

Popayán, marzo de 2020

Kad 2019-136

Señores:

JUZGADO SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO DE POPAYAN

E. S. D.

Ref.: CONTESTACIÓN DE DEMANDA
Expediente: 2019-136
Demandante: Grandes y Modernas Contracciones de Colombia (GRACOL SAS)
Demandado: FONDO NACIONAL DEL AHORRO

Gerardo León Guerrero Bucheli, mayor y vecino de Popayán, identificado como aparece al pie de mi respectiva firma y con T. P. No. 178.709 del C.S.J, obrando en representación del Fondo Nacional del Ahorro, entidad creada mediante Decreto Ley 3118 del 26 de diciembre de 1968, transformada en Empresa Industrial y Comercial del Estado mediante Ley 432 de 1998 y representada legalmente por el señor Gregory de Jesús Torregrosa Rebolledo, identificado con C.C. No. 80.240.346, por medio del presente escrito procedo a contestar la demanda formulada ante usted en los siguientes términos:

I. PRONUNCIAMIENTO SOBRE LOS HECHOS

1. Hecho Primero: es cierto
2. Hecho segundo: es cierto
3. Hecho tercero: es cierto
4. Hecho cuarto: es cierto
5. Hecho quinto: es cierto
6. Hecho sexto: es parcialmente cierto. La parte demandante remitió un correo electrónico haciendo referencia a "documentos para desembolso leasing-Carlos Eduardo Oñate" ya que el FNA solicitó previamente una factura de venta.
7. Hecho séptimo: No es cierto. La conducta del FNA no puede ser considerada como abuso del derecho o de enriquecimiento sin causa puesto que es una entidad de carácter público que obra conforme a una normativa; su comportamiento debe ceñirse a una serie de normas y reglamentos internos fijados por el Gobierno Nacional.
8. Hecho octavo: no es un hecho, es la referencia a un artículo del CGP.
9. Respecto al poder otorgado por el señor Reyes Guzmán es cierto. En cuanto a los presuntos perjuicios causados por el FNA, es una apreciación personal que no es cierta y que será objeto del proceso.

II. PRONUNCIAMIENTO SOBRE LAS PRETENSIONES

Nos oponemos a todas y cada una de las pretensiones formuladas en la demanda, de la siguiente forma:

A la pretensión primera: nos oponemos teniendo en cuenta que el FNA pagaría el saldo final al vendedor una vez expedido el registro presupuestal. El FNA, para la adquisición de activos, debe sujetarse a la normativa vigente con el fin de expedir el respectivo registro presupuestal. La entidad demandante no remitió a tiempo los soportes contables (factura de venta) para así cumplir con lo previsto en la cláusula quinta de la escritura pública No. 2626 de 2017.

A la pretensión “tercera” (Sic): nos oponemos a la solicitud de cumplimiento de la escritura pública No. 2626 de 2017, toda vez que el FNA del ahorro no ha incumplido la misma. La cláusula quinta de dicha escritura es clara en indicar que el FNA pagaría el saldo final al vendedor una vez expedido el registro presupuestal. Para la expedición de dicho registro, el FNA debe contar con los soportes contables necesarios con el fin de reportar la adquisición de activos. Ante la imposibilidad de obtener dichos soportes el FNA no tenía la obligación de expedir el mencionado registro.

En consecuencia nos oponemos también al reconocimiento y pago de los daños materiales indicados por el demandante.

III. EXCEPCIONES

3.1. Excepciones de Merito:

3.1.1. Primera: inexistencia del derecho alegado por la parte demandante:

La parte demandante no tiene derecho a exigir el cumplimiento de la referida escritura pública por cuanto el FNA, como Empresa Social y Comercial del Estado, creada mediante Decreto ley 3118 de 1968 y transformada mediante ley 432 de 1998, obra conforme a una normativa de carácter público.

La compraventa del inmueble (apartamento 106 torre C y su parqueadero del edificio Torres de Milano) se hace en desarrollo de un contrato de leasing habitacional No. 201700575-3, suscrito entre el señor Carlos Eduardo Oñate y el Fondo Nacional. Así consta en la Escritura Pública No. 2626.

Para la realización de operaciones de Leasing habitacional destinadas a la adquisición de vivienda, como en el presente asunto, el FNA debe sujetarse a unas políticas y reglas mínimas fijadas por el Gobierno Nacional. La Superintendencia Financiera de Colombia, por ejemplo, adoptó unas reglas relativas a la gestión de riesgo de crédito y de las operaciones de leasing

habitacional la cuales debe tenerse en cuenta por la entidad demandada. Por este motivo, el FNA adopto un reglamento de crédito y leasing habitacional mediante el cual establece las políticas y reglas para las operaciones de este tipo. Por ello se expidió el acuerdo 2275 de 2019, norma que define los requisitos y demás condiciones para la adquisición de vivienda bajo esta modalidad. También son fundamento la Ley 1469 de 2011, Ley 1114 de 2006, Decreto 1058 de 2014, entre otras.

Mediante comunicación del 5 de agosto de 2019, suscrita por Araminta González, funcionaria del FNA, se explicó al señor Carlos Eduardo Oñate Bastidas, los motivos por los cuales no pudo hacerse el desembolso. Lo expresado en esta comunicación obedece al cumplimiento del reglamento de crédito establecido para el FNA.

El contrato de leasing habitacional No. 201700575-3, suscrito entre el señor Carlos Eduardo Oñate y el Fondo Nacional del Ahorro, en el capítulo IV, numeral 2, (página 8) hace referencia a la forma de adquisición del inmueble. Este numeral establece las condiciones de adquisición, en especial, el requisito de la factura de venta, documento que no se allego a tiempo a las oficinas del FNA.

Por lo tanto el desembolso –que exige la parte demandante- no pudo realizarse por motivos estrictamente legales que impidieron la expedición del registro presupuestal; y no por capricho o negligencia de la entidad demandada.

Conforme a lo establecido en la cláusula quinta de la escritura pública 2626 de 2017, el FNA pagaría el saldo final al vendedor una vez expedido el registro presupuestal y para ello el FNA debe contar con los soportes contables necesarios con el fin de reportar la adquisición de activos. Ante la imposibilidad de obtener dichos soportes el FNA no tenía la obligación de expedir el mencionado registro.

Por lo anterior las pretensiones de la parte demandante deben negarse.

3.1.2. Resciliación del contrato de compraventa o negocio jurídico

El contrato de promesa de compraventa suscrito entre GRACOL SAS y Carlos Oñate, suscrito el 9 de noviembre de 2017, en su cláusula novena establece la condición de la resciliación del contrato de compraventa, condición que no ha sido efectuada por la parte demandante y que en el presente asunto, el FNA ha propuesto para esclarecer y poner fin al inconveniente que nos convoca.

3.1.3. Segunda: Innominada

Señor Juez, comedidamente solicito tener en cuenta cualquier circunstancia constitutiva de excepción que, a pesar de no haber sido expresamente alegada, resulte probada en el proceso de referencia.

IV. PRUEBAS

Se anexan las siguientes pruebas documentales:

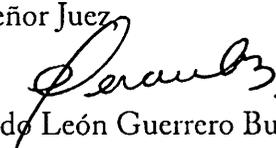
- a. Contrato de leasing habitacional No. 201700575-3, suscrito entre el señor Carlos Eduardo Oñate y el Fondo Nacional del Ahorro
- b. Documento interno de trazabilidad

V. NOTIFICACIONES

La entidad que Calle 12 # 65 - 11, Puente Aranda, Bogotá; Notificaciones judiciales:
notificacionesjudiciales@fna.gov.co

El suscrito en la calle 4 # 5-14 segundo piso. Centro- Popayán- Celular: 315 615 40 76; 3228215208;
Correo electrónico: gguerrero@yahoo.es

Del señor Juez


Gerardo León Guerrero Bucheli
C.C.No.87.061.336 de Pasto.
T.P.No.178.709 del C.S.J.

