientes causas:

1. Por la mora en el pago de los cánones. Como una protección especial, Davivienda ofrece a sus clientes noventa (90) días hábiles contados a partir de la cesación del pago corriente de los cánones pactados para ponerse al día con la obligación antes de proceder a ejercer las acciones previstas en el numeral segundo del artículo séptimo del decreto 1787 de 2004.
2. Por cualquier acción judicial que involucre el bien objeto de este contrato.
3. La muerte del LOCATARIO.
4. La reticencia o la negativa injustificada del LOCATARIO para permitir que DAVIVIENDA inspeccione el bien objeto de este contrato.
5. El no ejercicio oportuno por parte del LOCATARIO de las acciones u oposiciones policivas o judiciales encaminadas a proteger y a mantener la tenencia de dicho bien.
6. Por el incumplimiento de cualquiera de las demás obligaciones del LOCATARIO.
7. Por cualquier otra que las partes acuerden en su momento.

PROCEDIMIENTO PARA LA DEVOLUCION DEL CANON INICIAL Y DE LOS SALDOS AMORTIZADOS AL PRECIO DE LA OPCION DE ADQUISICION DEL INMUEBLE CUANDO A ELLO HAYA LUGAR, A LA TERMINACION DEL CONTRATO DE LEASING.

1. Para los casos en que el locatario decida no ejercer la opción pactada a su favor se seguirá el siguiente procedimiento para efectos de la devolución del canon inicial y de los saldos amortizados al precio de la opción de adquisición del inmueble:

a) El valor del inmueble se calculará de acuerdo con su precio de venta o por el precio pactado en un nuevo contrato de leasing. Si el precio se pactó en UVR, se tomará el valor de la UVR a la fecha en que se suscriba la promesa de compraventa o el nuevo contrato de leasing. Para efectos de lo dispuesto en el presente literal, el locatario podrá presentar a la entidad autorizada personas interesadas en adquirir el bien o en celebrar un nuevo contrato de leasing.

b) Del valor del inmueble calculado conforme lo señalado en el literal anterior, se deducirán los siguientes rubros:

i) Los costos y gastos en que haya incurrido la entidad por concepto de la enajenación o nueva colocación del inmueble, tales como los de inmobiliaria, escrituración, avalúos, anuncios, publicidad, abogados, adecuaciones físicas del inmueble, administraciones atrasadas, personal de ventas y todos demás que se puedan generar por su adecuación administración y venta.

ii) El valor de ejercicio de la opción de adquisición pactada en el contrato.



DAVIVIENDA

Continuación Contrato Leasing No. : 06000000900245942
Sistema Canon Fijo – Tasa Fija

2. Si con anterioridad al vencimiento del plazo previsto en el contrato para ejercer la opción pactada a favor del locatario, se presenta el incumplimiento por parte de este, se seguirá el siguiente procedimiento para efectos de la devolución del canon inicial y de los saldos amortizados al precio de la opción de adquisición del inmueble:

a) El valor del inmueble se calculará de conformidad con lo señalado en el literal a) del numeral 1 del presente procedimiento;

b) Del valor del inmueble calculado conforme lo señalado en el literal anterior, se deducirán los siguientes rubros:

i) Los costos y gastos en que haya incurrido la entidad por concepto del incumplimiento del contrato; tales como los de inmobiliaria, escrituración, avalúos, anuncios, publicidad, abogados, adecuaciones físicas del inmueble, administraciones atrasadas, personal de ventas y todos demás que se puedan generar por su adecuación administración y venta.

ii) El costo financiero generado y no pagado por el locatario;

iii) Las garantías de cumplimiento de las obligaciones del locatario, pactadas en este contrato.

iv) El componente de capital no amortizado de los cánones pactados, y

v) El valor de ejercicio de la opción de adquisición pactada en el contrato;

3. Para el caso en que las partes decidan dar por terminado el contrato de leasing habitacional por mutuo acuerdo, se seguirá el siguiente procedimiento para efectos de la devolución del canon inicial y de los saldos amortizados al precio de la opción de adquisición del inmueble:

a) El valor del inmueble se calculará de conformidad con lo señalado en el literal a) del numeral 1 del presente procedimiento;

b) Del valor del inmueble calculado conforme lo señalado en el literal anterior, se deducirán los siguientes rubros:

i) Los costos y gastos en que haya incurrido la entidad por concepto de la terminación anticipada del contrato tales como los de inmobiliaria, escrituración, avalúos, anuncios, publicidad, abogados, adecuaciones físicas del inmueble, administraciones atrasadas, personal de ventas y todos los demás que se puedan generar por su adecuación administración y venta.

ii) El componente de capital de los cánones pactados no amortizado.

iii) El valor de ejercicio de la opción de adquisición pactada en el contrato.

