

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

NO: _____

Entre los suscritos, a saber, por una parte **BANCO COLPATRIA S. A.** con Nit **860.034.594.1**, legalmente constituida, con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D. C. quien adelante se denominara **EL ARRENDADOR**, y por la otra parte **EL (LOS) LOCATARIOS(S)** señalado(s) en el anexo de condiciones que hace parte integral del presente documento, se ha celebrado el **CONTRATO LEASING HABITACIONAL DESTINADO A LA ADQUISICION DE VIVIENDA NO FAMILIAR** contenido en las cláusulas que se acuerdan mas adelante, previo los siguientes:

ANTECEDENTES:

PRIMERO.- EL LOCATARIO ha escogido en forma autónoma y sin intervención de **EL ARRENDADOR** el bien 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.

SEGUNDO.- Para celebrar el contrato requerido por **EL LOCATARIO**, **EL ARRENDADOR** ha adquirido el bien objeto del presente contrato al proveedor y es, por lo tanto, propietario del mismo, conforme a la autorización impartida por **EL LOCATARIO**.

TERCERO.- Con anterioridad a la firma del presente contrato **EL ARRENDADOR** ha suministrado a **EL LOCATARIO** 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.

CLÁUSULAS:

PRIMERA.- OBJETO: Mediante este contrato **EL ARRENDADOR** entrega, a título de arrendamiento, **en la fecha estipulada en el anexo de condiciones del mismo**, a **EL LOCATARIO** el bien adquirido por aquel para el efecto, identificado en la cláusula segunda del presente contrato, financiando **EL ARRENDADOR** el uso y goce del bien por parte de **EL LOCATARIO** a cambio del pago, por parte de éste, del canon periódico acordado en la cláusula quinta de este contrato, canon que **EL ARRENDADOR** recibirá durante el plazo convenido en la cláusula octava, a cuyo vencimiento **EL LOCATARIO** podrá ejercer la opción de adquisición del bien pactada a su favor en la cláusula novena o, de lo contrario, estará obligado a restituirlo a **EL ARRENDADOR**. **EL ARRENDADOR** entrega a **EL LOCATARIO** el bien objeto del presente contrato en buen estado de servicio, seguridad y sanidad.

El derecho de propiedad de **EL ARRENDADOR** sobre el bien objeto de este contrato será conservado por éste hasta tanto **EL LOCATARIO** ejerza la opción de adquisición acordada en su favor.

SEGUNDA.- IDENTIFICACIÓN DEL BIEN OBJETO DE LEASING: El bien objeto de leasing, en adelante **EL BIEN**, es el que se identifica, y determina en el anexo de condiciones que hace parte integral del presente contrato

TERCERA.- ENTREGA MATERIAL DE EL BIEN: **EL ARRENDADOR** ha adquirido por solicitud de **EL LOCATARIO** y para efectos de entregárselo a título de leasing, **EL BIEN**. **EL LOCATARIO** declara haberlo recibido en perfecto estado y a su entera satisfacción en la fecha de iniciación mencionada en la cláusula primera del presente contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO.- En el evento de que **EL BIEN** se encuentre en proceso de construcción, **EL LOCATARIO** acepta recibirlo directamente del constructor, inmediatamente éste de aviso de la terminación de **EL BIEN** y de su disponibilidad para **EL ARRENDADOR**. Por consiguiente, **EL ARRENDADOR** queda exonerado de cualquier responsabilidad ocasionada por la demora en la entrega de **EL BIEN** por parte del constructor, cualquiera sea la causa que la origine.

PARÁGRAFO SEGUNDO.- Serán de cargo de **EL LOCATARIO** todos los gastos que se originen directa o indirectamente en la entrega de **EL BIEN**.

CUARTA.- RIESGOS, UTILIZACIÓN, CONSERVACIÓN, MANTENIMIENTO Y MEJORAS DE EL BIEN: **EL BIEN** es de propiedad exclusiva de **EL ARRENDADOR**. Desde el momento de su entrega a **EL LOCATARIO** y hasta su devolución a **EL ARRENDADOR**, **EL LOCATARIO** asumirá todos los riesgos de **EL BIEN**, y será responsable por su utilización, conservación y mantenimiento. De la misma forma será responsable por cualquier pérdida o daño que **EL BIEN** sufra. **EL BIEN** será utilizado para la vivienda no familiar de **EL LOCATARIO**; con el cuidado debido, y en ningún caso para actividades ilícitas o prohibidas. El uso normal de **EL BIEN** será vivienda no familiar de **EL LOCATARIO**. Serán de cargo de **EL LOCATARIO**, mientras **EL BIEN** se encuentre en su poder o bajo su responsabilidad, los gastos de reparación y mantenimiento del mismo. Las mejoras de **EL BIEN** sólo podrán ser efectuadas por **EL LOCATARIO** previa autorización por escrito de **EL ARRENDADOR**. Tales mejoras serán de propiedad exclusiva de éste y no serán

compensadas a **EL LOCATARIO**, ni aún en el evento en que no ejercite la opción de adquisición de que trata la cláusula novena de este contrato.

