

CONTRATO DE LEASING HABITACIONAL DESTINADO A LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA FAMILIAR No. _____

Entre los suscritos, a saber, por una parte, **BANCO COLPATRIA MULTIBANCA COLPATRIA S.A.** establecimiento bancario de derecho privado con domicilio principal en la ciudad de Bogotá, D.C con Nit. No. **860.034.594-1** quien en adelante se denominará **EL ARRENDADOR**, y por la otra parte **EL (LOS) LOCATARIO(S)** señalado(s) en el **Anexo de Condiciones** que hace parte integral del presente documento, se ha celebrado el presente contrato de leasing habitacional destinado para la adquisición de vivienda familiar contenido en las cláusulas que se acuerdan más adelante, previas las siguientes: **I.- CONSIDERACIONES:** a) Cuando en desarrollo de presente contrato se haga referencia a **EL (LOS) LOCATARIO(S)**, se deberá(n) entender como aquellas(s) persona(s) natural(es) o jurídica(s) que suscriba(n) o llegue(n) a suscribir individual, mancomunadamente o solidariamente con **EL BANCO COLPATRIA MULTIBANCA COLPATRIA S.A.** en adelante **EL ARRENDADOR**, contrato(s) de leasing cuyo objeto sea la adquisición de uno o varios inmuebles destinados a vivienda familiar, en adelante **EL (LOS) BIEN(ES)**, el(los) cual(es) será(n) regulado(s) en su integridad por lo establecido en el presente contrato o en la Ley. b) **EL (LOS) LOCATARIO(S)** manifestó(aron) a **EL ARRENDADOR**, su voluntad de celebrar un(os) contrato(s) de LEASING HABITACIONAL para la adquisición de vivienda familiar que se regulan por el presente contrato en los términos del artículo 3 del Decreto 1787 de 2004, del Decreto 3760 de 2008, de la Ley 546 de 1999 o de cualquier norma que llegue a complementarlos o sustituirlos. c) En el anexo de condiciones que hace parte integral del presente contrato, se indicará el (los) inmueble(s) que constituye su objeto, así como el vendedor y las condiciones materiales y financieras en que **EL ARRENDADOR** adquirirá el (los) inmueble(s). Por lo tanto **EL (LOS) LOCATARIO(S)** autoriza(n) bajo su exclusiva responsabilidad a **EL ARRENDADOR** para contratar, pagar y realizar los actos y contratos necesarios para su adquisición. Por tal razón **EL (LOS) LOCATARIO(S)** declara que conoce y acepta el estado del (los) inmueble(s), y exonera a **EL ARRENDADOR** de toda responsabilidad por los daños, averías, desperfectos o vicios ocultos o redhibitorios que por cualquier causa presente(n) el(los) inmueble(s). d) En caso que **EL (LOS) LOCATARIO(S)** halla(n) solicitado para adquisición y uso de vivienda familiar inmuebles que requieran de un proceso de construcción o legalización de la propiedad, la duración de dicho proceso no superará doce (12) meses contados a partir del desembolso del primer anticipo. En caso de superarse este lapso **EL ARRENDADOR** podrá aplicar lo consagrado sobre este procedimiento establecido en el presente contrato. e) **EL (LOS) LOCATARIO(S)** conoce la naturaleza y condiciones del presente contrato al igual que el tratamiento contable y fiscal que él deba dar al mismo. Por lo anterior, **EL (LOS) LOCATARIO(S)** exige a **EL ARRENDADOR** de toda responsabilidad por todos los efectos fiscales y contables que puedan derivarse. f) **EL ARRENDADOR** en virtud del presente contrato, podrá entregar a el constructor o vendedor, o a quien **EL (LOS) LOCATARIO(S)** defina a modo de anticipo, las sumas de dinero necesarias para poner el inmueble en las condiciones requeridas por **EL (LOS) LOCATARIO(S)**, sumas que dejarán involucradas en el valor del (los) inmueble(s) objeto del presente contrato, sobre las cuales se cobrarán unos intereses que serán calculados con el método financiero de tasa de interés compuesto. Mensualmente a partir de la fecha del primer desembolso se procederá a sumar los diferentes anticipos realizados, con la finalidad de efectuar un cobro intereses en el mes a la tasa de interés vigente al momento de la determinación. g) **EL (LOS) LOCATARIO(S)** ha(n) escogido en forma autónoma y sin intervención de **EL ARRENDADOR** el (los) inmueble(s) objeto de este contrato, así como su