PARAGRAFO 1. En caso de terminación anticipada del contrato, por incumplimiento o por cualquier otra causa, a menos que el LOCATARIO haga uso del derecho de opción de adquisición, deberá restituir el inmueble inmediatamente le sea comunicado por Davivienda la causal de terminación y su voluntad de exigir la restitución del bien como consecuencia de la misma. Si así no lo hiciere, el LOCATARIO se colocará en mora de entregar el bien respectivo.



DAVIVIENDA

Continuación Contrato Leasing No. : 06000000900245942
Sistema Canon Fijo – Tasa Fija

PARAGRAFO 2. El valor resultante de la liquidación del contrato, si es el caso, será devuelto al locatario por DAVIVIENDA dentro de los treinta (30) días siguientes al perfeccionamiento del contrato de compraventa del inmueble o del nuevo contrato de leasing.

En cualquier caso, las partes en el contrato entienden que las gestiones tendientes a la venta o colocación en Leasing del inmueble que se restituye, corresponden en primer lugar al locatario que realiza la devolución. Sin embargo, DAVIVIENDA podrá realizar las gestiones pertinentes lo cual generará una comisión a su favor de 5% del monto de la opción de compra acordada, la cual será deducida de las sumas que deban devolverse al locatario.

Así mismo, de acuerdo con lo establecido en el artículo 7 del decreto 1787 de 2004, DAVIVIENDA, sin importar cual haya sido la causal de terminación del contrato, solo realizará las devoluciones a que haya lugar una vez realice la venta o la nueva colocación en Leasing del inmueble restituido.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SÉPTIMA. OPCIÓN DE ADQUISICIÓN: Una vez cumplido en todas sus partes el presente contrato, el LOCATARIO podrá ejercer la opción de compra sobre el INMUEBLE, la cual se regula de la siguiente forma según lo acuerdan las partes en el presente contrato:

Ejercicio de la Opción a la terminación del contrato de Leasing Habitacional:

1. Para ejercer la opción de adquisición al vencimiento de la vigencia del contrato, el LOCATARIO deberá radicar comunicación escrita en las oficinas de DAVIVIENDA ubicadas en la dirección indicada en la cláusula SEGUNDA de este contrato, con treinta (30) días antelación al vencimiento del presente contrato.
2. El valor de la opción de adquisición será el establecido en la cláusula cuarta de este contrato y se comunicará al LOCATARIO a la dirección registrada por éste en la cláusula segunda del contrato, indicando la fecha de firma de la escritura pública, la hora y la Notaría donde se suscribirá la correspondiente escritura.

Ejercicio anticipado de la Opción de adquisición del INMUEBLE:

1. El LOCATARIO podrá en cualquier momento ejercer la opción de adquisición en forma anticipada, mediante escrito radicado en las oficinas de DAVIVIENDA indicadas en la cláusula segunda de este contrato, con treinta (30) días de anticipación a la fecha en que propone que se suscriba la escritura pública mediante la cual se transfiera el dominio sobre el INMUEBLE.
2. El valor de la opción de adquisición corresponderá a la sumatoria del valor establecido en la cláusula cuarta de este contrato más los canones restantes excluido el costo financiero de éstos, suma que será informada, por parte de DAVIVIENDA al LOCATARIO a la dirección registrada en la cláusula segunda de este contrato, indicando la fecha de firma de la escritura pública, la hora y la Notaría donde se suscribirá la correspondiente escritura.

PARAGRAFO: DAVIVIENDA estará obligada a hacer la transferencia del inmueble al LOCATARIO siempre y cuando el LOCATARIO haya cumplido con todas las obligaciones a su cargo derivadas de este contrato y de la ley.

XX



DAVIVIENDA

Continuación Contrato de Leasing.

Sistema Canón Fijo – Tasa Fija

Cesión de la Opción de Adquisición: La cesión que el LOCATARIO realice del derecho a ejercer la opción de adquisición a un tercero, no produce efectos mientras no sea aceptada expresamente y por escrito por DAVIVIENDA. En el evento en que la cesión sea únicamente del derecho de opción de adquisición, las obligaciones derivadas del contrato de Leasing Habitacional continuarán radicadas en cabeza del LOCATARIO.