EL LOCATARIO es responsable de cualquier deterioro, o pérdida total o parcial de **EL BIEN**, cualquiera que sea la causa que los produjere, y aún cuando provengan de fuerza mayor o caso fortuito. El canon de arrendamiento no podrá disminuirse con base en el argumento del deterioro u obsolescencia de **EL BIEN**, eventos que asume **EL LOCATARIO** sin alterar sus obligaciones frente a **EL ARRENDADOR**. En cualquier evento de deterioro, o pérdida total o parcial de **EL BIEN**, **EL LOCATARIO** deberá dar aviso por escrito en forma inmediata a **EL ARRENDADOR** y, a opción de éste, cumplir con una de las siguientes obligaciones:

1. Reparar por su cuenta y riesgo **EL BIEN**, y ponerlo en buenas condiciones a criterio de **EL ARRENDADOR**, dentro del término que éste le indique. Toda reparación deberá hacerse con autorización previa y escrita de **EL ARRENDADOR**, y en las condiciones que éste autorice.

2. Pagar a **EL ARRENDADOR** el valor de los cánones mensuales de los periodos que aún falten para terminar el contrato a partir del momento en que ocurra el daño o la pérdida, más (+) el valor de la opción de adquisición.

El cumplimiento de una de estas obligaciones deberá realizarse sin perjuicio del desarrollo de los trámites que se adelanten ante la aseguradora, para el pago de la indemnización correspondiente. **EL ARRENDADOR** acordará con **EL LOCATARIO** el ejercicio de los derechos derivados de los contratos de seguros. La suma pagada por la aseguradora a **EL ARRENDADOR**, a título de indemnización, se imputará en primer término al cumplimiento de las obligaciones a cargo de **EL LOCATARIO** y a favor de aquel que se encuentren en mora y, en general, a la satisfacción de todas las demás prestaciones a cargo de **EL LOCATARIO** y a favor de **EL ARRENDADOR**. El saldo, si lo hubiere, se entregará a aquel. **EL LOCATARIO** está obligado a cumplir con las obligaciones contenidas en el presente contrato aún cuando el daño de **EL BIEN**, total o parcial, hubiere sido causado por un tercero. **EL ARRENDADOR** podrá ceder sus derechos contra el tercero a **EL LOCATARIO**, sin que ello implique suspensión, prórroga o exoneración de las obligaciones a cargo de éste.

QUINTA.- CONDICIONES FINANCIERAS:

a) las condiciones financieras del presente contrato tales como el valor comercial del bien a la fecha de celebración del mismo, los prepago que existan por parte el locatario el valor financiado, el canon de arrendamiento, la tasa de interés de financiación incluida en canon y su forma de cálculo, la periodicidad en su pago, el término de duración del mismo, la cláusula penal, el monto de la opción de compra, la tasa de intereses moratorio, las garantías exigidas etc. Serán determinadas por las partes en el anexo de condiciones que hace parte integral del presente contrato, mismas que desde ya son aceptadas en su integridad por el locatario.

b) se establece por la partes que el canon de arrendamiento incluye una tasa de intereses variable indexada a DTF incrementada en el porcentaje pactado por la partes de el anexo de condiciones del contrato

c) se entiende por DTF la Tasa variable calculada semanalmente por el banco de la republica, con base en el promedio ponderado de las tasa de intereses efectivas de captación a 90 días de los bancos, corporaciones financieras y compañías de financiamiento comercial, con el objeto de que la tasa de aplique para la semana calendario inmediatamente siguiente aquella en que se calculo.

d) la tasa de interés se liquidara por periodos vencidos sobre saldos insolutos. Como quiera que los periodos de arrendamiento incluyen una tasa de intereses variable que se liquida sobre saldos insolutos, el valor de estos cánones también será variable. El canon de arrendamiento se debe pagar en el domicilio de **EL ARRENDADOR**, por periodos vencidos contados a partir de la fecha de entrega de la tenencia de el **BIEN**.

e) En caso de retardo en el pago del canon de arrendamiento, **EL LOCATARIO** deberá pagar a **EL ARRENDADOR** intereses de mora liquidados a la tasa máxima permitida por la ley. En caso de pago parcial del canon de arrendamiento, **EL LOCATARIO** deberá pagar a **EL ARRENDADOR** intereses de mora liquidados sobre la parte no pagada del canon, a la tasa máxima legalmente permitida.

f) La mera tolerancia de **EL ARRENDADOR** de recibir el pago del canon de arrendamiento con posterioridad a las fechas señaladas para el efecto, no se entenderá como ánimo de modificar el plazo establecido para el pago. El canon de arrendamiento no sufrirá modificaciones como consecuencia del deterioro gradual de **EL BIEN** por su uso. La obligación de pagar los cánones de arrendamiento no se suspenderá por el hecho de cesar temporal o definitivamente el funcionamiento de **EL BIEN**, ya sea por reparación, traslado, huelga, siniestro, cierre de la empresa o, en general, por cualquier causa no imputable directamente a **EL ARRENDADOR**.

g) Para respaldar la obligación de pagar el canon de arrendamiento, **EL LOCATARIO** otorgará a favor de **EL ARRENDADOR** las garantías que éste le exija.