constructor o proveedor y, por lo tanto, declara que conoce su ubicación, características, especificaciones de construcción, situación jurídica, estado actual y servicios que puede prestar y que, por lo tanto, asumirá los riesgos y demás efectos jurídicos de su elección. h) Con anterioridad a la firma del presente contrato **EL ARRENDADOR** ha suministrado a **EL (LOS) LOCATARIO(S)** toda la información relevante y necesaria para facilitar a éste la adecuada comprensión de los requisitos que debe cumplir para acceder a la operación, y del alcance de los derechos y obligaciones de las partes de este contrato, así como de los mecanismos que aseguran su ejercicio eficaz, información que se ha suministrado de manera comprensible y legible, en cumplimiento de las normas legales y reglamentarias. **II.- CLAUSULADO CONTRACTUAL:** **PRIMERA.- OBJETO.** En virtud del presente contrato **EL ARRENDADOR** se obliga a entregar **EL (LOS) LOCATARIO(S)** y este a recibir de aquel, el(los) inmueble(s) descrito en el anexo de condiciones del presente contrato o en el acta de entrega, a cambio del pago de los cánones pactados y durante el plazo convenido en el contrato de leasing Habitacional, a cuyo vencimiento dicho inmueble se restituye a **EL ARRENDADOR** o se transfiere a **EL (LOS) LOCATARIO(S)**, si este decide ejercer la opción de adquisición y paga su valor, en los términos y condiciones establecidos en el presente contrato. **SEGUNDA.- PLAZO.** El plazo del presente contrato de Leasing Habitacional, es el periodo convenido por las partes para el pago de los cánones, el cual comienza a correr en la fecha indicada en el anexo de iniciación del plazo en el cual se hará constar, El valor total del (los) inmueble(s), su descripción y las condiciones financieras de la operación **TERCERA.- ENTREGA.** **EL (LOS) LOCATARIO(S)** autoriza a **EL ARRENDADOR** para que la entrega del bien objeto del contrato de leasing habitacional le sea realizada directamente por constructor o vendedor del (los) inmueble(s) en los términos y condiciones elegidos por **EL (LOS) LOCATARIO(S)** para su adquisición. **CUARTA:** Si se presentare alguna circunstancia que imposibilitare a el constructor o vendedor entregar a satisfacción los inmuebles en las condiciones elegidas por **EL (LOS) LOCATARIO(S)** **EL ARRENDADOR** queda liberado de toda responsabilidad y deberá **EL (LOS) LOCATARIO(S)** cancelar los gastos en que directa o indirectamente incurra en el proceso de construcción o adquisición de los inmuebles objeto del contrato de Leasing Habitacional regulados por el presente contrato, incluyendo el valor de los anticipos y cualesquiera pérdidas, impuestos, derechos, gastos o de cualquier otro tipo, ya que **EL ARRENDADOR** celebró el presente contrato conformidad con las instrucciones impartidas por **EL (LOS) LOCATARIO(S)**. **PARAGRAFO:** En caso de verificarse la situación descrita en la presente cláusula, **EL ARRENDADOR** cederá o endosará el(los) contrato(s) documento(s) y pólizas en los que consten las obligaciones de los constructores o vendedores a **EL (LOS) LOCATARIO(S)**, quedando **EL (LOS) LOCATARIO(S)** como titular de las acciones y los derechos que tiene **EL ARRENDADOR**, frente a el constructor o vendedor de los inmuebles, pudiendo **EL (LOS) LOCATARIO(S)** exigir directamente a dichos constructores o vendedores el cumplimiento del contrato respectivo o pedir la resolución de los mismos con resarcimiento de daños y perjuicios, frente a las autoridades respectivas. Las sumas de dinero que en los eventos descritos adeude **EL (LOS) LOCATARIO(S)** a **EL ARRENDADOR** deberán ser cancelados previamente por **EL (LOS) LOCATARIO(S)** para la entrega de la documentación, con la cual se ceden los derechos de **EL ARRENDADOR** frente a los constructores o vendedores. **QUINTA.- CANON.** El canon calculado con la tasa de interés aplicable a los contratos de Leasing Habitacional regulados por el presente contrato, se determina teniendo en cuenta la sumatoria de los desembolsos realizados por **EL ARRENDADOR** durante el periodo de construcción o adquisición,