<p>MARTHA INES SILVA ZARATE</p>	<p>27/10/2017 04:56:41 p.m.</p>	<p>AGREGAR OBSERVA CION GENERAL</p>	<p>CF ESTA CON LA CONSTRUCORA GRANDES MODERNAS CONSTRUCCIONES DE COLOMBIA GRACOLL SAS, PROYECTO CONDOMINIO TORRES DE MILANO FECHA DE ENTREGA INMEDIATA//cartoseducardo@unicauca.edu.co, 3015678688</p>
<p>RUIZ VILLALOBO S YESMI SORAYDA</p>	<p>23/10/2017 01:50:21 p.m.</p>	<p>AGREGAR OBSERVA CION GENERAL</p>	<p>CF SE COMUNICA SOLICITA INFORMACION DE V. NUEVA (AHORA TU ARRIENDO) SE LE INDICA ENVIAR LA PROMESA DE COMPRAVENTA Y/O CARTA DE SEPARACION DEL INMUEBLE AL CORREO DE LEGALIZACIONFNA@FNA.GOV.CO CON COPIA DE CC EN FORMATO PDF // CONSTRUCORA: GRANDES Y MODERNAS CONSTRUCCIONES DE COLOMBIA GRACOL S.A.S PROYECTO: CONDOMINIO TORRES DE MILANO, FECHA DE ENTREGA: INMEDIATA, BARRIO: MORINDA, CIUDAD: POPAYAN- CAUCA // CONTACTO CF: CEL: 3015678688, TEL:N/A, CORREO:cartoseducardo@unicauca.edu.co // SE ESCALA CASO PARA ASIGNACION DE FIRMA LEGALIZADORA// CALL CENTER</p>
<p>ANDREA MILENA AVILA MELO</p>	<p>19/10/2017 03:26:47 p.m.</p>	<p>AGREGAR OBSERVA CION GENERAL</p>	<p>CF SE COQUIA PARA VALDIR INFORMACION GENEAL DE EL PORCESO DE AHORA TU ARRIENDO SE LE ACALARAN DUDAS APENAS TENGA LA VIVIENDA SE COMUNICA PARA INFORMAR TEL DE CONTACTO 3015678688</p>
<p>ANDREA DUQUE LARA</p>	<p>19/10/2017 03:01:16 p.m.</p>	<p>AGREGAR OBSERVA CION GENERAL</p>	<p>**TRAMITE PARA AHORA TU ARRIENDO**ESTA EN PROCESO DE LA BUSQUEDA DE LA VIVIENDA NUEVA** SE INDICA QUE DEBE ENVIAR CARTA DE SEPARACION O LA PROMESA DE COMPRAVENTA AL CORREO: LEGALIZACIONFNA@FNA.GOV.CO CON SUS DATOS, CALL//</p>

Karen Lorena Ocampo Bernal	28/10/2017 05:27:06 p.m.	AGREGAR OBSERVACION GENERAL	CF REMITE AL CORREO DE LA LEGALIZADORA CONTRATO PROMESA DE COMPRA-VENTA,COPIA CC.SE REMITE AL ÁREA ENCARGADA PARA ASIGNACIÓN
SOTO VIAFARA MARLON DAVID	01/11/2017 04:33:29 p.m.	AGREGAR OBSERVACION GENERAL	CF CONSULTA ASIGNACIÓN DE RESPONSABLE SE INFORMA TRÁMITE A SEGUIR Y DATOS DE RESPONSABLE ASIGNADO, AHORRA TU ARRIENDO CF3015678688 CALL CENTER
CATALINA MUNEVAR ARIAS	02/11/2017 10:37:01 a.m.	AGREGAR OBSERVACION GENERAL	SE SOLICITA DOCUMENTACION POR CORREO ELECTRONICO karlos_eob@hotmail.com TELEFONO NO CONTESTA , ES NECESARIO REMITA PROMESA YA QUE LA CARGA NO ES POSIBLE EVIDENCIAS Y DOCUMENTACION ADICIONAL DEL PROYECTO AL CORREO CMUNEVAR@FNA.GOV.CO
Administrador Datafile	22/11/2017 04:56:41 p.m.	AGREGAR OBSERVACION GENERAL	Comentario masivo solicitado por: Jackie Katherine Perlaza Pereira Se solicita avalúo a unidad L.NACIONAL con folio de matricula 120-213877 datos de contacto 8353550-3186629076 consignación NO fecha de solicitud 15/11/2017
BOLIVAR CARDENAS CLAUDIA JOANA	23/11/2017 03:03:30 p.m.	AGREGAR OBSERVACION GENERAL	4. Avalúo ¿ Gestión: Se carga avalúo con concepto favorable.
Maria Isabel Puerta Castañeda	30/11/2017 03:00:29 p.m.	AGREGAR OBSERVACION GENERAL	cf envía garantías firmadas.
Administrador Datafile	07/12/2017 03:56:31 p.m.	AGREGAR OBSERVACION GENERAL	Comentario masivo solicitado por: Diana Solange Robayo Rios, Se asigna como apoderado del Fondo para la firma de escrituras a GRUPO CONSULTOR ANDINO.
Angie Julieth Zarate Ospina	04/01/2018 11:36:55 a.m.	AGREGAR OBSERVACION GENERAL	apoderada carola achicanoy informa que el día 02/01/2018 se realizo la firma de la ep , en la notaria 1 de popayan
Administrador Datafile	11/01/2018 11:45:31 a.m.	AGREGAR OBSERVACION GENERAL	Comentario masivo solicitado por: Diana Solange Robayo Rios Las escrituras ya estan

		ACION GENERAL	firmadas por el apoderado de GRUPO CONSULTOR ANDINO.
Maria Isabel Puerta Castañeda	21/02/2018 03:19:48 p.m.	AGREGAR OBSERVACION GENERAL	SE LLAMA A LA CONSTRUCTORA INSISTENTEMENTE PERO NO CONTESTAN.
ANGELA TATIANA BEJARANO CUELLAR	02/04/2018 09:36:39 a.m.	AGREGAR OBSERVACION GENERAL	SE DEVUELVE A LA CONSTRUCTORA LA PRIMERA COPIA Escritura Pública No. 2626 de fecha 14 de Diciembre de 2017 otorgada en la Notaría Primera del Círculo de Popayán, por cuanto la misma debe resciliarse en la medida que no radicaron factura al FNA
Claudia Patricia Llanos Jaramillo	07/09/2018 10:42:46 a.m.	AGREGAR OBSERVACION GENERAL	Se logra comunicacion con la constructora la cual informa que estan en proceso de demanda porque el FNA pidio resciliar la escritura porque no fue facturado el inmueble en el mes establecido.
VASQUEZ SANCHEZ JOSE FABIAN	18/09/2018 09:36:10 a.m.	AGREGAR OBSERVACION GENERAL	SE BUSCA ESTABLECER CONTACTO CON EL AFILIADO PARA SOLICITAR LAS ESCRITURAS, JUNTO CON LA FACTURA DE ESTE MES PARA PROCEDER CON EL DESEMBOLSO, PERO NO ES POSIBLE, SE LE DEJA MENSAJE DE VOZ Y EMAIL SOLICITANDO DICHOS DOCUMENTOS.
Melissa Arciniegas Charris	14/11/2018 09:03:32 a.m.	AGREGAR OBSERVACION GENERAL	Se contacta al cf para solicitar escritur ay factura para adelantar el tramite de desembolso
Melissa Arciniegas Charris	03/12/2018 10:40:04 a.m.	AGREGAR OBSERVACION GENERAL	A la espera de la respuesta de juridica
Melissa Arciniegas Charris	19/12/2018 03:37:41 p.m.	AGREGAR OBSERVACION GENERAL	A la espera de respuesta juridica
Melissa Arciniegas Charris	18/01/2019 11:31:32 a.m.	AGREGAR OBSERVACION GENERAL	A la espera de la respuesta del dpto juridico
Melissa Arciniegas Charris	29/01/2019 11:05:15 a.m.	AGREGAR OBSERVACION GENERAL	A la espera de la respuesta del dpto juridico

