

LEASING HABITACIONAL DESTINADO A VIVIENDA NO FAMILIAR

Entre los suscritos a saber de una parte **JUAN PABLO CRUZ LOPEZ**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 16.724.519 de Cali, obrando en calidad de Representante Legal de **BANCO UNIÓN S.A.**, sociedad con domicilio principal en Cali, con NIT número 860.006.797-9, legalmente constituida mediante escritura pública número 5938 del cinco (5) de Diciembre de 1963, otorgada en la Notaría Cuarta del Círculo de Bogotá, entidad vigilada por la Superintendencia Financiera, con permiso de funcionamiento mediante Resolución número 3140 del 24 de Septiembre de 1993, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Cali y por la Superintendencia Financiera, quien para los efectos del presente contrato se denominará **LA LEASING** y de otra parte _____, mayor de edad, vecina de _____, identificada con cédula de ciudadanía No. _____ expedida en _____, de estado civil soltero sin unión marital de hecho vigente, hábil para contratar y obligarse, actúa en nombre propio y _____, mayor de edad, identificad con cédula de ciudadanía No. _____, de _____, domiciliado y residenciado en _____, de estado civil _____ vigente hábil para contratar y obligarse, actúa en nombre propio, quienes para todos los efectos se denominará **EL LOCATARIO**, por medio del presente documento convenimos celebrar contrato de **LEASING HABITACIONAL** al tenor de las cláusulas que se exponen a continuación y en lo no previsto en ellas por las disposiciones legales vigentes que regulan la materia, previos los siguientes:

ANTECEDENTES

1.- **EL LOCATARIO** suscribieron con la sociedad _____, identificada tributariamente con NIT. _____ contrato de promesa de compraventa suscrita el ___ de ___ de _____, que versa sobre el(los) inmueble(s): _____, inmuebles identificados con las matriculas inmobiliarias: _____ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de _____.

2.- En virtud de la promesa de compraventa suscrita, **EL LOCATARIO** pagó a la sociedad _____, identificada tributariamente con NIT. _____, la suma de: _____ (\$ _____), como un primer abono al valor total del inmueble.

3.- Posteriormente, **EL LOCATARIO** manifestó a **LA LEASING**, su intención de celebrar contrato de **LEASING HABITACIONAL**, sobre el inmueble objeto del presente

contrato, Mediante el diligenciamiento del formulario “Solicitud de Vinculación Persona Natural Crédito para Residentes en el Exterior”, solicitud que fue aprobada el _____ de _____ de _____.

4.- Que en virtud de lo anterior y en virtud del pago efectuado por **EL LOCATARIO** al vendedor del inmueble objeto del presente contrato, **EL LOCATARIO** instruye a **LA LEASING** para que esta abone directamente dicha suma de dinero a capital por concepto canon extraordinario, lo que le permitirá a **EL LOCATARIO**, acceder al presente leasing habitacional con un menor valor de los cánones por recaudar, un menor plazo del contrato o cualquiera de las opciones previstas en el presente contrato, a discreción de **EL LOCATARIO**.

5.- **EL LOCATARIO** de manera libre y voluntaria, ha escogido el inmueble objeto del presente contrato y asume bajo su propia responsabilidad todas las consecuencias jurídicas y económicas derivadas del contrato de compraventa que celebra **LA LEASING** y el presente contrato de arrendamiento financiero, por causa de la calidad de la construcción y demás características del inmueble.

6.- **EL LOCATARIO** haciendo uso de su facultad de libre elección, conoce el estado real y material del inmueble objeto del presente contrato y declara desde ya que libera de cualquier responsabilidad a **LA LEASING** por la idoneidad y/o características del inmueble.