CONTRATO DE LEASING HABITACIONAL DESTINADO A LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA FAMILIAR No. _____

esta sumatoria será el valor presente para generar un plan de pagos estimado, calculado teniendo en cuenta el plazo de la operación, modalidad y periodicidad de pago, el valor de la opción de adquisición y la tasa de interés del contrato de Leasing Habitacional. **PARÁGRAFO PRIMERO:** En el evento en que EL (LOS) LOCATARIO(S) se encuentre(n) cumpliendo oportunamente con el pago de sus obligaciones y decida realizar abonos extraordinarios al valor del contrato de Leasing Habitacional regulado por el presente contrato, salvo que expresamente elija otro orden de aplicación, estos se reflejarán de la siguiente forma: a) Un menor valor del canon periódico b) Un menor valor de la opción de adquisición, c) Una reducción del plazo del contrato EL (LOS) LOCATARIO(S) se obliga a pagar los cánones determinados durante la vigencia del contrato, en la forma que EL ARRENDADOR le indique. El valor de los cánones a cancelar no será modificado por valorización, mejoras, deterioro o destrucción de los inmuebles. Los cánones a cargo de EL (LOS) LOCATARIO(S) se seguirán pagando aun cuando cese temporalmente o definitivamente por cualquier causa, el uso de los inmuebles. **SEXTA.- IMPUTACION PARA EL PAGO:** El pago de cualquier cantidad de dinero que EL (LOS) LOCATARIO(S) haga a EL ARRENDADOR tendrá el siguiente orden de imputación, a menos que las partes pacten expresamente uno diferente: 1) A lo adeudado por EL (LOS) LOCATARIO(S) por concepto de impuestos, timbres, primas de seguros y otros gastos a cargo suyo, respecto del contrato de Leasing Habitacional celebrados con EL ARRENDADOR y regulados por el presente contrato. 2) A los cánones de arrendamiento ya vencidos, en orden de antigüedad de los respectivos vencimientos. 3) A intereses de mora y sanciones causadas respecto de esta obligación pendiente de pago por parte de EL (LOS) LOCATARIO(S) a favor de EL ARRENDADOR. 4) A la opción de adquisición vencida respecto del contrato de Leasing Habitacional. **SÉPTIMA.- PAGARE:** EL (LOS) LOCATARIO(S) suscribirá(n) como otorgante y a la orden de EL ARRENDADOR, un pagaré en blanco con carta de instrucciones para su diligenciamiento, conjuntamente con el deudor solidario para garantizar el pago de los cánones, o los gastos que de acuerdo con este contrato. **OCTAVA.- OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR:** En desarrollo del presente contrato, además de las obligaciones contenidas en el mismo EL ARRENDADOR se obliga a: a) Permitir el uso y goce de los inmuebles objeto del contrato de acuerdo con su naturaleza, durante el plazo, siempre que EL (LOS) LOCATARIO(S) este cumpliendo debidamente sus obligaciones, y en consecuencia, se compromete a librarlos de toda perturbación ilegítima del uso y goce de los inmuebles, imputables a EL ARRENDADOR. b) Ceder a EL (LOS) LOCATARIO(S), cuando este lo solicite, las garantías y multas que estuviesen a cargo de los constructores o vendedores de los inmuebles. c) Permitir a EL (LOS) LOCATARIO(S) ejercer la opción de adquisición del (los) inmuebles objeto del contrato, en los términos del presente contrato. d) Suministrar a EL (LOS) LOCATARIO(S) la información del artículo 12 del Decreto 1787 de 2004, el Capítulo Octavo del Título III de la Circular Externa 0007 de 1996 de la Superintendencia Financiera y cualquier otra que llegue a ser señalada por la ley y las autoridades competentes. Para el efecto EL (LOS) LOCATARIO(S) declara que con anterioridad a la celebración del presente contrato recibió de parte de EL ARRENDADOR información adecuada y completa sobre las condiciones del mismo y que en efecto las conoce y acepta. **NOVENA.- DERECHOS DEL ARRENDADOR:** En desarrollo del presente contrato, además de los derechos contenidos en el mismo, EL ARRENDADOR tiene derecho a: a) Como propietario que es de los inmuebles objeto del contrato, tiene sobre estos todos los derechos y prerrogativas inherente a esta calidad, salvo los que aquí, de manera temporal, cede a EL (LOS) LOCATARIO(S). b) Realizar visitas de inspección de los inmuebles objeto del contrato para verificar su estado y hacer recomendaciones por escrito para prevenir su deterioro. **DÉCIMA.- OBLIGACIONES DE EL (LOS) LOCATARIO(S).** En desarrollo del presente contrato, además de las obligaciones contenidas en el mismo, EL (LOS) LOCATARIO(S) se obliga a: a) Cumplir con las recomendaciones impartidas por EL ARRENDADOR, el constructor, el vendedor o el asegurador, con el fin de proteger los inmuebles de los daños que pueda sufrir y evitar el deterioro o destrucción de los mismos. b) Responder por los gastos de mantenimiento y reparación, al igual que los costos por cualquier tipo de deterioro, destrucción o daño. c) No subarrendar los inmuebles sin previa autorización escrita de EL ARRENDADOR. d) Comunicar por escrito a EL ARRENDADOR, de manera inmediata cualquier siniestro total o parcial sobre dicho inmueble. e) Ser el único responsable de cualquier daño o perjuicios que se causen a terceros por el uso de los inmuebles entregados en Leasing Habitacional; por lo tanto para cualquier efecto relacionado con la responsabilidad civil que frente a terceros pueda originarse en razón de la existencia o uso de los inmuebles entregados en Leasing Habitacional se entenderá que la guarda material y jurídica de ellos esta radicada exclusivamente en la persona de EL (LOS) LOCATARIO(S). f) En el evento en que EL ARRENDADOR 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 de los inmuebles arrendados, 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 ARRENDADOR hubiere gastado en su defensa. El reembolso se hará dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la fecha en que EL ARRENDADOR notifique a EL (LOS) LOCATARIO(S) la realización de tales pagos. De los valores a cargo de EL (LOS) LOCATARIO(S) se restara lo que la aseguradora haya pagado por el mismo concepto a EL ARRENDADOR. g) Dejar incorporadas en el inmueble las mejoras que se le hagan durante la vigencia del contrato, las que pasaran a ser propiedad de EL ARRENDADOR, 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, salvo las mejoras autorizadas que haya hecho el mismo a su costa y cuya separación no cause deterioro al inmueble, las cuales podrán ser retiradas por EL (LOS) LOCATARIO(S) h) Pagar, obtener y mantener vigentes todos los permisos, licencias, impuestos, etc., exigidos por las autoridades nacionales, departamentales y municipales para el uso de los inmuebles entregados en Leasing Habitacional, así como todos los costos relacionados con el consumo de todos los servicios de que goza el inmueble, tales como acueducto, alcantarillado, aseo, energía eléctrica, telecomunicaciones, gas, la conexión o reconexión de los mismos y cualquier otro cargo que llegue a generarse, así como las cuotas ordinarias y extraordinarias que cobre la administración a la que pertenece la copropiedad, si es el caso. Presentar anualmente ante EL ARRENDADOR o en la oportunidad que esta lo requiera el último de cada uno de los recibos por estos conceptos debidamente cancelados. i) Pagar oportunamente el impuesto predial, gravámenes de valorización y las tasas o contribuciones que recaigan sobre los inmuebles objeto de este contrato y presenta anualmente ante o en la oportunidad que esto lo requiera el último de cada uno de los recibos por estos conceptos debidamente cancelados. j) Constituir oportunamente las garantías reales o personales exigidas por EL ARRENDADOR, así como las garantías y fianzas que se requieran frente a las empresas de servicios públicos domiciliarios con el fin de garantizar el pago de las facturas correspondientes, de conformidad con la reglamentación vigente