Melissa Arciniegas Charris	13/02/2019 02:20:37 p.m.	AGREGAR OBSERVACION GENERAL	A la espera de la respuesta del dpto juridico
ANA LUCEMA ALBARRACIN	08/03/2019 03:38:03 p.m.	AGREGAR OBSERVACION GENERAL	A la espera de la respuesta del dpto juridico
ANA LUCEMA ALBARRACIN	08/03/2019 03:42:38 p.m.	AGREGAR OBSERVACION GENERAL	pendiente por avance de estudio de titulos
ANA LUCEMA ALBARRACIN	13/05/2019 08:54:25 a.m.	AGREGAR OBSERVACION GENERAL	a espera de respuesta de la constructora para saber si se desiste el tramite
ANA LUCEMA ALBARRACIN	08/07/2019 08:35:10 a.m.	AGREGAR OBSERVACION GENERAL	pendiente por respuesta del departamento juridico
ANA LUCEMA ALBARRACIN	26/07/2019 11:19:56 a.m.	AGREGAR OBSERVACION GENERAL	se envia informe a constructora, pendiente firmas de partes
Andres Camilo Guzman Monsalve	06/09/2019 11:02:46 a.m.	AGREGAR OBSERVACION GENERAL	Pendiente por firmas afiliado y constructora



CONTRATO DE LEASING HABITACIONAL DESTINADO A LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA NO FAMILIAR

Contrato N°. 201700575-3

Entre los suscritos, por una parte, Dr. (a) **SANDRA MARÍA AMESQUITA BUSTOS**, mayor de edad, domiciliado(a) en esta ciudad, identificado(a) con cédula de ciudadanía número **39.626.073**, expedida en la ciudad de Fusagasugá, portador(a) de la tarjeta profesional No. **144.025** del Consejo Superior de la Judicatura, quien para los efectos del presente **CONTRATO** obra en nombre y representación del **FONDO NACIONAL DEL AHORRO "CARLOS LLERAS RESTREPO"** entidad creada por el Decreto Ley 3118 de 1968 como establecimiento público y transformada mediante Ley 432 del 29 de enero de 1998 en Empresa Industrial y Comercial del Estado de carácter financiero del orden nacional, organizada como establecimiento de crédito de naturaleza especial, con personería jurídica, autonomía administrativa, capital independiente, teniendo como domicilio principal la ciudad de Bogotá D.C., vinculada al Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, hoy Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, en virtud del poder especial, amplio y suficiente a él(ella) conferido por el Doctor **AUGUSTO POSADA SÁNCHEZ**, domiciliado y residenciado en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número **10.143.818** de Pereira (Risaralda), Presidente y Representante Legal del **FONDO NACIONAL DEL AHORRO "CARLOS LLERAS RESTREPO"**, según consta en la escritura pública número 425 de fecha 29 de abril de 2016 de la Notaría Setenta y Una (71) del círculo de Bogotá D.C., en adelante el **FONDO**, y por la otra parte, **CARLOS EDUARDO OÑATE BASTIDAS** identificado con cédula(s) de ciudadanía N° 1.061.740.807 de Popayán, domiciliados en Popayán, quien para los efectos del presente **CONTRATO** se denominará **EL (LOS) LOCATARIO(S)** -----

Manifestamos que hemos decidido celebrar el presente **CONTRATO DE LEASING**



HABITACIONAL DESTINADO A LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA NO FAMILIAR, instrumento contractual que en adelante se denominará **CONTRATO DE LEASING HABITACIONAL** y que se registrará por las siguientes condiciones y cláusulas y en lo no previsto en ellas por las disposiciones legales, en especial en lo establecido en la Ley 432 de 1998, Ley 546 de 1999, Ley 1469 de 2011, los Acuerdos 2182 de 2017 y 2189 de 2017 del Fondo Nacional del Ahorro y demás normas que las complementen, aclaren, modifiquen o adicionen.

I. ANTECEDENTES.

1) El FONDO está facultado para financiar la adquisición de vivienda no familiar a través de operaciones de Leasing Habitacional. 2) La Junta Directiva de EL FONDO expidió el reglamento del Leasing Habitacional destinado a la adquisición de vivienda dentro del territorio nacional en el rango de vivienda de interés social (VIS) o de interés prioritario (VIP), fijando las condiciones de otorgamiento de Leasing Habitacional que ofrece a sus afiliados por Cesantías que cumplan con las condiciones y requisitos que con sujeción a la ley y al ordenamiento jurídico han sido establecidos por esta Entidad. 3) El (LOS) LOCATARIO (S) escogió (eron) en forma autónoma y sin intervención de EL FONDO el inmueble objeto del presente contrato, por lo tanto El (LOS) LOCATARIO (S) declara que conoce al vendedor del inmueble y estableció con él una relación contractual sin la intervención inicial de El FONDO; conoce la ubicación del inmueble, sus características, especificaciones de su construcción, su situación jurídica, su estado actual y los servicios con los que cuenta el inmueble, y en virtud de dicho conocimiento con respecto al inmueble y al vendedor del mismo, autoriza a EL FONDO bajo su responsabilidad para contratar, pagar y realizar los actos y contratos necesarios para su adquisición y lo exonera de cualquier responsabilidad o reclamación relacionada con la calidad o el estado del mismo. 4) El (LOS) LOCATARIO (S) ha recibido información respecto a que el FONDO aplica en sus operaciones financieras, incluido el Leasing Habitacional, políticas y controles sobre prevención al lavado de activos y a la financiación del



terrorismo, de conformidad con lo establecido en la ley y, en consecuencia, EL FONDO se reserva el derecho de otorgar contratos de Leasing Habitacional cuando ello implique exponer a la Entidad a los riesgos asociados con las citadas actividades delictivas. 5) EL FONDO suministra a EL (LOS) LOCATARIO (S) información cierta, clara y oportuna sobre la naturaleza y condiciones de financiación de adquisición de vivienda a través del mecanismo de Leasing Habitacional, las normas que lo rigen y el lugar en que pueden ser consultadas y su disponibilidad en la página web: <http://www.fna.gov.co/>; derechos y deberes de los contratantes; los aspectos que integran los costos del producto; el tratamiento contable y fiscal que conforme a la ley aplica a esta clase de contratos y la circunstancia que dicho régimen puede ser modificado por virtud de la misma ley. 6) EL (LOS) LOCATARIO (S) manifiesta ser responsable por la veracidad, coherencia y autenticidad de toda la información que suministre a EL FONDO para el proceso de adquisición del bien inmueble y celebración del presente contrato de Leasing Habitacional.

II. OBJETO DEL CONTRATO.

EL FONDO se obliga a entregar al EL (LOS) LOCATARIO (S) la tenencia del inmueble descrito en este contrato, para ser destinado por EL (LOS) LOCATARIO (S) exclusivamente para vivienda y EL (LOS) LOCATARIO (S) se obliga a cambio a pagar al FONDO un canon periódico mensual durante el plazo convenido en el presente contrato, a cuyo vencimiento el inmueble se restituye a su propietario o se transfiere al LOCATARIO, si este último decide ejercer la opción de adquisición pactada a su favor y paga su valor. **PARÁGRAFO PRIMERO.** La sola suscripción del presente contrato de Leasing Habitacional para adquisición de vivienda no familiar, no transfiere el derecho de dominio del inmueble a EL (LOS) LOCATARIO (S), evento que sólo ocurrirá una vez éste ejerza la opción de adquisición, se pague su valor y se cumplan las normas sobre tradición de la propiedad. **PARÁGRAFO SEGUNDO.** El inmueble objeto del leasing habitacional no podrá ser entregado a terceros por parte de EL (LOS) LOCATARIO (S) bajo cualquier modalidad



contractual sin previa autorización escrita del FONDO y en todo caso, su destinación debe ser exclusiva para vivienda.