SEXTA.- ANTICIPOS O DESEMBOLSOS EXTRAORDINARIOS: **EL LOCATARIO** autoriza a **EL ARRENDADOR** para liquidar y cobrarle intereses remuneratorios a la misma tasa prevista en la cláusula anterior, sobre cualquier suma de dinero que por anticipo o desembolso extraordinario pague éste, con motivo de la adquisición, fabricación, construcción, transporte, pagos de impuestos, adecuación, mejoramiento, etc. de **EL BIEN**, intereses que correrán a cargo de **EL LOCATARIO** desde la fecha de desembolso de las sumas por parte de **EL ARRENDADOR**. Los intereses se causarán, liquidarán y pagarán por mensualidades vencidas con corte al último día de cada mes. El pago de los intereses deberá efectuarlo **EL LOCATARIO** a **EL ARRENDADOR** dentro del plazo establecido en la cuenta de cobro o extracto que éste remita mensualmente a aquel.

PARÁGRAFO PRIMERO.- En los casos en que por cualquier causa no inicie el desarrollo o ejecución de este contrato, o de que **EL ARRENDADOR** lo requiera, éste podrá hacer exigible a **EL LOCATARIO** el pago inmediato de las sumas desembolsadas por aquel más (+) los intereses remuneratorios causados sobre las mismas. En caso de mora en el pago de estos intereses, **EL ARRENDADOR** se reserva los derechos de no dar inicio al desarrollo o ejecución del presente contrato, con la consiguiente facultad de no entregar **EL BIEN**, y de cobrar intereses de mora liquidados a la tasa máxima permitida por la ley sobre el total de las sumas desembolsadas.

PARÁGRAFO SEGUNDO.- Cualquier reclamación, diferencia o similar que exista entre el proveedor de **EL BIEN** y **EL LOCATARIO** no libera a éste de la obligación de reembolsar a **EL ARRENDADOR** las sumas desembolsadas por éste, junto con los intereses causados sobre las mismas.

SÉPTIMA.- SOLIDARIDAD: Para todos los efectos legales a que hubiere lugar con ocasión del cumplimiento de las obligaciones derivadas de este contrato, todas las personas que integran la parte contractual denominada **EL LOCATARIO** declaran que se obligan expresamente en forma mancomunada y solidaria al cumplimiento de todas y cada una de las referidas obligaciones, de manera que **EL ARRENDADOR** pueda satisfacer sus derechos, y/o demandar su pago en forma individual o conjunta, frente a cualquiera de las personas que integran **EL LOCATARIO**. Todas estas personas se obligan solidaria e indivisiblemente a pagar a **EL ARRENDADOR**, o a su orden, el canon mensual de arrendamiento acordado en la cláusula quinta del presente contrato y cualquier otra suma de dinero que en desarrollo del mismo se adeuden a **EL ARRENDADOR**, siendo entendido que dichos valores podrán exigirse ejecutivamente sin que para tal efecto sea preciso requerimiento previo alguno, al cual **EL LOCATARIO** renuncia expresamente en la cláusula vigésima quinta de este contrato.

OCTAVA.- PLAZO: El plazo convenido para la duración del presente contrato es el establecido en el anexo de condiciones que hace parte integral del mismo dicho plazo de contabilizara a partir de la fecha de entrega de la tenencia de **EL BIEN** a **EL LOCATARIO**. Al vencimiento de este plazo, siempre que haya cumplido las obligaciones establecidas en este contrato, **EL LOCATARIO** podrá ejercer la opción de compra de **EL BIEN** pactada a su favor en la cláusula siguiente o, de lo contrario, restituirá **EL BIEN** a **EL ARRENDADOR**, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de vencimiento del plazo de duración del contrato, en el estado en que le fue entregado, tomándose en consideración el deterioro ocasionado por el uso y goce legítimos.

NOVENA.- OPCIÓN DE ADQUISICIÓN Y VALOR: Al vencimiento del plazo convenido en la cláusula anterior, siempre que haya cumplido las obligaciones establecidas en el presente contrato, **EL LOCATARIO** tendrá la opción de comprar **EL BIEN** y hacerse su propietario, pagando el porcentaje (%) del valor financiado que las partes han determinado en el anexo de condiciones contractuales que hace parte del presente contrato, previo el cumplimiento de los requisitos contractuales y legales para tal efecto e impuestos que se generen a consecuencia del ejercicio de la opción de compra serán asumidos en su integridad y de manera directa por el locatario.

El no pago de la opción de compra por parte de **EL LOCATARIO** a **EL ARRENDADOR** en la forma y fecha acordadas, se entenderá como una renuncia a la opción de adquisición, quedando **EL ARRENDADOR** en libertad de dar a **EL BIEN** la destinación que a bien tenga. Sin que para tales efectos sea necesario remitir comunicación de ninguna índole a locatario. En este evento, no surgirá a favor de **EL LOCATARIO** derecho de devolución de suma de dinero alguna.