7.- En virtud de lo anterior las partes de común acuerdo y plenamente facultadas para ello, suscriben el presente documento que se regirá por las siguientes cláusulas:

CLAUSULA PRIMERA.- NATURALEZA DEL CONTRATO: El presente contrato de arrendamiento financiero es de naturaleza mercantil, se formaliza en el marco jurídico establecido por Ley Colombiana y demás disposiciones que lo regulan. Las partes de común acuerdo aceptan las estipulaciones contenidas en el presente documento, estipulaciones que en ningún caso se considerarán asimiladas al contrato de compraventa a largo plazo.

CLAUSULA SEGUNDA.- OBJETO: El presente contrato tiene como objeto principal la entrega a título de mera tenencia por parte de **LA LEASING** al **EL LOCATARIO** del inmueble que se describe más adelante por su ubicación, cabida y linderos, inmueble cuya destinación será para uso habitacional de vivienda no familiar, a cambio del pago de un canon periódico que **EL LOCATARIO** deberá sufragar durante todo el término de duración del presente contrato, a cuyo vencimiento el bien se restituye a **LA LEASING**

o se transfiera a **EL LOCATARIO** si este último decide ejercer la opción de compra pactada a su favor, previa la cancelación del valor de adquisición del inmueble de conformidad con las condiciones del presente contrato. **PARAGRAFO: EL**

LOCATARIO, declara que conoce y acepta que la entrega de el (los) inmueble(s) objeto del presente contrato la hará directamente la sociedad comercial **HSP CONSTRUCCIONES S.A.S**, y con la sociedad _____, identificada tributariamente con NIT. _____, en las condiciones descritas en la promesa de compraventa originalmente celebrada entre el **LOCATARIO** y la sociedad _____, identificada tributariamente con NIT. _____.

CLAUSULA TERCERA.- TITULAR DEL DERECHO DE DOMINIO: LA LEASING es la titular de todos los derechos de dominio y posesión sobre los inmuebles se identifican con las matrículas inmobiliarias Nos. _____ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de _____, Dicha titularidad jurídica la ostentará **LA LEASING** hasta tanto **EL LOCATARIO** ejerza la opción de compra de que habla el presente contrato.

CLAUSULA CUARTA.- INMUEBLE OBJETO DEL CONTRATO: El bien inmueble objeto del presente contrato, se encuentra identificados con folios de matrícula inmobiliaria número Nos. _____ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de _____,

CLAUSULA QUINTA.- DESTINACIÓN: EI LOCATARIO declara que los inmuebles objeto del presente contrato será destinado única y exclusivamente para uso habitacional de vivienda no familiar. El bien será utilizado para los fines destinados según su naturaleza, con el cuidado debido y en ningún caso para actividades ilícitas o prohibidas. En consecuencia son de cargo de **EL LOCATARIO**, tanto las expensas necesarias como las locativas, que el bien inmueble pudiese demandar.

CLAUSULA SEXTA.- DURACIÓN DEL CONTRATO: El presente contrato tendrá una duración de ___ años contados a partir del día _____ (___) de _____ de _____. A partir de este momento se contará el plazo para que el **LOCATARIO** pague los cánones correspondientes a **LA LEASING**. Salvo lo previsto en la cláusula décima

tercera del presente documento, ninguna de las partes podrá dar por terminado el presente contrato en forma anticipada.

CLAUSULA SEPTIMA.- CANON MENSUAL: CANON MENSUAL Y CONDICIONES FINANCIERAS:

El valor del inmueble corresponde a la suma de _____ PESOS (\$_____.00)

MONEDA CORRIENTE. No obstante el valor del presente contrato es la suma de _____ PESOS (\$_____.00).

El sistema de amortización es el de cuota constante (amortización gradual en pesos) denominado en moneda legal, otorgada a una tasa fija de interés durante todo el plazo del contrato.

En desarrollo del presente contrato, **EL LOCATARIO** pagará a la **LEASING**, Ciento Cuarenta y cuatro cánones mensuales que deberá pagar el día _____ (____) de cada mes, por valor de _____ PESOS (\$_____.00) moneda legal colombiana más lo que corresponda a la amortización del seguro de vida del deudor y seguro de los inmuebles a que haya lugar, hasta el día _____ (____) de _____ de _____.