III. CONDICIONES FINANCIERAS Y DESTINACIÓN DEL CONTRATO.

1) **VALOR DEL INMUEBLE.** El valor del inmueble entregado en Leasing Habitacional es de **NOVENTA Y NUEVE MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS CON CERO CENTAVOS (\$99.500.000,00)**

2) **VALOR DEL CONTRATO DE LEASING HABITACIONAL.** Es la suma de **NOVENTA Y NUEVE MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS CON CERO CENTAVOS (\$99.500.000,00)** moneda legal colombiana equivalentes a las **UNIDADES DE VALOR REAL y/o PESOS** que serán liquidadas al momento del desembolso y que corresponderán al valor de la financiación otorgada por el FONDO a EL (LOS) LOCATARIO (S) para ser destinado a la adquisición de vivienda nueva a título de Leasing Habitacional.

3) **SISTEMA DE AMORTIZACIÓN.** El sistema de amortización convenido para cancelar la obligación adquirida por El (LOS) LOCATARIO (S) es Constante UVR, el cual se encuentra aprobado por la Superintendencia Financiera y fue adoptado por la Junta Directiva del FONDO.

4) **VALOR DEL CANON MENSUAL.** El primer canon mensual será liquidado conforme al valor del UVR vigente a la fecha de su causación; de la misma manera el cálculo de los restantes cánones mensuales se hará por parte del FONDO de acuerdo con el sistema de amortización expresado en éste contrato.

5) **MODALIDAD DE PAGO CANON MENSUAL.** Exigibilidad mes vencido.

6) **FECHA DE PAGO DEL CANON MENSUAL.** La fecha de pago del primer canon periódico mensual será la que corresponde al día de corte de facturación del mes siguiente al desembolso del Leasing Habitacional y los siguientes cánones se cancelarán en forma mensual y sucesiva el mismo día de cada mes sin interrupción, hasta el pago total de la obligación. 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. Los pagos se efectuarán en cualquiera de las Oficinas de las entidades con las que el FONDO tiene convenio para recaudo o a través de cualquier otro medio de pago habilitado por la entidad.

7) TASA DE INTERÉS REMUNERATORIA. El (LOS) LOCATARIO (S) durante el plazo otorgado en este contrato para la cancelación del Leasing Habitacional, pagará en cada canon mensual intereses remuneratorios al FONDO por mensualidades vencidas a partir del desembolso realizado por el FONDO para la adquisición del inmueble de a la tasa de interés del UVR + tasa vigente al momento de desembolso % E.A. 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 cánones excluidos el costo financiero de los mismos y la prima de seguros.

8) TASA DE INTERÉS DE MORA. En caso de mora El (LOS) LOCATARIO (S) pagará al FONDO el valor de los cánones vencidos y sobre los mismos se liquidará una tasa de interés equivalente a la máxima legalmente autorizada, la que se cobrará sobre los cánones vencidos a partir del día siguiente en el cual el canon respectivo debe ser pagado y proporcional al tiempo de mora. Transcurridos noventa (90) días desde la fecha en que el afiliado incurrió en mora, el FONDO tendrá derecho a iniciar el correspondiente proceso de restitución del inmueble arrendado y a cobrar las sumas adeudadas a la Entidad. Los honorarios judiciales y en general todos los gastos judiciales en que se incurra en la restitución serán a cargo de El (LOS) LOCATARIO (S) y se causarán únicamente a partir de la presentación de la demanda. En caso de cobro pre jurídico los gastos corren a cargo del FONDO.

VALOR DEL EJERCICIO DE LA OPCIÓN DE ADQUISICION. Corresponderá a la suma de CERO PESOS.,

10) PLAZO DE PAGO DE LA OBLIGACIÓN. Es de TREINTA (30) años, equivalentes a TRESCIENTOS SESENTA (360) cánones mensuales, pagaderos en forma sucesiva e ininterrumpida hasta el pago total de la obligación.

11) IMPUTACION DE PAGOS. Cada pago debe aplicarse en el siguiente orden: a) A lo adeudado por concepto de comisiones, impuestos, timbres, primas de seguros



y otros gastos a su cargo, y a los intereses por mora derivados de los mismos, respecto de cualquier obligación de Leasing Habitacional con el FONDO. b) A los cánones de arrendamiento vencidos, en orden de antigüedad, respecto de cualquier contrato de Leasing Habitacional celebrado con el FONDO. c) A los intereses de mora del canon y las penalidades causadas respecto de cualquier obligación de Leasing Habitacional pendiente con el FONDO. d) A los intereses de mora de las opciones de compra vencidas, en orden de antigüedad, respecto de cualquier contrato de Leasing Habitacional celebrado con el FONDO. e) A las opciones de compra vencidas en orden de antigüedad, respecto de cualquier contrato de Leasing Habitacional celebrado con el FONDO. **PARÁGRAFO.** En el evento de encontrarse vencidas varias obligaciones con la misma antigüedad, el FONDO elegirá a cuál de ellas imputará el pago, y comunicará al Locatario su aplicación.

12) COMPORTAMIENTO Y COMPOSICIÓN DEL CANON MENSUAL. El canon mensual es el valor periódico fijado en el contrato de Leasing Habitacional que pagará El (LOS) LOCATARIO (S) al FONDO y que estará compuesto por capital, costos financieros y un componente de seguros cuando aplique el cobro de la prima. El Leasing Habitacional será pagado por los afiliados mediante cánones mensuales sucesivos mes vencido, en cuyo valor estarán incluidos los intereses remuneratorios y la amortización a capital. Adicionalmente, se cobrará el valor correspondiente al costo de los seguros. El canon que cancelará El (LOS) LOCATARIO (S) en virtud de este contrato tiene el comportamiento propio y derivado del sistema de amortización convenido entre las partes suscribientes de este contrato, Constante UVR, el cual se encuentra aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia.

13) PAGOS O CANONES EXTRAORDINARIOS. Al inicio o en cualquier momento durante la ejecución de este contrato de Leasing Habitacional, se podrán realizar pagos extraordinarios, sin penalidad alguna; estos cánones extraordinarios se reflejarán en el presente contrato de la siguiente forma, a elección de EL (LOS) LOCATARIO (S): a) En un menor valor de los cánones. b) En una reducción del plazo del contrato. c) En un menor valor de la opción de adquisición. En el caso en

que El (LOS) LOCATARIO (S) no comunique a que opción se acoge para acreditar el pago, el FONDO lo acreditará a una reducción en el plazo del contrato.

14) GASTOS DEL CONTRATO. Corresponde a EL (LOS) LOCATARIO (S) asumir los siguientes costos: a) Gastos de transferencia del inmueble a favor del FONDO, en la proporción que corresponda a la entidad, para el inicio del contrato de Leasing Habitacional y todos los impuestos, contribuciones, tasas, timbres locales y nacionales y demás expensas que se ocasionen con motivo de la celebración y ejecución de este contrato, de sus garantías y que recaigan directamente sobre el inmueble. b) Los permisos, licencias, impuestos, gravámenes de valorización, tasas o contribuciones, servicios públicos, cuotas ordinarias y extraordinarias de administración o cualquier otra obligación que recaiga sobre el inmueble objeto del Leasing Habitacional por todo el tiempo que tenga el inmueble en su poder. c) Honorarios de abogado externo, perito y en general todos los gastos a los que diere lugar la restitución de la tenencia del inmueble por incumplimiento de EL (LOS) LOCATARIO (S) en la ejecución del contrato de Leasing Habitacional, previa presentación de la demanda de restitución. d) Sanciones por incumplimiento del contrato de Leasing Habitacional e indemnización por los perjuicios causados. e) Gastos por concepto de transferencia del inmueble a favor de EL (LOS) LOCATARIO (S) por ejercicio de la opción de adquisición del inmueble tales como impuestos, escrituración e inscripción en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

15) DESTINACIÓN DE LA OPERACIÓN DE LEASING HABITACIONAL.
Adquisición de vivienda usada o nueva.