EL LOCATARIO deberá manifestar su deseo de ejercer la opción de adquisición de **EL BIEN** por escrito dirigido a **EL ARRENDADOR** dentro de los treinta (30) días anteriores al vencimiento del plazo de duración del contrato, previo el cumplimiento de los requisitos establecidos para el efecto. En caso de que dentro del plazo anterior **EL ARRENDADOR** no reciba de **EL LOCATARIO** comunicación manifestando el deseo de éste de no ejercer la opción de adquisición, se entenderá que **EL LOCATARIO** ejerce la opción de adquisición de **EL BIEN**.

Si **EL LOCATARIO** ejerce la opción de adquisición, autoriza desde ahora a **EL ARRENDADOR** para realizar los trámites requeridos para la transferencia de la propiedad de **EL BIEN** a **EL LOCATARIO**, quien se obliga a asumir en su totalidad el valor de los impuestos y demás gastos que la transferencia ocasione. En consecuencia, **EL LOCATARIO** autoriza expresamente a **EL ARRENDADOR** para que le cobre, junto con el valor de la opción de adquisición, el valor de todas las erogaciones que se causen por la transferencia de la propiedad de **EL BIEN** a su favor, tales como impuestos, tasas o contribuciones de cualquier orden, a las tarifas vigentes. Así mismo, mediante el presente documento **EL LOCATARIO** confiere poder especial, amplio y suficiente a **EL ARRENDADOR** para diligenciar, firmar y tramitar como su representante todos los documentos requeridos para realizar la transferencia de la propiedad de **EL BIEN** a **EL LOCATARIO** ante terceros o ante las autoridades correspondientes. En todo caso, para

ejercer la opción de adquisición **EL LOCATARIO** se obliga irrevocablemente a entregar a **EL ARRENDADOR**, en la misma fecha prevista para el pago de la misma, los formularios de transferencia de la propiedad de **EL BIEN** debidamente diligenciados y firmados. **EL LOCATARIO** se obliga a acreditar a **EL ARRENDADOR**, dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha prevista para el pago de la opción de adquisición, el registro de la transferencia de la propiedad de **EL BIEN** a su favor, anexando el formulario de calificación y el folio de matrícula inmobiliaria del mismo. Por el incumplimiento de la obligación de acreditar el registro de la transferencia de la propiedad de **EL BIEN** a favor de **EL LOCATARIO** dentro del término anteriormente señalado, éste pagará a **EL ARRENDADOR** una cláusula penal de dos canones de arriendo, sin necesidad de requerimiento alguno, pago que no lo exonera del cumplimiento de la obligación de acreditar el registro de la transferencia de la propiedad.

Una vez **EL LOCATARIO** manifieste su deseo de ejercer la opción de adquisición, deberá acreditar a **EL ARRENDADOR** el cumplimiento de todas las obligaciones derivadas de este contrato, para lo cual le entregará copia auténtica de los documentos en que conste el pago de los impuestos que gravaron **EL BIEN** durante toda la vigencia del contrato, y demás documentos y certificaciones que exija **EL ARRENDADOR**.

PARÁGRAFO PRIMERO CESIÓN DEL DERECHO A EJERCER LA OPCIÓN DE ADQUISICIÓN: **EL LOCATARIO** podrá ceder su derecho a ejercer la opción de adquisición, pero la cesión no producirá efectos hasta que sea aceptada expresamente por **EL ARRENDADOR**. Es causal para que **EL ARRENDADOR** pueda terminar unilateralmente el presente contrato la cesión por parte de **EL LOCATARIO** de su derecho a ejercer la opción de adquisición sin expresa autorización de aquel.

La cesión producirá efectos entre **EL LOCATARIO** y su cesionario desde que se celebre; pero respecto de **EL ARRENDADOR** y de terceros, sólo producirá efectos desde la aceptación por parte de éste. A partir de la aceptación de la cesión por parte de **EL ARRENDADOR**, el cesionario asumirá todas las obligaciones, cargas y demás consecuencias derivadas de este contrato para su cedente.

PARÁGRAFO SEGUNDO.- EJERCICIO ANTICIPADO DE LA OPCIÓN DE ADQUISICIÓN: **EL LOCATARIO** podrá ejercer la opción de adquisición anticipadamente; es decir, antes del vencimiento del plazo convenido, el cual se determina en el anexo de condiciones que hace parte integral del presente contrato,