Estos cánones incluyen un costo financiero equivalente al _____ Punto _____ por ciento (____%) efectivo anual. El primer pago deberá hacerse el día _____ (____) de _____ de _____ y último el día _____ (____) de _____ de _____.

El costo financiero se liquidará sobre el saldo por amortizar el cual está compuesto de la sumatoria del valor de la opción de adquisición y valor de los cánones excluidos el costo financiero de los mismos y la prima de seguros.

Sin perjuicio de las acciones legales a que tenga derecho la **LEASING**, en caso de mora en el pago del canon de arrendamiento, **EL LOCATARIO** pagará a **LA LEASING**, intereses moratorios a la tasa más alta permitida por la ley.

PARÁGRAFO PRIMERO: EL LOCATARIO manifiesta que conoce y acepta que para hacer uso de la opción de compra estipulada en el presente contrato pagará, a más tardar el día _____ (____) de _____ de _____, el valor correspondiente a la opción de compra estipulada en el plan de pagos anexo y en cláusula vigésima primera del presente contrato.

Para efectos de lo previsto en el inciso 2º., literal c), numeral 2º. del artículo 127-1 del estatuto Tributario, se anexa e incorpora al presente contrato como parte integrante del mismo, el plan de pagos de los cánones periódicos del contrato, discriminando para cada canon el valor de amortización a capital y el valor del costo financiero. **EL LOCATARIO** declara conocer, aceptar y haber recibido dicho anexo. De conformidad con lo previsto en el inciso 2º, literal c), numeral 2º. Del artículo 127-1 del estatuto Tributario, el valor del bien objeto del presente contrato al momento de su celebración es de _____ **PESOS** (\$_____.)

MONEDA CORRIENTE. El simple retardo en el pago del canon mensual, hará incurrir a **EL LOCATARIO** en mora y otorgará a **LA LEASING** el derecho a terminar por justa causa el contrato y a exigir tanto la restitución del bien, como la satisfacción de las otras prestaciones y sanciones a que hubiere lugar. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** La tolerancia de **LA LEASING** al recibir el pago de cánones vencidos, no implica purga de la mora, ni modificación del contrato, ni prórroga de los plazos estipulados, para el cumplimiento de las obligaciones de **EL LOCATARIO** derivadas de este contrato.

CLAUSULA OCTAVA. - CANONES EXTRAORDINARIOS: Al inicio o en cualquier momento durante la ejecución del presente contrato se podrán realizar pagos extraordinarios. Los cánones extraordinarios se reflejarán de la siguiente forma, a elección de **EL LOCATARIO**:

- a.- Un adelanto de cánones.
- b.- Un menor valor de los cánones.
- c.- Una reducción del plazo del contrato.
- d.- Un menor valor de la opción de adquisición.

En caso de que **EL LOCATARIO** no comunique a **LA LEASING** a que opción se acoge para que se acredite tal pago, **LA LEASING** lo acreditará a una reducción en el plazo del contrato.

CLAUSULA NOVENA. - DE LOS SEGUROS. EL LOCATARIO se obliga a costa suya durante el término de duración del contrato y hasta la restitución del inmueble, a mantener asegurado contra incendio, terremoto y todo riesgo en una compañía de seguros aceptada por **LA LEASING**, el bien por virtud de este contrato recibe a título de mera tenencia, hasta por una suma equivalente a su valor comercial, estableciendo como beneficiario del seguro a **LA LEASING**. **EL LOCATARIO** se obliga a pagar cumplidamente las primas de seguros o renovaciones, debiendo acreditar su pago ante **LA LEASING** a más tardar dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha de