IV. INMUEBLE OBJETO DEL CONTRATO.

1) DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE. El inmueble objeto del contrato se encuentra ubicado e identificado en la nomenclatura urbana en la Calle 48 Norte No. 9-126 nomenclatura urbana del Municipio de Popayán departamento de Cauca, **APARTAMENTO 106 TORRE C Y PARQUEADERO 30C SUPERFICIE, QUE**



HACE PARTE DEL CONDOMINIO TORRES DE MILANO PROPIEDAD HORIZONTAL el cual se identifica con el N° de matrícula inmobiliaria 120-213877 Y 120-213784 respectivamente, con áreas privadas de CINCUENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS (59 m²) y DOCE PUNTO CINCUENTA METROS CUADRADOS (12.50 M²) cuyos linderos generales como individuales se encuentran en la escritura pública número tres mil cuarenta y dos (3.042) de fecha veinte (20) de septiembre de dos mil dieciseis (2.016) otorgada en la Notaría Segunda (2) de Popayan

2) ADQUISICIÓN DEL INMUEBLE. : El inmueble objeto del presente contrato será adquirido mediante escritura pública por el FONDO, la información del título constará en anexo adjunto a este contrato, dicho anexo será la factura de venta o cuenta de cobro que presente el proveedor aceptada por el área encargada de revisar dicha factura por parte del FONDO. **3) ESTADO DEL INMUEBLE.** El (LOS) LOCATARIO (S) declara que conoce y ha revisado, previo a la celebración del presente contrato, la ubicación del inmueble; sus características, especificaciones de su construcción, su situación jurídica, su estado actual y los servicios con los que cuenta el inmueble y que EL FONDO lo adquiere por expresa solicitud suya; por lo tanto, El (LOS) LOCATARIO (S) no podrá efectuar reclamaciones al FONDO sobre el estado y calidad del mismo con posterioridad a la fecha de este contrato y de realizarse, EL FONDO no estará obligado a atenderlas. **PARAGRAFO.** EL FONDO está exonerado de cualquier responsabilidad o reclamación relacionada con la calidad del inmueble o el estado del mismo y en consecuencia, no será responsable por los vicios ocultos o la calidad del bien, estando éstos a cargo del vendedor(es) del (de los) mismo(s), para lo cual renuncia, desde ahora, a cualquier reclamación judicial o extrajudicial por esta causa. **4) ENTREGA.** La entrega del(los) inmueble(s) objeto del contrato la realizará, en nombre del FONDO, directamente el vendedor del(los) mismo(s), en los términos y condiciones elegidos por EL (LOS) LOCATARIO (S) para su adquisición. **5) MEJORAS.** Las mejoras estarán a cargo de EL (LOS) LOCATARIO (S), 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 cause deterioro al inmueble. Las mejoras cuyo retiro cause deterioro pasarán a ser propiedad del FONDO, sin que haya lugar a reconocer a favor de EL (LOS) LOCATARIO (S) el pago de alguna suma de dinero por concepto de indemnización, compra o compensación.

V. OBLIGACIONES, PROHIBICIONES Y DERECHOS DEL FONDO.

1) **OBLIGACIONES.** a) Realizar la entrega del inmueble a EL (LOS) LOCATARIO (S) libre de gravámenes, a paz y salvo por concepto de impuestos, servicios públicos y administración o cualquier otra obligación. b) Permitir el uso y goce del inmueble objeto del contrato, durante el plazo del contrato, siempre que EL (LOS) LOCATARIO (S) esté cumpliendo debidamente sus obligaciones. c) El FONDO no responderá por ninguna perturbación que llegare a sufrir EL (LOS) LOCATARIO (S) en la tenencia del inmueble salvo que dicha perturbación provenga de un acto del FONDO. d) Permitir a EL (LOS) LOCATARIO (S) ejercer la opción de adquisición del inmueble objeto del contrato. e) Suministrar a EL (LOS) LOCATARIO (S) la información señalada por las leyes y las autoridades competentes. f) Realizar la debida y prudente diligencia del estudio del bien teniendo en cuenta la Ley No. 1708 del 20 de enero de 2014 de extinción de dominio. g) Realizar anualmente, como mínimo, la actualización de los datos y la documentación requerida a EL (LOS) LOCATARIO (S), con el propósito de dar cumplimiento a lo mencionado en la Circular Básica Jurídica Parte I Título IV Capítulo IV numeral 4.2.2.2.1.8. 2) **PROHIBICIONES.** a) Impedir o imponer sanciones o penalidades por el prepago total o parcial de las obligaciones. b) Establecer para EL (LOS) LOCATARIO (S) la obligación de asumir los gastos correspondientes a labores de cobranza, mientras no se haya presentado demanda judicial. c) Contemplar intereses por encima de los topes máximos legales. d) Realizar modificaciones unilaterales a las condiciones del contrato. e) Utilizar sistemas de amortización no aprobados por la Superintendencia Financiera. f) Indicar que las obligaciones derivadas del contrato son indivisibles por razón de la deuda. g) Permitir la capitalización de intereses. h)



Restringir o no hacer efectiva la cesión del contrato para vivienda individual contemplada en el art. 24 de la Ley 546 de 1999, de acuerdo con la modificación efectuada por el art. 38 de la Ley 1537 de 2012. **3) DERECHOS.** a) El FONDO como propietario del inmueble objeto de este contrato, tiene sobre éste, todos los derechos y prerrogativas inherentes a esa calidad, salvo los que, de manera temporal, cede a EL (LOS) LOCATARIO (S). b) Realizar las visitas de inspección consagradas en el presente contrato. El FONDO 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, el FONDO 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 el FONDO solicitar en tales visitas, la presentación por parte del LOCATARIO de los recibos de servicios públicos debidamente cancelados y al día. c) Transferir el inmueble entregado en Leasing Habitacional a sociedades titularizadoras o sociedades fiduciarias, cuando dicha transferencia tenga por objeto el desarrollo de procesos de titularización.

VI. OBLIGACIONES, PROHIBICIONES Y DERECHOS DEL (LOS) LOCATARIO(S).

1) OBLIGACIONES. a) Pagar las sumas acordadas en el presente contrato. b) Destinar el inmueble exclusivamente al uso acordado en este contrato y determinado por la modalidad del Leasing Habitacional: para vivienda familiar o no familiar. c) Ser responsable por la conservación y mantenimiento de la vivienda y asumir cualquier reparación que requiera la misma, sin que exista derecho alguno de repetición de dichas sumas contra el FONDO. d) No modificar las características de la vivienda entregada en Leasing Habitacional, salvo autorización expresa del FONDO. e) Pagar, obtener y mantener vigentes a partir de la fecha de la entrega