DÉCIMA.- RESTITUCIÓN DE EL BIEN: Vencido el plazo convenido para la duración del presente contrato, en caso de que **EL LOCATARIO** no ejerza la opción de adquisición en los términos acordados en la cláusula anterior, estará obligado a restituir **EL BIEN** a **EL ARRENDADOR**, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de vencimiento del plazo de duración del contrato, en el estado en que le fue entregado, tomándose en consideración el deterioro ocasionado por el uso y goce legítimos, sin que para el efecto sea necesario requerimiento judicial o privado previo. En caso de que no conste el estado en que **EL BIEN** fue entregado a **EL LOCATARIO**, se entiende haberlo recibido en regular estado de servicio. **EL LOCATARIO** renuncia a los derechos de retención que le concede la ley. Los gastos que demande la restitución de **EL BIEN** serán asumidos por **EL LOCATARIO**. En el evento de que **EL LOCATARIO** no efectúe la restitución en el término señalado en esta cláusula, pagará a **EL ARRENDADOR** una cláusula penal de dos canones de arriendo, sin necesidad de requerimiento alguno, pago que no lo exonera del cumplimiento de la obligación de restituir **EL BIEN** a **EL ARRENDADOR**.

DÉCIMA PRIMERA.- OBLIGACIONES DE EL LOCATARIO: Serán obligaciones de **EL LOCATARIO**, además de las establecidas en otras partes del presente contrato, las siguientes:

- a) Usar **EL BIEN** para vivienda, no pudiendo en consecuencia hacerlo servir a otro objeto diferente del anterior.
- b) Impedir que se utilice **EL BIEN** para fines distintos a vivienda.
- c) Conservar **EL BIEN** 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 ARRENDADOR** se reserva el derecho de inspeccionar y controlar en todo momento **EL BIEN**, y recomendar por escrito las medidas que juzgue necesarias o convenientes, las cuales deberán ser atendidas inmediatamente por **EL LOCATARIO**.
- d) Emplear en la conservación, mantenimiento, aseo y cuidado de **EL BIEN** el cuidado de un buen padre de familia.
- e) Efectuar las reparaciones de **EL BIEN** y las sustituciones al mismo que sean necesarias o convenientes, en los términos y condiciones convenidos en este contrato.
- f) No subarrendar total o parcialmente **EL BIEN**.
- g) Efectuar oportunamente, por su cuenta, y en los términos y condiciones acordados en el presente contrato, las reparaciones o sustituciones necesarias, en caso de daños o deterioros distintos a los derivados del uso normal o de la acción del tiempo y que fueren imputables al mal uso de **EL BIEN** o a culpa de **EL LOCATARIO**.

h) Cumplir las normas consagradas en el reglamento de propiedad horizontal y las que expida el Gobierno en protección de los derechos de todos los vecinos.

i) Contratar, prorrogar y mantener vigentes las pólizas de seguro que a juicio de **EL ARRENDADOR** sean necesarios para la debida protección de **EL BIEN**, de acuerdo con lo establecido en este contrato.

j) Informar a **EL ARRENDADOR** sobre cualquier hecho que afecte o pueda afectar el buen estado de **EL BIEN**.

k) Teniendo en cuenta que **EL ARRENDADOR** es el único propietario de **EL BIEN**, **EL LOCATARIO** se obliga a aceptar las medidas necesarias o convenientes para contribuir al reconocimiento de este derecho, y especialmente a obtener y mantener vigentes todos los permisos, licencias, certificados o autorizaciones exigidos por las autoridades de cualquier orden para la utilización de **EL BIEN**.

l) Pagar los gastos notariales, impuestos, tasas, contribuciones y demás erogaciones que causen la celebración, desarrollo o terminación del presente contrato, así como las sumas que por causa del mismo adeude **EL LOCATARIO** a **EL ARRENDADOR**.

m) Pagar todos los impuestos, tasas y contribuciones que graven **EL BIEN**, así como todas las certificaciones exigidas por las autoridades.

n) En el evento de que **EL BIEN** sea objeto de cualquier medida cautelar, **EL LOCATARIO** lo comunicará inmediatamente a **EL ARRENDADOR**, para que éste pueda hacerse parte oportunamente dentro de la actuación correspondiente. En todo caso, **EL LOCATARIO** deberá formular oposición durante la diligencia respectiva o ante la autoridad que la hubiere ordenado, de la siguiente manera:

1. Alegando que sólo es un tenedor de **EL BIEN**.
 2. Informando que **EL ARRENDADOR** es el titular del derecho real de propiedad sobre **EL BIEN**.
 3. Aduciendo como prueba de su título precario de tenedor una copia auténtica de este contrato, con el objeto de que la autoridad la agregue a la actuación.
- o) Informar a **EL ARRENDADOR** y a la aseguradora inmediatamente, pero en todo caso no después de los tres (3) días hábiles siguientes al hecho, la ocurrencia

de cualquier siniestro que afecte o tenga relación con **EL BIEN**, entregando a **EL ARRENDADOR** copia de la reclamación presentada oportunamente a la aseguradora.

p) Pagar cumplidamente las primas de los seguros señalados en el presente contrato.

q) Pagar los cánones mensuales de arrendamiento en la forma, lugar y plazos establecidos en este contrato. Esta obligación no se suspenderá por el hecho de cesar temporal o definitivamente el funcionamiento de **EL BIEN**, ya sea por reparación, siniestro o, en general, por cualquier causa no imputable directamente a **EL ARRENDADOR**.

r) Las demás obligaciones consagradas en la ley.