vencimiento de los contratos de seguros o renovaciones. Sin perjuicio de la obligación que asumen de pagar las primas en la forma que acaba de expresarse, **EL LOCATARIO** autoriza a **LA LEASING**, sin que esto signifique obligación o responsabilidad para **LA LEASING**, para que por cuenta de **EL LOCATARIO**, contrate los seguros o renovaciones y/o pague las respectivas primas de seguros, con el fin de mantener vigentes las pólizas que amparen el bien, pudiendo **LA LEASING** en tal caso, asegurar los riesgos con la Compañía y póliza colectiva que tenga contratada directamente. En caso de que **LA LEASING** pague por cuenta de **EL LOCATARIO** las primas de seguros, éste se obliga a pagar a aquella, dentro de los cinco (5) días siguientes al recibo de la cuenta de cobro, el importe de dichas primas pagadas por su cuenta. El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones asumidas por **EL LOCATARIO** en esta cláusula, será causal para que **LA LEASING** pueda dar por terminado el presente contrato, con las consecuencias previstas en la cláusula vigésima.

PARÁGRAFO PRIMERO.- Ningún siniestro parcial o total suspenderá, o interrumpirá las obligaciones a cargo de **EL LOCATARIO**, ni modificará el vencimiento de los plazos establecidos en este contrato. **EL LOCATARIO** se obliga a presentar reclamación a la compañía aseguradora dentro de los plazos establecidos en la póliza para ello y a allegar la documentación necesaria para el pago de la indemnización correspondiente. La circunstancia de que la aseguradora objete la reclamación o que manifieste no estar obligada a pagarla, así como la formalización de demandas en su contra para obtener el pago de la indemnización, no implica suspensión, prórroga, ni exoneración de las obligaciones derivadas de este contrato a cargo de **EL LOCATARIO**.

CLAUSULA DECIMA.- OBLIGACIONES DE LA LEASING. En desarrollo del presente contrato, **LA LEASING** se obliga específicamente con **EL LOCATARIO** a:

1.-Permitirle el uso y goce del bien materia del contrato, durante el período de su duración, siempre que esté cumpliendo debidamente sus obligaciones, y en consecuencia, se compromete a librar a **EL LOCATARIO** de toda perturbación ilegítima en el uso y goce del bien, que sea efectivamente imputable a **LA LEASING**.

2.-Recibir, dentro de los cinco (5) días siguientes a la terminación del contrato, el bien materia del mismo, siempre que la restitución se haga en el mismo buen estado en que ha sido recibido por **EL LOCATARIO**, quien asumirá los gastos que demande la restitución y restauración si hay lugar a ella.

3.-Permitirle al **LOCATARIO** ejercer la opción de adquisición del bien materia del contrato, si así lo manifiesta por escrito, dentro de los treinta (30) días anteriores al vencimiento del mismo. En tal caso, si fuere necesario, 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 del bien.

CLAUSULA UNDECIMA.- DE LA PERSECUCIÓN JUDICIAL DEL BIEN. En caso de la práctica de cualquier medida cautelar o de secuestro del bien promovido por terceros, **EL LOCATARIO** se obliga a formular oposición durante la diligencia o ante la autoridad correspondiente, así: 1) alegando que sólo tiene la mera tenencia del bien. 2) informando que **LA LEASING** es la titular del derecho real de dominio, 3) aduciendo como prueba de su título precario el presente contrato en ejemplar auténtico, para que el juez lo agregue a la diligencia o a la actuación correspondiente. En todo evento, **EL LOCATARIO** comunicará por escrito a **LA LEASING**, en forma inmediata, para que, si fuera el caso, ésta pueda oportunamente hacerse parte dentro del incidente o actuación correspondiente.