CONTRATO DE LEASING HABITACIONAL DESTINADO A LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA FAMILIAR No. _____

sobre esta materia. k) En caso de que sobre los inmuebles objeto de este contrato inmueble se encuentre sometido al régimen de propiedad horizontal, asistir 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. **PARAGRAFO:** Para los efectos de la obligación contenida en el literal k) de la presente cláusula, EL ARRENDADOR autoriza a EL (LOS) LOCATARIO(S) para que asista 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. Para el desarrollo de la presente autorización EL (LOS) LOCATARIO(S) podrán intervenir con voz y voto en las deliberaciones que se realicen en las reuniones y EL (LOS) LOCATARIO(S) tendrá todas las facultades necesarias para tomar las decisiones en todos los asuntos que se discutan en dichas reuniones, no obstante cualquier multa, perjuicio o costo que se genere como consecuencia de la presente autorización o por las decisiones que se tomen en las reuniones serán responsabilidad y a cargo de EL (LOS) LOCATARIO(S). **DECIMA PRIMERA.- PROTECCION DE LOS BIENES. EL (LOS) LOCATARIO(S)** mientras subsista cualquier obligación a su cargo, se obliga a contratar y mantener vigentes las pólizas de seguros de incendio, terremoto, AMIT y las demás que llegue a ser necesarias para la debida protección de ellos inmuebles objeto del mismo. De la mismo forma EL (LOS) LOCATARIO(S) podrá tomar un seguro de vida con el objeto de garantizar el cubrimiento del monto no pagado de las obligaciones adquiridas en virtud del presente contrato y las establecidas en los contratos de Leasing Habitacional celebrado, bien sea por fallecimiento o incapacidad total y permanente, en los términos y condiciones definidos por la Compañía de Seguros. En cualquier evento EL (LOS) LOCATARIO(S) se obliga a cubrir totalmente las primas generadas al contratar dichas pólizas. Si EL (LOS) LOCATARIO(S) opta por no tomar el seguro de vida se obliga a constituir previamente otra garantía a satisfacción de EL ARRENDADOR. EL BENEFICIARIO UNICO de las pólizas deberá ser EL ARRENDADOR. EL (LOS) LOCATARIO(S) mantendrá actualizados los valores de los inmuebles para evitar el infraseguro. En todo caso EL (LOS) LOCATARIO(S) autoriza a EL ARRENDADOR a efectuar la contratación de tales póliza o seguros. **PARAGRAFO PRIEMRO.- IMPUTACION DE INDEMNIZACIONES.** En caso de pérdida total de el bien, EL ARRENDADOR imputará la indemnización recibida al saldo que en virtud del presente contrato estuviesen pendientes de pago. Si efectuada esta operación EL (LOS) LOCATARIO(S) quedare debiendo alguna suma de dinero a EL ARRENDADOR, deberá pagársela de inmediato, si sobrase alguna suma de dinero se le entregaran a EL (LOS) LOCATARIO(S). **PARAGRAFO SEGUNDO: - RESPONSABILIDAD EN CASO DE OBJECION O NO PAGO POR LA ASEGURADORA.** Si la aseguradora no estuviera obligada a pagar el valor de las perdidas o daños u objetara la reclamación o reparación de los inmuebles estará totalmente a cargo de EL (LOS) LOCATARIO(S). **DECIMA SEGUNDA: - GASTOS DEL CONTRATO.** Todos los gastos impuestos, costos, y demás contribuciones que ocasione la iniciación, desarrollo, terminación anticipada del contrato, restitución o el ejercicio de la opción de adquisición, correrán por cuenta de EL (LOS) LOCATARIO(S), así como los que causen la adquisición, enajenación, y registro de los inmuebles. De la misma forma lo serán los gastos relacionados con la cobranza extrajudicial y judicial, y los pagos que judicialmente deba hacer o le reclamen a EL ARRENDADOR por daños y perjuicios ocurridos por o con ocasión del uso de los inmuebles entregados en Leasing Habitacional. **DECIMA TERCERA: CESION DEL CONTRATO POR EL (LOS) LOCATARIO(S).