DÉCIMA SEGUNDA.- CESIÓN DEL CONTRATO POR PARTE DEL LOCATARIO Y EFECTOS: **EL LOCATARIO** podrá ceder el contrato con autorización expresa de **EL ARRENDADOR**, quien previamente a su otorgamiento deberá haber estudiado la capacidad de pago del futuro arrendatario. Es causal para que **EL ARRENDADOR** pueda terminar unilateralmente el presente contrato la cesión del mismo por parte de **EL LOCATARIO** sin expresa autorización de aquel.

La cesión producirá efectos entre **EL LOCATARIO** y su cesionario desde que se celebre; pero respecto de **EL ARRENDADOR** y de terceros, sólo producirá efectos desde la aceptación por parte de éste.

DÉCIMA TERCERA.- CESIÓN DEL CONTRATO O PRENDA DE LOS DERECHOS DERIVADOS DEL MISMO POR PARTE DEL ARRENDADOR, Y EFECTOS: **EL ARRENDADOR** podrá ceder el contrato o pignorar los derechos derivados del mismo sin necesidad de aceptación de **EL LOCATARIO**, y notificando a éste la cesión o prenda; el nombre del cesionario o del acreedor prendario, según sea el caso, y la fecha a partir de la cual la cesión o prenda se hizo efectiva.

Esta cesión o prenda, según sea el caso, producirá efectos entre **EL ARRENDADOR** y su cesionario o acreedor prendario, desde que se celebre; pero respecto de **EL LOCATARIO** y de terceros, sólo producirá efectos desde la notificación referida en el párrafo anterior.

DÉCIMA CUARTA.- HIPOTECA DE EL BIEN: EL ARRENDADOR podrá hipotecar **EL BIEN** sin necesidad de aceptación de **EL LOCATARIO**.

En este caso, **EL LOCATARIO** estará obligado a permitir al acreedor hipotecario inspeccionar el estado de **EL BIEN**.

DÉCIMA QUINTA.- DERECHOS DE EL ARRENDADOR: Serán derechos de **EL ARRENDADOR**, además de los establecidos en otras partes del presente contrato, los siguientes:

a) **EL ARRENDADOR** como propietario de **EL BIEN**, tiene sobre el mismo todos los derechos y prerrogativas inherentes a tal calidad, salvo los que aquí de manera temporal cede a **EL LOCATARIO**.

b) Inspeccionar y controlar en cualquier momento el estado de **EL BIEN** y los archivos que se lleven en relación con el mismo, para lo cual podrá realizar las visitas que considere necesarias.

c) Recomendar por escrito las medidas que juzgue necesarias o convenientes para **EL BIEN** o para los archivos que se lleven en relación con el mismo, las cuales deberán ser atendidas inmediatamente por **EL LOCATARIO**. En el evento de que **EL LOCATARIO** no adopte las medidas recomendadas por **EL ARRENDADOR**, éste podrá dar por terminado este contrato y tendrá derecho a exigir a **EL LOCATARIO**, además de la inmediata restitución de **EL BIEN**, el pago de una cláusula penal de dos canones de arriendo. El no ejercicio en forma inmediata por parte de **EL ARRENDADOR** de los derechos que le confiere el presente literal no significa la pérdida de los derechos a ejercerlos cuando lo estime conveniente. **EL ARRENDADOR** no será responsable por ningún costo, gasto o lucro cesante imputables a sus visitas de inspección y control de **EL BIEN** y de los archivos que se lleven en relación con el mismo, o a la adopción de las medidas recomendadas por él, a menos que **EL BIEN** sufra daños imputables directamente a la persona que efectúa la visita por cuenta de **EL ARRENDADOR**.

DÉCIMA SEXTA.- PROHIBICIONES A EL LOCATARIO: **EL LOCATARIO** estará sujeto a las siguientes prohibiciones, además de las establecidas en otras partes de este contrato:

a) Salvo que medie autorización previa y escrita de **EL ARRENDADOR**, **EL LOCATARIO** no podrá entregar a terceras personas **EL BIEN** para su tenencia, uso y/o explotación a cualquier título.

b) **EL LOCATARIO** no podrá constituir derechos reales o garantías sobre **EL BIEN**, o gravarlo de alguna manera.

c) **EL LOCATARIO** no podrá dar por terminado el presente contrato antes del vencimiento del plazo de duración del mismo.

DÉCIMA SÉPTIMA.- PAGARÉ: En la misma fecha de firma de este contrato, **EL LOCATARIO** deberá otorgar un pagaré con espacios en blanco y con carta de instrucciones a la orden de **EL ARRENDADOR**, pagaré que tendrá por objeto instrumentar todas las sumas de dinero que aquel salga a deber a éste con ocasión del presente contrato, en el evento en que haya que realizar cobro judicial de las mismas. Igualmente el pagare respaldará todas las erogaciones, gastos o costos en los que por cualquier causa haya incurrido **EL ARRENDADOR**, aunque en la fase precontractual sobre la operación de leasing.