CLAUSULA DUODECIMA.- OBLIGACIONES DEL LOCATARIO. EL LOCATARIO tendrá las siguientes obligaciones:

- a. Pagar los cánones de arrendamiento en las fechas establecidas en el contrato o en los anexos que describa la forma de pago.
- b. Recibir el bien solicitado en leasing.
- c. No afectar el bien con ninguna clase de gravamen.
- d.- Pagar oportunamente los servicios públicos domiciliarios y allegar a la **LEASING** dentro de los cinco (5) días siguientes al vencimiento de la factura, fotocopia del recibo de servicios públicos debidamente cancelada.
- e.- Informar a **LA LEASING**, oportunamente y en forma escrita, mediante correo certificado, de cualquier acción o hecho intentado sobre el bien que pudiese afectar la propiedad del mismo. En caso de cualquier medida cautelar respecto del bien, **EL LOCATARIO** se obliga a formular oposición durante la diligencia o ante la autoridad correspondiente, aduciendo con base en este contrato, que no es el propietario del bien sino un mero tenedor.
- f.- Atender las solicitudes que, de acuerdo a este contrato, le haga **LA LEASING**.
- g.- Suministrar asistencia técnica y mantenimiento del bien y repararlo a su costo, en caso de deterioro, con el apoyo de profesionales aprobados por **LA LEASING**, cuando se trate de la corrección de problemas importantes.
- h.- Evitar la pérdida o deterioro del bien.

i.- Pagar los seguros que demande el bien e informar a **LA LEASING**, de manera inmediata y por escrito enviado por correo certificado, la ocurrencia de cualquier siniestro que se presente sobre el bien.

j.- Entregar el bien a **LA LEASING** en buen estado, salvo el deterioro natural derivado del uso adecuado y el transcurso del tiempo, en caso de que decida no continuar con el contrato o no ejercer la opción de compra el día de vencimiento de la misma.

k.- Ser el único responsable de los daños, de toda clase de perjuicios o lucros cesantes, que se causen a terceros por o con el bien. Por lo tanto para todos los efectos relacionados con la responsabilidad civil que ante terceros pueda originarse en razón de la existencia del bien dado en leasing, se entenderá que la guarda material y jurídica de él está radicada exclusivamente en la persona de **EL LOCATARIO**.

l.- Abstenerse de ceder el presente contrato sin previa autorización escrita de **LA LEASING**.

CLAUSULA DECIMA TERCERA.- TENENCIA. En los eventos en que **EL LOCATARIO** ceda la tenencia del inmueble a un tercero, seguirá siendo solidariamente responsable con el sustituto frente a **LA LEASING**, de las obligaciones contraídas por este contrato. Este contrato y los derechos derivados del mismo podrán ser cedidos en todo o en parte por **LA LEASING**, y/o cederlo o darlo en garantía de créditos; cesión o garantía que **EL LOCATARIO** acepta desde ahora con la firma del presente documento evento en el cual **LA LEASING** informará a **EL LOCATARIO** el nombre de la entidad a la cual se le habría cedido el contrato. Si este contrato es cedido en propiedad por **LA LEASING**, se transferirá automáticamente la propiedad de los bienes objeto del mismo al cesionario del contrato, sin perjuicio del cumplimiento de las formalidades legales.

CLAUSULA DECIMA CUARTA.- CAUSALES DE TERMINACIÓN: El presente contrato se dará por terminado en los eventos previstos en la ley o por las siguientes causas:

- a. Por el mutuo consentimiento de las partes.
- b. Por el vencimiento del término de duración pactado.
- c. Por el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones pactadas en le presente contrato.
- d. Por la muerte de **EL LOCATARIO**.