** EL (LOS) LOCATARIO(S) podrá hacer del contrato de leasing regulados por el presente contrato con la aceptación previa y por escrito de EL ARRENDADOR. **DECIMA CUARTA:- CAUSALES GENERALES DE TERMINACION DEL CONTRATO.** El presente contrato terminara por cualquiera de las siguientes causas: a) Por vencimiento del plazo o términos de duración del contrato. b) Por el no pago por parte de EL (LOS) LOCATARIO(S) de los cánones dentro del término estipulado en este contrato. c) Por ejercicio anticipado de la opción de adquisición por parte de EL (LOS) LOCATARIO(S) d) Por la destrucción total o parcial de el inmueble por parte de EL (LOS) LOCATARIO(S) e) Por sentencia de juez en los casos en que la ley la ha previsto. f) Por insolvencia de EL (LOS) LOCATARIO(S). g) Por disolución, liquidación, fusión o escisión de cualquiera de las personas jurídicas que integran la parte contractual denominada EL (LOS) LOCATARIO(S). h) Por mutuo acuerdo de las partes. i) Por la incursión reiterada de EL ARRENDATARIO en proceder que afecten la tranquilidad ciudadana de los vecinos. j) Por la realización de mejoras, cambios o ampliaciones de EL BIEN sin expresa autorización de EL ARRENDADOR. k) Por cualquier acción judicial adelantada contra EL (LOS) LOCATARIO(S) que involucre la operación de el (los) inmueble(s). l) Por la violación por EL (LOS) LOCATARIO(S) a las normas del respectivo reglamento interno o de propiedad horizontal. m) En general, por incumplimiento de cualquiera de las obligaciones que se desprenden del presente contrato. **PARÁGRAFO:** En el evento de que al vencimiento del plazo convenido en la cláusula octava EL (LOS) LOCATARIO(S) decida no ejercer la opción de adquisición pactada a su favor, así como en los eventos referidos en los literales b, d, e, f, g, h, i, j, k, l y m anteriores, EL (LOS) LOCATARIO(S) estará obligado a restituir EL INMUEBLE dentro de los cinco (5) días siguientes, en el estado en que le fue entregado, tomándose en consideración el deterioro ocasionado por el uso y goce legítimos. En caso de que no conste el estado en que le fue entregado, se entiende haberlo recibido en regular estado de servicio. EL (LOS) LOCATARIO(S) renuncia a los derechos de retención que le concede la ley. Para dar por terminado el contrato por las causas señaladas en esta cláusula, con excepción de la prevista en el literal a, bastará la notificación escrita de EL ARRENDADOR a EL (LOS) LOCATARIO(S) Si el contrato termina por culpa de EL (LOS) LOCATARIO(S) éste estará obligado a indemnizar perjuicios, así como al pago del canon por el tiempo que falte hasta el día en que desahuciendo hubiera podido hacer cesar el contrato o en que éste habría terminado sin desahucio. EL (LOS) LOCATARIO(S) podrá eximirse de este último pago proponiendo, bajo su responsabilidad, persona idónea a juicio de EL ARRENDADOR que lo sustituya por el tiempo que falte, y prestando al efecto garantía competente a juicio de EL ARRENDADOR. El no ejercicio en forma inmediata por parte de EL ARRENDADOR de los derechos que le confiere esta cláusula no significa la pérdida de los derechos a ejercerlos cuando lo estime conveniente. **DECIMA QUINTA: FORMULA DE TERMINACION ANTICIPADA POR MUTUA ACUERDO ENTRE LAS PARTES.** En el evento en que las partes decidan dar por terminado el presente contrato de Leasing Habitacional por mutuo acuerdo, se aplicara lo establecido en el numeral 3 del artículo 7 del Decreto 1787 de 2004 y/o las normas que lo modifiquen y/o complementen. **DÉCIMA SEXTA.- OPCION DE ADQUISICION:** EL ARRENDADOR ofrece irrevocablemente a EL (LOS) LOCATARIO(S) la opción de adquisición de los inmuebles objeto de este contrato, en la fecha indicada en de condiciones Si EL ARRENDADOR no recibe comunicación escrita de EL (LOS) LOCATARIO(S) en contrario mínimo con treinta (30) días de antelación a la fecha de