DÉCIMA OCTAVA.- SANEAMIENTO: **EL BIEN** se entrega por parte de **EL ARRENDADOR** a **EL LOCATARIO** libre de impuestos, tasas, contribuciones, servicios públicos y administración.

DÉCIMA NOVENA.- CAUSAS DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO Y EFECTOS DE ÉSTA: Este contrato terminará por las mismas causas que los otros contratos y, especialmente, por las siguientes:

- a) Por vencimiento del plazo convenido en la cláusula octava.
- b) Por el no pago por parte de **EL LOCATARIO** de los cánones dentro del término estipulado en este contrato.
- c) Por ejercicio anticipado de la opción de adquisición por parte de **EL LOCATARIO**.
- d) Por la destrucción total o parcial de **EL BIEN** por parte de **EL LOCATARIO**.
- e) Por sentencia de juez en los casos en que la ley la ha previsto.
- f) Por insolvencia de **EL LOCATARIO**.
- g) Por disolución, liquidación, fusión o escisión de cualquiera de las personas jurídicas que integran la parte contractual denominada **EL LOCATARIO**.
- h) Por mutuo acuerdo de las partes.

- i) Por la incursión reiterada de **EL LOCATARIO** 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 LOCATARIO** que involucre la operación de **EL BIEN**.
- l) Por la violación por **EL LOCATARIO** 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.

En el evento de que al vencimiento del plazo convenido en la cláusula octava **EL LOCATARIO** 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 LOCATARIO** estará obligado a restituir **EL BIEN** 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 LOCATARIO** 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 LOCATARIO**. Si el contrato termina por culpa de **EL LOCATARIO**, 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 LOCATARIO** 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.

VIGÉSIMA.- PAGOS EXTRAORDINARIOS: Como quiera que el plazo de duración del presente contrato se convino en favor de ambas partes, éstas acuerdan que en caso de que **EL LOCATARIO** realice un pago extraordinario, deberá pagar a **EL ARRENDADOR**, a título de prima por prepago, el Veinte por ciento (20%) del valor del pago extraordinario. Este porcentaje será descontado por **EL ARRENDADOR** directamente del valor recibido como pago extraordinario.

VIGÉSIMA PRIMERA.- SEGUROS: EL LOCATARIO se obliga a tomar una póliza de seguro con una compañía de seguros legalmente establecida en Colombia y autorizada para otorgar los mismos, que ampare **EL BIEN** contra incendio y terremoto durante el plazo de vigencia de este contrato.

Este seguro se adquirirá por el valor comercial de **EL BIEN**, obligándose **EL LOCATARIO** a reajustar periódicamente el valor asegurado, a fin de que éste sea siempre el valor comercial de **EL BIEN**.

Ante la ocurrencia de un siniestro, **EL LOCATARIO** se obliga a dar a **EL ARRENDADOR** y a la aseguradora aviso inmediato por escrito, pero en todo caso no posterior a los tres (3) días hábiles siguientes al hecho, entregando a **EL ARRENDADOR** copia de la reclamación presentada oportunamente a la aseguradora, así como también se obliga a prestar toda la colaboración requerida por aquel y por ésta.

En el evento de ocurrencia de un siniestro, correrá por cuenta de **EL LOCATARIO** el valor del deducible pactado en la póliza.

En caso de que la aseguradora objete una reclamación, esto no exonerará a **EL LOCATARIO** del cumplimiento de sus obligaciones derivadas del presente contrato, ni implicará suspensión o prórroga del cumplimiento de las mismas.

La póliza será tomada por **EL ARRENDADOR** por cuenta de **EL LOCATARIO** y aquel se la facturará a éste, quien se obliga a pagarla junto con la facturación derivada del presente contrato.

EL LOCATARIO también se obliga a tomar un seguro sobre su vida a favor de **EL ARRENDADOR**, para que éste seguro cubra los valores que llegue a quedar debiendo aquel a éste en el evento de que **EL LOCATARIO** fallezca.

El cumplimiento de las obligaciones de tomar las pólizas de seguros y de reajustar el valor asegurado se acreditará entregando a **EL ARRENDADOR** las pólizas, así como los certificados de pago efectivo de sus primas y de las renovaciones de las pólizas.

En todos los casos, **EL ARRENDADOR** será el beneficiario de los seguros.