PARÁGRAFO PRIMERO: TERMINACIÓN UNILATERAL POR JUSTA CAUSA. Especialmente, sin requerimiento privado o judicial, **LA LEASING** podrá dar por terminado este contrato antes del vencimiento del término, sin necesidad de declaración judicial, y exigir la devolución del bien, así como las demás prestaciones a que hubiere lugar, en cualquiera de las siguientes situaciones:

1. Cuando medie el incumplimiento por parte de **EL LOCATARIO**, de cualquiera de las obligaciones que adquiere por este contrato.
2. Por el no pago oportuno del canon mensual, por uno o más periodos.
3. Por el uso inadecuado del inmueble objeto del presente contrato y que le pueda ocasionar, a criterio de **LA LEASING**, deterioros diferentes a los normales derivados del uso adecuado y el transcurso del tiempo.
4. Si por cualquier circunstancia **EL LOCATARIO** gravase con cualquier clase de cargas o garantías el bien y, cuando éste sea afectado por medidas cautelares por hechos extraños a **LA LEASING**.
5. En el evento de que **EL LOCATARIO** sea objeto de concordato o concurso liquidatorio o solicite el beneficio de la Ley 550 de 1999 o de la ley que la modifica o le promuevan proceso de reactivación económica al amparo de dicha ley.
6. Por la omisión de los avisos que debe rendir a **LA LEASING**, en los casos de daño o destrucción del bien materia de este contrato.
7. Por desconocer las instrucciones de **LA LEASING**, sobre la forma y oportunidad de las reparaciones que necesitare el bien durante el desarrollo del presente contrato, por cualquier causa.
8. Por ceder este contrato sin la expresa, previa y escrita autorización de **LA LEASING**.
9. Por el trámite de cualquier acción judicial adelantada contra **EL LOCATARIO** que involucre el bien objeto de este contrato.
10. Por la disolución, liquidación o muerte, según el caso, de **EL LOCATARIO**.
11. Por la no actualización, por lo menos anualmente, de la información suministrada para el análisis de riesgo, cuando exista alguna variación.
12. Por la no presentación oportuna de los recibos de pago de impuestos, servicios públicos domiciliarios y demás cargos contemplados en este contrato.
13. Por el no ejercicio de la opción de compra en los términos de la cláusula décima octava del presente contrato.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Siempre que **EL LOCATARIO** haga entrega a **LA LEASING**, de el (los) bien(es) objeto del contrato, cualquiera sea la causa, deberá ordenar a su costa un avalúo de el (los) bien(es), que deberán efectuarse previa entrega de el (los) mismo(s), en las condiciones que indique **LA LEASING**. Todos los costos que deban sufragarse para el cumplimiento de lo establecido en éste parágrafo, estarán a cargo de **EL LOCATARIO**.

CLAUSULA DECIMA QUINTA.- DERECHOS DEL LOCATARIO A LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO. Una vez vencido el término de duración del presente contrato, siempre y cuando **EL LOCATARIO** haya cumplido con todas y cada una de las

obligaciones estipuladas en este documento, tendrá derecho a su escogencia, a ejercer cualquiera de las siguientes opciones:

1.- A restituir el inmueble dentro de los cinco (5) días siguientes a la terminación del presente contrato, en el mismo estado en que lo recibió y a entera satisfacción de **LA LEASING**.

2.- A ejercer la opción de compra del inmueble en lo forma y términos previstos en la cláusula vigésima del presente contrato.

CLAUSULA DECIMA SEXTA.- DERECHO DE INSPECCIÓN: EL LOCATARIO permitirá en cualquier tiempo, las visitas que los representantes de **LA LEASING** tengan a bien realizar para constatar el estado y conservación del inmueble u otras circunstancias que sean de su interés.

CLAUSULA DECIMA SEPTIMA.- SERVICIOS PUBLICOS: Los servicios de energía, acueducto y teléfono y demás servicios públicos serán por cuenta de **EL LOCATARIO**. **LA LEASING** no se hace responsable en ningún caso de la deficiencia en la prestación de tales servicios. Será obligación expresa de **EL LOCATARIO**, el estricto cumplimiento de todas las disposiciones y reglamentos de las respectivas empresas de servicios públicos, así como el lleno de los requisitos exigidos o que en adelante exijan las autoridades de policía e higiene. Constituye obligación de **EL LOCATARIO** la presentación de la copia de las facturas de servicios públicos debidamente canceladas dentro de los cinco (5) días siguientes a su vencimiento. El no pago de los servicios, además dará derecho a **LA LEASING** para dar por terminado el presente contrato por justa causa y para exigir su valor por la vía ejecutiva, bastando para establecerlo la simple presentación de las constancias de pago exigidas por las empresas públicas respectivas y la mera afirmación juramentada sobre el particular.