CONTRATO DE LEASING HABITACIONAL DESTINADO A LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA FAMILIAR No. _____

terminación del contrato se entenderá su voluntad de ejercerla. EL (LOS) LOCATARIO(S) deberá pagar de contado la suma definida como valor de la opción de adquisición contratos de Leasing Habitacional celebrados en el anexo de iniciación del plazo, en la fecha allí indicada. Para el ejercicio de esta facultad será condición indispensable que EL (LOS) LOCATARIO(S) se encuentre a paz y salvo en el pago de todas las obligaciones que le incumben en razón de este contrato y del contrato de Leasing Habitacional regulados por el. Para la tradición de los inmuebles las partes de común acuerdo definirán el procedimiento y plazo dentro del cual se legalice y tramite la documentación necesaria para que se transfiera el dominio de los mismos. **DÉCIMA SÉPTIMA- RESTITUCION.** Terminado, resuelto o resciliado el presente contrato por cualquier causa excepto en el evento que EL (LOS) LOCATARIO(S) ejerza la opción de adquisición este restituirá al ARRENDADOR los inmuebles que constituyen su objeto, en iguales condiciones en las cuales los recibió, salvo el desgaste natural por el uso y goce legítimos según su naturaleza; esta obligación no se entenderá cumplida mientras no se hayan pagados los impuestos sanciones y demás gastos que de acuerdo con lo aquí establecido son de su cargo. La restitución se hará dentro de los tres (3) días siguientes contados desde la fecha de terminación del contrato. **DÉCIMA OCTAVA.- PROCEDIMIENTOS PARA EFECTOS DE DEVOLUCION DEL CANON INICIAL Y DE LOS SALDOS AMORTIZADOS AL PRECIO DE LA OPCION DE ADQUISICION DEL INMUEBLE EN CASO DE INCUMPLIMIENTO POR PARTE DEL (LOS) LOCATARIO(S) ANTES DEL VENCIMIENTO DEL PLAZO PREVISTO EN LOS CONTRATOS DE LEASING HABITACIONAL PARA EL EJERCICIO DE LA OPCION DE ADQUISICION.** En estos eventos se aplicara el procedimiento establecido en el numeral dos (2) del artículo siete del Decreto 1787 de 2004 y/o las normas que lo modifiquen y/o complementen y se generaran las siguientes sanciones: **SANCIONES:** Las partes de común acuerdo se someten al siguiente régimen de sanciones, así: **a)** Por el no pago oportuno del canon se pagara a titulo de interés moratorio una suma equivalente a la tasa máxima que para este tipo de intereses autoricen las disposiciones legales. En caso de que sean dos o más los cánones atrasados, EL (LOS) LOCATARIO(S) pagara la suma aquí indicada para cada uno de dichos cánones. Las partes convienen que por el pago de interés moratorio no se entienda extinguida la obligación de pagar el canon, pues dicha pena se estipula por el solo retardo, e igualmente que la tolerancia del ARRENDADOR al recibir los cánones atrasados no implica su prorroga ni la condonación del retardo, sin perjuicio de que EL ARRENDADOR por el mismo hecho pueda dar por terminado el contrato. **b)** La terminación unilateral de este contrato conforme a las causales establecidas en la cláusula décima novena del presente contrato a excepción de la causal de no pago oportuno del canon de arrendamiento, dará lugar a que EL (LOS) LOCATARIO(S) pague a EL ARRENDADOR a titulo de pena, las sumas establecidas así: b.1) Cuando al momento del incumplimiento no estuviere aun determinado el monto del canon, la pena será una suma equivalente al valor de los anticipos mas sus costos financieros. b.2) Cuando al momento del incumplimiento, este determinado el monto del canon, la pena será una suma equivalente a cinco cánones estimados y no pagados, aunque todavía no se hubiesen causado. Por el pago de esta pena no se entenderá extinguida la obligación de restituir los inmuebles objeto de este contrato de Leasing Habitacional. b.3) En caso que EL ARRENDADOR asuma los costos de restitución de los inmuebles o el de las primas causadas para el aseguramiento del mismo; o en general otro rubro a cargo de EL (LOS) LOCATARIO(S) y este no procede a su reembolso dentro de los tres (3) días siguientes al recibo