del inmueble, durante el plazo del contrato y por todo el tiempo que tenga el inmueble en su poder todos los permisos, licencias, impuestos, gravámenes de valorización, tasas o contribuciones, servicios públicos, administración o cualquier otra obligación que recaigan sobre el inmueble objeto del Leasing Habitacional. **f)** Presentar anualmente ante del FONDO o en la oportunidad que este lo requiera, los últimos recibos debidamente cancelados por los conceptos señalados en el literal anterior. **g)** Pagar cualquier reajuste que cobren las empresas de servicios públicos por la conexión o reconexión de los mismos al inmueble, así como por las nuevas acometidas o instalación de líneas telefónicas adicionales, o cualquier adición o complemento a los diferentes servicios públicos. **h)** Cumplir las normas consagradas en los reglamentos de propiedad horizontal y las que expida el gobierno nacional en protección de los derechos de todos los vecinos. **i)** Cumplir con las recomendaciones impartidas por EL FONDO, el vendedor o el asegurador, con el fin de proteger el inmueble de los daños que pueda sufrir y evitar el deterioro o destrucción del mismo. **j)** Comunicar por escrito a EL FONDO, de manera inmediata cualquier siniestro total o parcial sobre dicho inmueble. **k)** Ser el único responsable de cualquier daño o perjuicio que se cause a terceros por el uso del inmueble entregado en Leasing Habitacional. **l)** En el evento en que el FONDO sea condenado judicialmente o decida extrajudicialmente pagar suma alguna de dinero a terceros que reclamen perjuicios por daños ocurridos por o con ocasión del uso del inmueble objeto del Leasing Habitacional, cualquiera que este sea, EL (LOS) LOCATARIO (S) se obliga a reembolsarle tales sumas, al igual que los gastos y los honorarios profesionales que el FONDO hubiere gastado en su defensa. El reembolso se hará dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la fecha en que el FONDO notifique a EL (LOS) LOCATARIO (S) la realización de tales pagos. De los valores a cargo de EL (LOS) LOCATARIO (S) se restará lo que la aseguradora haya pagado por el mismo concepto al FONDO. **m)** Constituir oportunamente las garantías reales o personales exigidas por el FONDO. **n)** Si el inmueble está sometido al régimen de propiedad horizontal, asistir en representación del FONDO a las reuniones ordinarias y extraordinarias y todas aquellas a las que sean citados



los copropietarios para votar y decidir sobre los diferentes asuntos de interés general que sean sometidos a su consideración por la propiedad horizontal, asumir las multas o sanciones que puedan llegar a presentarse por inasistencia a las mismas y pagar las expensas comunes y extraordinarias. EL (LOS) LOCATARIO (S) tendrá todas las facultades necesarias para tomar las decisiones en todos los asuntos que se discutan en dichas reuniones siempre y cuando no se refieran a imponer al FONDO cargas económicas superiores a las de los demás copropietarios. o) EL (LOS) LOCATARIO (S) deberá mantener actualizada la información suministrada durante toda la vigencia del contrato. p) EL (LOS) LOCATARIO (S) se abstendrá de entregar el inmueble a terceros sin previa autorización del FONDO q) EL (LOS) LOCATARIO (S), declarará que el origen de los recursos con los que pagará lo correspondiente a los cánones mensuales, así como cualquier costo adicional mencionado en el presente contrato, provienen de ocupación, oficio, profesión, actividad o negocio lícitos. Así mismo, declarará que dichos recursos no provienen de alguna actividad delictiva o negocio ilícito contempladas en el Código Penal Colombiano o en cualquier otra norma que lo modifique o adicione. r) Defender el inmueble arrendado en caso que fuere perseguido judicialmente. En consecuencia, si se presentará una diligencia de embargo y secuestro que persiga el INMUEBLE, el (LOS) LOCATARIO (S) deberá presentar oposición a su realización alegando su carácter de mero tenedor y exhibiendo este contrato que lo acredita como tal, y dará aviso inmediato de los hechos al FONDO. **2) PROHIBICIONES.** a) Ceder el presente contrato o entregar a terceros bajo cualquier modalidad contractual el inmueble, sin previa autorización escrita del FONDO. b) Modificar, cambiar o ampliar las características del inmueble, sin autorización expresa del FONDO. c) Dar al inmueble una destinación diferente a la contemplada en el contrato. d) No podrá gravar con ninguna clase de cargos o garantías el inmueble objeto del contrato. e) Guardar o permitir que en él se guarden sustancias explosivas, tóxicas y en general sustancias o materiales ilícitos y/o perjudiciales para su conservación, seguridad e higiene del inmueble y de las personas que en el habiten. **3) DERECHOS.** Hacer uso de la opción de adquisición



en cualquier momento durante la vigencia del contrato y tendrá la posibilidad de decidir no ejercer la opción pactada a su favor para efectos de la devolución del canon inicial y de los saldos amortizados al precio de la opción de adquisición.

VII. REGIMEN DE SANCIONES.

Las partes se someten de común acuerdo al siguiente régimen de sanciones: **1) POR INCUMPLIMIENTOS.** En caso de incumplimiento por parte de El (LOS) LOCATARIO (S) de cualquiera de sus obligaciones, diferentes al pago del canon, cancelará a título de sanción al FONDO una suma equivalente a un (1) canon mensual vigente al momento de la imposición de la sanción. Adicionalmente, el FONDO podrá dar por terminado el contrato por incumplimiento, hacer efectiva esta sanción y pedir indemnización por los perjuicios causados en los términos del artículo 1.600 del Código Civil. Cuando el FONDO asuma cualquier rubro a cargo de EL (LOS) LOCATARIO (S), éste debe proceder a su reembolso dentro de los tres (3) días siguientes al recibo de la cuenta correspondiente. **PARÁGRAFO.** El pago de la sanción no extinguirá la obligación principal a cargo del Locatario. **2) POR RETARDO EN LA RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE.** En caso de incumplimiento de la obligación de restituir oportunamente el(los) inmueble(s), El (LOS) LOCATARIO (S) pagará una sanción equivalente al valor del canon vigente diario por cada día de retardo en la restitución del inmueble.

VIII. SEGUROS, COBERTURAS Y CONDICIONES.

Para la protección del inmueble entregado en Leasing Habitacional, así como para el cumplimiento de las obligaciones contraídas mediante el presente contrato, EL (LOS) LOCATARIO (S) se obliga(n) a mantener a favor del FONDO los siguientes seguros: **1) SEGURO DE VIDA.** Ampara los riesgos de muerte o de incapacidad total y permanente de los usuarios de Leasing Habitacional. El valor asegurado corresponde al monto de la obligación al inicio del contrato y en ningún caso será



inferior al monto del Leasing Habitacional o al saldo del mismo. **2) SEGURO DE INCENDIO.** Ampara los daños causados a la vivienda objeto del Leasing Habitacional, contra los riesgos de incendio y/o rayo y demás coberturas adicionales, incluido terremoto y actos terroristas hasta por el monto asegurado, el cual corresponde al avalúo comercial de la construcción de la vivienda, valor que se ajusta periódicamente, de acuerdo con la normatividad vigente. **3) SEGURO DE DESEMPLEO.** Cuando se trate de afiliados por cesantías garantiza al FONDO el pago del canon mensual del contrato de Leasing Habitacional por El Locatario.

PARÁGRAFO PRIMERO. Además de los seguros anteriormente mencionados, el FONDO podrá tomar nuevas coberturas y en general nuevos seguros que no representen costo para el afiliado(s) usuario(s) de Leasing Habitacional y/o afiliado(a) que cumpla(n) los requisitos exigidos para presentar solicitud de Leasing Habitacional, siempre y cuando sean social y económicamente provechosos para estos grupos. **PARÁGRAFO SEGUNDO.** Será de cargo del (los) afiliado (s) locatario (s) el pago de las primas que ocasionen los seguros. Su costo se cancelará obligatoriamente de manera conjunta con los cánones mensuales y se cobrará a partir del primer canon del Leasing Habitacional. **PARÁGRAFO TERCERO.** De igual manera y para efectos del recaudo de los costos generados por el pago de las primas, el afiliado(a) reconocerá dichos valores cuyo pago será obligatorio y se recaudará con el canon mensual del Leasing Habitacional. **PARÁGRAFO CUARTO.** El (LOS) LOCATARIO (S) tiene libertad para asegurar el bien con la compañía de seguros que escoja. Cuando El (LOS) LOCATARIO (S) contrate directamente los seguros, el FONDO establecerá el procedimiento que garantice el pago de las respectivas primas. En caso de mora de dichas primas y su pago por parte del FONDO, la entidad cobrará adicionalmente intereses moratorios a la tasa máxima legalmente autorizada, pudiendo aplicar preferencialmente cualquier abono al pago de dichos seguros, quedando facultado el FONDO para dar por terminado el contrato de Leasing Habitacional y exigir la restitución inmediata del inmueble.