CLAUSULA OCTAVA.- PROHIBICIONES ESPECIALES PARA EL LOCATARIO: A **EL LOCATARIO** le está prohibido: **1.** Cambiar total o parcialmente la destinación del inmueble. **2.** Ceder el presente contrato sin autorización expresa de **LA LEASING**. **3.** Efectuar alteraciones de cualquier clase en el inmueble objeto del presente contrato, sin la previa autorización escrita de **LA LEASING**. En consecuencia **EL LOCATARIO** no podrá reformar ni alterar de ninguna forma el inmueble que por medio de éste contrato recibe. Sin embargo **EL LOCATARIO** desde ya reconoce y acepta que las mejoras necesarias y locativas a las que haya lugar para evitar el deterioro del bien inmueble serán asumidas por su propia cuenta. **4.** Mantener, guardar o permitir que otros guarden o mantengan dentro del inmueble dado en LEASING, transitoria o

permanentemente, sustancias inflamables, tóxicos, explosivos o cualquier sustancia nociva o perjudicial para la salud y que puedan afectar la seguridad, buena conservación e higiene de el inmueble objeto del presente contrato, o la de los inmuebles colindantes. **LA LEASING** no será responsable por los robos, daños o eventualidades de cualquier naturaleza que puedan sobrevenir en el inmueble, sea que en tales robos, daños o eventos intervenga o no la mano del hombre y que con ellos se perjudique directa o indirectamente a **EL LOCATARIO**. **5.** Mantener, guardar o comercializar mercancías y productos cuya introducción al país haya sido ilegal. **6.** Así mismo está prohibido a **EL LOCATARIO** mantener, guardar y comercializar mercancías de ilícita procedencia. **7.** Hacerse sustituir, sin la previa y expresa autorización de **LA LEASING**, por otra persona en la tenencia, bien sea mediante cesión de éste contrato o cualquiera otro medio que tenga como efecto la mutación de las personas que ocupan el inmueble. **8.** Modificar o alterar el sistema eléctrico, hidráulico o sanitario. **9.** Es prohibido a **EL LOCATARIO** mantener o guardar o permitir que otros guarden o mantengan dentro de los inmuebles arrendados transitoria o permanentemente, cualesquiera bienes de procedencia ilícita. **10.** Es igualmente prohibido a **EL LOCATARIO** incurrir en las conductas que describe el numeral cuarto del Artículo 22 de la Ley 820 del 2003.

PARÁGRAFO: Cualquier violación a las obligaciones y prohibiciones señaladas en esta cláusula y en la cláusula anterior, se tendrá como causal de terminación del presente contrato, dando lugar a la restitución a favor de **LA LEASING** del inmueble objeto del mismo.

CLAUSULA DECIMA NOVENA.- PROCEDIMIENTO PARA LA DEVOLUCIÓN DEL CANON INICIAL Y DE LOS SALDOS AMORTIZADOS AL PRECIO DE LA OPCIÓN DE ADQUISICIÓN DEL INMUEBLE CUANDO A ELLO HAYA LUGAR, A LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE LEASING.

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

a) El valor del inmueble se calculara de acuerdo con su precio de venta o por el precio pactado en un nuevo contrato de leasing. Para efectos de lo dispuesto en el presente literal, el locatario podrá presentar a la entidad autorizada personas interesadas en adquirir el bien o en celebrar un nuevo contrato de leasing.