de la cuenta correspondiente, deberá cancelar a titulo de pena la suma adeudada con intereses comerciales moratorios liquidados a la máxima tasa permitida por la ley. b.4) Por cada día de retardo en el cumplimiento de la obligación de restituir oportunamente el inmueble, por el simple retardo en la ejecución del hecho debido, pagara una pena equivalente al valor del canon vigente, dividido por el numero de días de la periodicidad de pago definido en los contratos de Leasing Habitacional celebrados y en el anexo de iniciación del plazo. b.5) Por el pago oportuno del valor de la opción de adquisición se pagara a titulo de interés moratorio, una suma equivalente a la tasa máxima que para este tipo de intereses autoricen las disposiciones legales. Las partes convienen que por el pago del interés moratorio no se entienda extinguida la obligación de pagar el valor de la opción de adquisición, pues dicha pena se estipula por el solo retardo. **DÉCIMA NOVENA.- RENUNCIA A LOS REQUERIMIENTOS Y AL DERECHO DE RETENCION;** EL (LOS) LOCATARIO(S) renuncia(n) desde ya a favor de EL ARRENDADOR a la formalidad del requerimiento para constituirlo en mora en caso de retardo, incumplimiento o cumplimiento deficiente de cualquiera de las obligaciones por el asumidas en virtud del presente contrato, igualmente renuncia al derecho de retención que a cualquier titulo o por cualquier motivo, pudiere o llegare a tener sobre el inmueble entregado en Leasing. **VIGESIMA.- MERITO EJECUTIVO.** Las partes reconocen y aceptan que el presente contrato presta merito ejecutivo para la exigencia judicial del cumplimiento de todas, alguna o algunas de las obligaciones de dar, hacer o no hacer que de el se derivan. **VIGESIMA PRIMERA:** EL (LOS) LOCATARIO(S) se obliga para con EL ARRENDADOR a implementar las medidas tendientes a evitar que sus operaciones puedan ser utilizadas con o sin su conocimiento y consentimiento como instrumentos para el ocultamiento, manejo, inversión o aprovechamiento en cualquier forma de dinero u otros bienes provenientes de actividades delictivas o para dar apariencia de legalidad a estas actividades. Así mismo, EL (LOS) LOCATARIO(S) se obliga a: I) Tomar medidas tendientes a evitar que sus operaciones puedan ser utilizadas con o sin su consentimiento como instrumentos para el ocultamiento, manejo, inversión o aprovechamiento en cualquier forma de dinero u otros bienes provenientes de actividades delictivas o para dar apariencia de legalidad a estas actividades. II) Cumplir normas y mejores prácticas en cuanto a prevención de lavado de activos y financiación al terrorismo, en caso de estar obligados por ley. III) Indemnizar a EL ARRENDADOR en caso de que se materialice el riesgo de lavado de activos o financiación del terrorismo, que genere consecuencias para EL ARRENDADOR. **VIGÉSIMA SEGUNDA.- AUTORIZACIÓN PARA PROCESAMIENTO, REPORTE Y CONSULTA DE INFORMACIÓN:** EL (LOS) LOCATARIO(S) autoriza a EL ARRENDADOR y a sus cesionarios y/o endosatarios, de manera irrevocable, para que con fines estadísticos, de control, supervisión e información comercial reporte, a cualquier central de riesgos, con los mismos fines, el nacimiento, modificación o extinción de obligaciones contraídas con anterioridad o que se llegaren a contraer, fruto de contratos financieros con EL ARRENDADOR. La presente autorización comprende la información referente a la existencia de deudas vencidas sin pagar o a la utilización indebida de los servicios financieros, por un término no superior al establecido en la ley. Esta autorización faculta a EL (LOS) LOCATARIO(S) sus cesionarios y/o endosatarios, para procesar y reportar a las centrales de riesgos, datos personales económicos, así como también para consultar información sobre las relaciones comerciales de EL ARRENDADOR con el sistema financiero; y para que los datos reportados sobre EL ARRENDADOR sean procesados para el logro del propósito de las centrales de riesgos, y sean circularizables con fines comerciales, de