VIGÉSIMA SEGUNDA.- SINIESTROS: En el evento de siniestro parcial y sin perjuicio de que **EL LOCATARIO** realice los trámites exigidos por la aseguradora para el pago de la indemnización correspondiente, éste deberá proceder por

su cuenta y riesgo a la reparación de **EL BIEN** y a ponerlo en buenas condiciones de funcionamiento, a criterio de **EL ARRENDADOR**, dentro del término que éste le indique. La reparación deberá hacerse con autorización previa y escrita de **EL ARRENDADOR**, y deberá ser efectuada por la persona autorizada por éste por escrito. **EL ARRENDADOR** por su parte deberá entregar a **EL LOCATARIO** el valor de la indemnización que reciba de la aseguradora, quedando a cargo de éste el pago del valor del deducible y/o del valor del exceso del costo de las reparaciones frente al valor de la indemnización más (+) el deducible. En el evento de destrucción o pérdida total de **EL BIEN** a juicio de la aseguradora, **EL ARRENDADOR** dará por terminado el presente contrato, caso en el cual imputará la indemnización recibida más (+) el valor del deducible que reciba de **EL LOCATARIO**, al saldo que éste tenga pendiente. Si una vez imputada la indemnización recibida de la aseguradora más (+) el valor del deducible recibido de **EL LOCATARIO**, la suma total no fuere suficiente para pagar en su integridad el saldo pendiente a cargo de **EL LOCATARIO**, el faltante deberá ser pagado por éste dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la presentación de la respectiva cuenta de cobro por parte de **EL ARRENDADOR**.

PARÁGRAFO PRIMERO.- Si la aseguradora no estuviere obligada a pagar el valor de los daños ocasionados a **EL BIEN** por razón del siniestro, la reparación del mismo quedará a cargo de **EL LOCATARIO**, y deberá cumplir con los mismos requisitos y características establecidos en esta cláusula.

PARÁGRAFO SEGUNDO.- El canon de arrendamiento no podrá disminuirse con base en el argumento del deterioro de **EL BIEN**, evento que asume **EL LOCATARIO** sin alterar sus obligaciones frente a **EL ARRENDADOR**.

PARÁGRAFO TERCERO.- **EL LOCATARIO** está obligado a cumplir con las obligaciones contenidas en el presente contrato aún cuando el daño de **EL BIEN**, total o parcial, hubiere sido causado por un tercero. **EL ARRENDADOR** podrá ceder sus derechos contra el tercero a **EL LOCATARIO**, sin que ello implique suspensión, prórroga o exoneración de las obligaciones a cargo de éste.

VIGÉSIMA TERCERA.- IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES: **EL LOCATARIO** pagará los impuestos, tasas y contribuciones que recaigan sobre **EL BIEN**.

VIGÉSIMA CUARTA.- SERVICIOS PÚBLICOS Y ADMINISTRACIÓN: **EL LOCATARIO** se obliga a pagar los servicios públicos y las cuotas de administración de **EL BIEN**.

VIGÉSIMA QUINTA.- GASTOS DEL CONTRATO: Cualquier gasto, costo, impuesto, tasa o contribución que cause la celebración, desarrollo o terminación de este contrato, o el cobro de las sumas que por causa del mismo adeude **EL LOCATARIO** a **EL ARRENDADOR**, serán de cargo exclusivo de aquel.

PARÁGRAFO.- IMPUESTO DE TIMBRE: El presente contrato sólo causará impuesto de timbre si vencido el plazo del contrato **EL LOCATARIO** no hace uso de la opción de adquisición, evento en el cual el impuesto se liquidará sobre el valor total de los cánones causados hasta el vencimiento del contrato. **EL ARRENDADOR** deberá obrar como agente retenedor.

VIGÉSIMA SEXTA.- RENUNCIA A REQUERIMIENTOS: **EL LOCATARIO** renuncia expresamente a las formalidades del requerimiento privado o judicial para constituirlo en mora, en caso de retraso, incumplimiento o cumplimiento deficiente o parcial de cualquiera de las obligaciones asumidas por él mediante el presente contrato. Así mismo, acepta como plena prueba de cualquier incumplimiento, la comunicación dirigida a él por **EL ARRENDADOR** o la solicitud de éste ante autoridad competente.

VIGÉSIMA SÉPTIMA.- RENUNCIA A LOS DERECHOS DE RETENCION: **EL LOCATARIO** renuncia expresamente a los derechos de retención que a cualquier título y por cualquier motivo pudiera tener o llegar a tener sobre **EL BIEN**.

VIGÉSIMA OCTAVA.- MÉRITO EJECUTIVO: **EL LOCATARIO** acepta que este documento presta mérito ejecutivo para la exigencia judicial del cumplimiento de todas las obligaciones derivadas del mismo para él.

VIGÉSIMA NOVENA.- AUTORIZACIÓN PARA PROCESAMIENTO, REPORTE Y CONSULTA DE INFORMACIÓN: **EL LOCATARIO** 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 LOCATARIO**, 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 LOCATARIO** con el sistema financiero; y para que los datos reportados sobre **EL LOCATARIO** sean procesados para el logro del propósito de las centrales de riesgos, y sean circularizables con fines comerciales, de conformidad con el reglamento vigente en estas centrales.

PARÁGRAFO.- **EL LOCATARIO** declara 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.

TRIGÉSIMA.- DECLARACIONES DE EL LOCATARIO: EL LOCATARIO declara 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.

TRIGÉSIMA PRIMERA.- 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.

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

LOCATARIO

Nombre _____

C. C. _____

Nombre _____

C. C. _____

ARRENDADOR

Representante legal

BANCO COLPATRIA