IX. CAUSALES DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO.



El presente contrato terminará por cualquiera de las siguientes causas: **1)** Por el vencimiento del plazo del contrato. **2)** Por la mora en el pago de los cánones y la declaración de la cláusula aceleratoria. **3)** Por el incumplimiento de cualquiera de las demás obligaciones de EL (LOS) LOCATARIO (S). **4)** Por ejercicio anticipado de la opción de adquisición. **5)** Por mutuo acuerdo **6)** Por muerte de EL (LOS) LOCATARIO (S). Si El (LOS) LOCATARIO (S) está conformado por pluralidad de personas, el contrato se continuará con la (s) personas que sigan vivas. **7)** Cuando el FNA no pueda adquirir el inmueble objeto del presente contrato, el mismo se rescindirá sin derecho a indemnización por ninguna de las partes.

X. PROCEDIMIENTO PARA LA DEDUCCIÓN Y DEVOLUCIÓN DE SUMAS A QUE HAYA LUGAR A FAVOR DE EL (LOS) LOCATARIO (S).

En el evento de la terminación del presente contrato, se procederá de la siguiente manera: **1)** Para los casos en que El (LOS) LOCATARIO (S) 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 Habitacional. 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 Habitacional. Para efectos de lo dispuesto en el presente literal, El (LOS) LOCATARIO (S) podrá presentar a EL FONDO personas interesadas en adquirir el bien o en celebrar un nuevo contrato de Leasing Habitacional, en este último evento la persona interesada debe tener la calidad de afiliada por Cesantías al FONDO y cumplir los requisitos previstos en el Reglamento de Leasing Habitacional para ser beneficiario de este mecanismo de financiación. b) Del valor del inmueble calculado conforme a 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, y **ii)** El valor de ejercicio de la opción de adquisición pactada en el contrato. **2)** Si con anterioridad al vencimiento del plazo previsto en el contrato para ejercer la opción pactada a favor de EL (LOS) LOCATARIO (S), se presenta el incumplimiento por parte de éste, 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 numeral X del presente contrato; **b)** Del valor del inmueble calculado conforme a 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; **ii)** El costo financiero generado y no pagado por EL (LOS) LOCATARIO (S); **iii)** Las garantías de cumplimiento de las obligaciones de EL (LOS) LOCATARIO (S), pactadas a favor del FONDO; **iv)** El componente de capital de los cánones pactados no amortizado, y **v)** El valor de ejercicio de la opción de adquisición pactada en el contrato; **c)** Como una protección especial para EL (LOS) LOCATARIO (S), el FONDO podrá darle aplicación unilateral a esta regla sólo después de los noventa (90) días contados a partir de la cesación del pago corriente de los cánones pactados y la debida declaración de la cláusula aceleratoria del plazo del contrato. Si EL (LOS) LOCATARIO (S) decide anticipar este plazo se dará aplicación al mismo procedimiento. **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 numeral X del presente contrato; **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 EL FONDO por concepto de la terminación anticipada del contrato; **ii)** El componente de capital de los cánones pactados no amortizado, y **iii)** El valor de ejercicio de la opción de adquisición pactada en el presente contrato.

PARAGRAFO PRIMERO. El valor resultante de la liquidación del contrato, si es el



caso, será devuelto al LOCATARIO por el FONDO dentro de los treinta (30) días siguientes al perfeccionamiento del contrato de compraventa del inmueble o del nuevo contrato de Leasing Habitacional. El FONDO, 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 Habitacional del inmueble restituido. **PARAGRAFO SEGUNDO. RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE.** En caso de terminación del contrato por cualquier motivo, excepto en el evento que El (LOS) LOCATARIO (S) ejerza el derecho de opción de adquisición, éste deberá restituir el inmueble, en iguales condiciones en las cuales lo(s) recibió salvo el desgaste natural por el uso y goce legítimos, dentro de los tres (3) días siguientes contados desde la fecha de terminación del contrato. Si así no lo hiciere, El (LOS) LOCATARIO (S) incurrirá en mora de entregar el bien respectivo. **PARAGRAFO TERCERO. CLAUSULA ACELERATORIA.** El FONDO podrá dar por extinguido el plazo del contrato en caso de incumplimiento de cualquiera de las obligaciones adquiridas en el mismo o por incurrir en alguna de las prohibiciones descritas en el presente contrato. En caso de que el incumplimiento sea en el pago de la obligación, para que se considere el plazo vencido el FONDO debe presentar la correspondiente demanda judicial.

XI. OPCIÓN DE ADQUISICIÓN.

Es la facultad irrevocable que el FONDO concede a EL (LOS) LOCATARIO (S) por virtud de la cual éste puede, dentro de las condiciones y términos establecidos en el contrato adquirir el dominio del bien objeto del contrato de Leasing Habitacional. La opción es irrevocable para el FONDO y facultativa para EL (LOS) LOCATARIO (S). **1) Ejercicio de la opción de adquisición a la terminación del contrato.** Una vez cumplido en todas sus partes el presente contrato, EL (LOS) LOCATARIO (S) podrá (n) ejercer la opción de adquisición sobre el inmueble, la cual se regula de la siguiente forma: **a) EL (LOS) LOCATARIO (S) deberá radicar comunicación escrita a EL FONDO, en la dirección establecida para notificaciones en este contrato, con**



treinta (30) días de antelación al vencimiento del presente contrato. Si el FONDO no recibe comunicación de El (LOS) LOCATARIO (S) expresando su intención de ejercer la opción de adquisición, se entenderá su voluntad de ejercerla. b) El FONDO informará al EL (LOS) LOCATARIOS (S) el valor de la opción, la fecha, notaria y hora en que se firmará la escritura pública de transferencia, mediante comunicación enviada a la dirección registrada para el recibo de correspondencia. c) El valor de la opción de adquisición será el establecido en este contrato. 2) **Ejercicio anticipado de la Opción de adquisición del inmueble:** a) El (LOS) LOCATARIO (S) podrá en cualquier momento ejercer la opción de adquisición en forma anticipada, siempre y cuando se encuentra a paz y salvo por todo concepto u obligación, para lo cual deberá radicar comunicación escrita a EL FONDO en la dirección establecida para notificaciones con treinta (30) días de anticipación a la fecha en que se propone que se suscriba la escritura pública mediante la cual se transfiere el dominio sobre el inmueble. b) El valor de la opción de adquisición corresponderá a la (sumatoria del valor establecido en el contrato de Leasing Habitacional por dicho concepto, más los cánones restantes excluido el costo financiero de éstos) suma que será informada, por parte de FONDO a El (LOS) LOCATARIO (S) a la dirección de notificación registrada en el contrato, indicando la fecha de firma de la escritura pública, la hora y la Notaría donde se suscribirá la correspondiente escritura. **PARAGRAFO PRIMERO.** El derecho de dominio se transferirá a EL (LOS) LOCATARIO (S), cuando este ejerza la opción de adquisición, pague su valor y se efectúe la escrituración y registro respectivo del inmueble. **PARAGRAFO SEGUNDO.** La suscripción de la escritura pública de adquisición del inmueble por parte de El (LOS) LOCATARIO (S) debe partir de la entrega de los paz y salvos de administración y de servicios públicos básicos.