CONTRATO DE LEASING HABITACIONAL DESTINADO A LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA FAMILIAR No. _____

conformidad con el reglamento vigente en estas centrales. **PARÁGRAFO.-** EL (LOS) LOCATARIO(S) declara(n) que EL ARRENDADOR le ha suministrado información suficiente acerca del alcance de sus convenios con centrales de riesgos, de los efectos generales que implica el reporte a las mismas y de las reglas internas sobre permanencia del dato que hayan adoptado tales centrales teniendo en cuenta las sentencias de la Corte Constitucional y la ley. **VIGÉSIMA TERCERA.- DECLARACIONES:** EL (LOS) LOCATARIO(S) declara(n) que EL ARRENDADOR le ha suministrado copia auténtica del presente contrato, copia de la parte normativa del reglamento de propiedad horizontal, y que con anterioridad a la firma de este contrato, EL ARRENDADOR le ha suministrado toda la información relevante y necesaria para facilitarle la adecuada comprensión de los requisitos que debe cumplir para acceder a la operación, y del alcance de los derechos y obligaciones de las partes del presente contrato, así como de los mecanismos que aseguran su ejercicio eficaz, información que se ha suministrado de manera comprensible y legible. **VIGÉSIMA CUARTA: NORMATIVIDAD JURÍDICA SUPLETIVA:** En lo no previsto en el presente contrato se aplicarán al mismo, en su orden, en lo especial, el régimen sustancial y procesal del arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda urbana, y en lo general, las disposiciones consagradas en el Código Civil. **VIGÉSIMA QUINTA : DOCUMENTOS DEL CONTRATO:** Forma parte integrante de este contrato el pagaré en blanco con carta de instrucciones y el anexo de condiciones financieras.

Para constancia se firma en la ciudad de _____, en dos (2) ejemplares del mismo tenor, a los _____. De 20__

EL (LOS) LOCATARIO(S),

_____ Firma y Huella

Nombre _____

C.C. No. _____

_____ Firma y Huella

Nombre _____

C.C.No. _____

EL ARRENDADOR.

APODERADO BANCO COLPATRIA

C.C.

Apoderado

BANCO COLPATRIA MULTIBANCA COLPATRIA S.A.