PARAGRAFO. Los gastos, impuestos y demás erogaciones ocasionados por el ejercicio y perfeccionamiento de la presente opción de adquisición serán a cargo del LOCATARIO ó cesionario cuando sea el caso.

CLÁUSULA VIGÉSIMA OCTAVA. RENUNCIA A LOS REQUERIMIENTOS Y AL DERECHO DE RETENCIÓN: El LOCATARIO renuncia a los requerimientos para constituirlo en mora en caso de retardo o incumplimiento de una o varias de las obligaciones pactadas en este contrato. Igualmente, renuncia al derecho de retención que a cualquier título y por cualquier causa pudiese tener sobre el INMUEBLE objeto de este contrato.

CLÁUSULA VIGÉSIMA NOVENA. MERITO EJECUTIVO: Las partes reconocen y aceptan que este contrato presta mérito ejecutivo para la exigencia judicial del cumplimiento de todas, alguna o algunas de las obligaciones derivadas de él.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA. IMPUESTO DE TIMBRE NACIONAL: Para efectos del presente contrato, el impuesto de timbre sólo se causará si vencido el término de vigencia pactado en el contrato, el LOCATARIO no hiciere uso de la opción de adquisición. En tal evento, el impuesto se liquidará sobre el valor total de los cánones pagados y/o causados hasta el momento del vencimiento del contrato. DAVIVIENDA obrará como agente de retención en los términos del artículo 27 del Decreto 2076 de 1992, en el caso en que el LOCATARIO decida no ejercer la opción de adquisición.

En constancia de lo anterior, se firma en dos ejemplares del mismo tenor, uno para cada una de las partes. Dado en la Ciudad de Bogotá, D.C., el 30 ENE. 2015.

EL (los) LOCATARIO (s).

C.C No.

7568768 en vigor

C.C No.

DAVIVIENDA

C.C No. 79862299



DAVIVIENDA

PODER ESPECIAL

JOSE ANTONIO CARVAJAL BERMUDEZ, mayor de edad, identificado como aparece al pie de mi firma, con domicilio en Bogotá D.C., actuando en nombre y representación del BANCO DAVIVIENDA S.A, como Apoderado General, calidad que acredito con escritura No. 2169 de fecha 17 del mes de Marzo de 2010 otorgado de la Notaria 71 del circulo de Bogotá, como propietario del inmueble ubicado en la CL 166 8H 51 AP1102 GJ38 DP16 que hace parte del (Barrio, Conjunto Residencial y/o Agrupacion) SANTA TERESA, por medio del presente documento confiero **PODER ESPECIAL, AMPLIO Y SUFICIENTE** a **ALEX ESTEBAN MOLINA POSADA** mayor (es) de edad, identificado (os) como aparece al pie de su (s) firma (s), con domicilio en la ciudad de Bogotá D.C., quien (es) es (son) locatario (s) del citado inmueble, para que represente (n) a EL BANCO DAVIVIENDA en las reuniones Ordinarias y Extraordinarias y todas aquellas a las que sean citados los copropietarios, con atribuciones para votar y decidir sobre los diferentes asuntos de interés general que sean sometidos a consideración de los copropietarios.

Mi (s) apoderado (s) queda (n) facultado (s) para realizar todos los actos, gestiones y diligencias que sean necesarios y en general para asumir la personería del BANCO DAVIVIENDA dentro de los límites que ésta le imponga, de tal modo que en ningún caso quede sin representación en sus intereses.

Cordialmente,

BANCO DAVIVIENDA S. A

C.C. No. 79.862.299

Acepto,

APODERADO

C.C. No.

RADICADO 2021-232

Del escrito de **REPOSICIÓN** (visible a folios 151-172 de este cuaderno), se mantiene en traslado en la Secretaría a disposición de las partes, por el término legal de **TRES (3) DIAS** conforme lo dispone el artículo 319 del C.G.P. Corre entre el 29 de junio al 1 de julio de 2021.

Bucaramanga, 28 de junio de 2021

SILVIA RENATA ROSALES HERRERA
SECRETARIA

Firmado Por:

SILVIA RENATA ROSALES HERRERA
SECRETARIO MUNICIPAL
JUZGADO 007 CIVIL MUNICIPAL BUCARAMANGA

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

Código de verificación:

67a96ed08872a746eefce51792c18ed6a3eb13cd63f16b780000839d78a930b4

Documento generado en 27/06/2021 09:09:57 PM

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