XII. CESIÓN PARCIAL O TOTAL DEL CONTRATO.

El presente contrato de Leasing Habitacional podrá ser cedido en los siguientes eventos: 1) **Por parte del Locatario:** El (LOS) LOCATARIO (S) podrá ceder el

contrato de Leasing Habitacional a otro afiliado por Cesantías que cumpla con los mismos requisitos y condiciones exigidos a EL (LOS) LOCATARIO (S) en el reglamento del producto, mediante autorización expresa y escrita del FONDO, la cual previo a su otorgamiento, deberá realizar estudio al futuro EL (LOS) LOCATARIO (S) para determinar su capacidad de pago para garantizar el cumplimiento del contrato. 2) **De la Opción de Adquisición:** El (LOS) LOCATARIO (S) podrá ceder a un tercero su derecho a ejercer la opción de adquisición, la cual solo producirá efectos hasta tanto sea aceptada por el FONDO. Para la cesión del derecho se seguirá el procedimiento que para el efecto fije la entidad. 3) **Por parte del Fondo:** El FONDO podrá ceder los contratos de Leasing Habitacional a otras entidades autorizadas para la realización de este tipo de operación, a sociedades administradoras de instrumentos tales como carteras colectivas y/o patrimonios autónomos, estos últimos con el fin de emitir títulos valores en el mercado de valores. Esta cesión perfecciona la transferencia del inmueble, de las garantías y seguros que respaldan el contrato de Leasing Habitacional. Dicha cesión no producirá efectos de novación y no requiere la aceptación de El (LOS) LOCATARIO (S). 4) **Por petición de El (LOS) LOCATARIO (S):** En cualquier momento y cuando la modalidad del Leasing Habitacional lo permita, los contratos y sus garantías podrán ser cedidos, a petición del deudor, en los términos del artículo 24 de la Ley 546 de 1999, modificado por el artículo 38 de la Ley 2.012. El FONDO autorizará, en un plazo no mayor de diez (10) días hábiles, la cesión del contrato de Leasing Habitacional y sus garantías, una vez El (LOS) LOCATARIO (S) entregue la oferta vinculante del nuevo acreedor.

XIII. DOCUMENTOS Y GARANTÍAS.

1) PIGNORACIÓN DE CESANTÍAS. Cuando EL (LOS) LOCATARIO (S) sea afiliado por cesantías, garantizará el cumplimiento de las obligaciones del presente contrato con garantía real mediante la pignoración de los saldos de las cesantías, intereses y protección que queden consignados en las cuentas individuales en el



FONDO, una vez suscrito el contrato de Leasing Habitacional, y los que se causen a partir de dicha fecha. La pignoración de las cesantías comprende los valores que se generen por la protección de las mismas contra la pérdida del poder adquisitivo de la moneda, de conformidad con lo previsto en la Ley 432 de 1998, así como los intereses de las cesantías. La pignoración estará vigente durante la existencia de la obligación a favor del FONDO. Este gravamen abarca todas las cesantías que se causen en favor del deudor, sea que estén depositadas en esta u otra entidad. Las cesantías con sus intereses y protección causadas con posterioridad a la suscripción del contrato de Leasing Habitacional, quedarán pignoradas y podrán ser comprometidas para abonarlas a la obligación anualmente de conformidad con lo establecido en el Reglamento del Leasing Habitacional. **2) PAGARÉ.** EL (LOS) LOCATARIO (S) suscribirá como otorgante y a la orden del FONDO, un pagaré en blanco con carta de instrucciones para garantizar el pago de los cánones, o los gastos que de acuerdo con este contrato estén a cargo de EL (LOS) LOCATARIO (S).

XIV. DISPOSICIONES FINALES.

1) RENUNCIA A LOS REQUERIMIENTOS Y AL DERECHO DE RETENCIÓN. EL (LOS) LOCATARIO (S) 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 pudiere tener sobre el inmueble objeto de este contrato. **2) MÉRITO 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 del mismo. **3) VIGILANCIA.** Las partes reconocen que el presente contrato se encuentra vigilado por la Superintendencia Financiera de Colombia.

XV. DEFINICIONES.

AFILIADO: Es la persona que se encuentra vinculada al FONDO por cesantías.

CANON MENSUAL: El canon mensual es el valor periódico fijado en el contrato de Leasing Habitacional que pagará El (LOS) LOCATARIO (S) al FONDO y que estará compuesto por capital, costos financieros y un componente de seguros cuando aplique el cobro de la prima. **CÁNONES O PAGOS EXTRAORDINARIOS:**

Corresponden a todos aquellos pagos diferentes de los cánones mensuales que pague El (LOS) LOCATARIO (S) al inicio o en cualquier momento durante la ejecución del contrato de Leasing Habitacional. **FONDO:** El Fondo Nacional del

Ahorro, es la entidad autorizada para realizar operaciones de Leasing Habitacional y propietaria del bien inmueble objeto del Leasing Habitacional que se entrega a **EL (LOS) LOCATARIO (S) LEASING HABITACIONAL DESTINADO A LA**

ADQUISICIÓN DE VIVIENDA FAMILIAR: Es el contrato de leasing financiero mediante el cual el FONDO entrega a EL (LOS) LOCATARIO (S) la tenencia de un inmueble para destinarlo exclusivamente al uso habitacional y goce de su núcleo familiar, a cambio del pago de un canon mensual, durante un término convenido, a cuyo vencimiento el bien se restituye a su propietario o se transfiere a EL (LOS) LOCATARIO (S), si este último decide ejercer la opción de adquisición pactada a su favor y paga su valor. **LEASING HABITACIONAL DESTINADO A LA**

ADQUISICIÓN DE VIVIENDA NO FAMILIAR: Es el contrato de leasing financiero mediante el cual el FONDO entrega a EL (LOS) LOCATARIO (S) la tenencia de una vivienda, a cambio del pago de un canon periódico, durante un plazo convenido, a cuyo vencimiento el bien se restituye a su propietario o se transfiere al EL (LOS) LOCATARIO (S), si este último decide ejercer una opción de adquisición pactada a su favor y paga su valor. **LOCATARIO (S):** Es el(los) afiliado(s) que reciben el

inmueble a título de Leasing Habitacional. **PRECIO DE LA OPCIÓN DE ADQUISICIÓN:** Es el precio pactado en el contrato de Leasing Habitacional que paga el titular de la opción o EL (LOS) LOCATARIO (S) para tener el derecho de adquirir un inmueble en un plazo determinado. **VALOR DE EJERCICIO DE LA**

OPCIÓN DE ADQUISICIÓN: Es el precio pactado en el contrato de Leasing



Habitacional por el cual el inmueble puede ser adquirido por el titular de la opción o LOCATARIO (S). **VIVIENDA NUEVA:** Inmueble cuyo certificado de tradición y libertad registre sólo una transferencia de dominio cuando se adquiriera directamente del constructor. **VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL VIS:** Vivienda con un valor máximo de 135 SMLMV.

XV. NOTIFICACIONES.

- Las recibirá el **FONDO NACIONAL DEL AHORRO “CARLOS LLERAS RESTREPO”** en la Carrera 65 No. 11 – 83 Zona Industrial de Puente Aranda ubicada en la ciudad de Bogotá D.C.
- Las recibirá EL LOCATARIO en la Calle 16 A No 17N - 40 - Popayán

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. a los 25 de noviembre de 2,017.

Por parte de EL(LOS) LOCATARIO(S)


CARLOS EDUARDO ONATE BASTIDAS
C.C. 1.061.740.807 de Popayán



HUELLA

Por parte del FONDO


SANDRA MARÍA AMESQUITA BUSTOS
C.C N° 39.626.073
T.P. N° 144.025
Apoderado FONDO NACIONAL DEL AHORRO CARLOS LLERAS RESTREPO