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

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

ii) El valor del 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 del locatario, se presenta el incumplimiento por parte de este, se seguirá el siguiente procedimiento para efectos de la devolución del canon inicial y de los saldos amortizados al precio de la opción de adquisición del inmueble.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

i) Los costos y gastos en que haya incurrido la entidad por concepto de la terminación anticipada del contrato tales como los de inmobiliaria, escrituración, avalúos, anuncios, publicidad, abogados, adecuaciones físicas del inmueble,

administraciones atrasadas, personal de ventas y todos los demás que se puedan generar por su adecuación administración y venta.

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

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

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

PARÁGRAFO SEGUNDO. El valor resultante de la liquidación del contrato, si es el caso, será devuelto al locatario por **LA LEASING** después del perfeccionamiento del contrato de compraventa del inmueble o del nuevo contrato de leasing.

En cualquier caso, las partes en el contrato entienden que las gestiones tendientes a la venta o colocación en Leasing del inmueble que se restituye, corresponden en primer lugar al locatario que realiza la devolución. Sin embargo, **LA LEASING** podrá realizar las gestiones pertinentes tendientes a la venta del inmueble.

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

CLAUSULA VIGESIMA.- DE LA OPCIÓN COMPRA Y VALOR DE ADQUISICIÓN. Si **EL LOCATARIO** decide ejercer la opción de adquisición para hacerse propietario de el (los) bien(es) objeto del presente contrato, deberá manifestarlo en forma escrita, mediante correo certificado dirigido a **LA LEASING** dentro de los treinta (30) días anteriores a la expiración del plazo del contrato, siempre que se encuentre en paz y a salvo por todo concepto, tanto en relación con el cumplimiento de las obligaciones derivadas de este contrato, como las derivadas de cualquiera otra relación existente entre las partes. Dado que el inmueble objeto del presente contrato es un bien sujeto a registro, no se entenderá ejercida la opción de compra, si dentro del mes siguiente a la fecha de pago de la misma, **EL LOCATARIO** no ha efectuado el registro de la escritura pública de compraventa a su favor, lo cual dará derecho a **LA LEASING** a solicitar la restitución judicial del bien. La realización del registro de la escritura pública de compraventa se probará haciendo llegar a **LA LEASING**, en el término establecido, el certificado de tradición del inmueble que refleje dicha inscripción. En el evento del ejercicio oportuno de la opción de adquisición **EL LOCATARIO** deberá pagar la suma de _____ PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA (\$ _____,oo), Moneda Legal Colombiana, a más tardar el _____ () DE _____ DE _____, así como los costos o impuestos derivados de la misma. Para los efectos de que trata el artículo 20 de la Ley 6 de 1992,

que reformó el artículo 258-1 del Estatuto Tributario, la concesión de la opción de compra ha sido pactada en forma irrevocable

CLAUSULA VIGESIMA PRIMERA.- DE LAS SANCIONES. Las partes de común acuerdo se someten al siguiente régimen de sanciones: a) Cuando por cualquier causa **EL LOCATARIO** incumpla la obligación de restituir oportunamente el bien, pagará desde que lo debió restituir hasta que efectivamente lo haga, sin necesidad de requerimiento judicial alguno, una suma igual al canon que se hubiere causado en caso de vigencia del contrato, adicionada con los intereses de mora máximos autorizados sobre las sumas causadas. b) En caso de que **LA LEASING** asuma los costos de devolución del bien o el de las primas causadas para el aseguramiento del mismo, o en general cualquiera otro rubro a cargo de **EL LOCATARIO** y éste no proceda a su reembolso dentro de los tres (3) días siguientes de haber recibido la cuenta correspondiente, deberá cancelar la suma adecuada con intereses comerciales moratorios, liquidados a la más alta tasa permitida por la ley. c) En caso de que **LA LEASING** se vea precisada a promover gestiones extrajudiciales o cualquier acción judicial, policiva o administrativa para obtener la devolución del bien o el pago de los cánones, o el de cualquiera otra prestación, **EL LOCATARIO** asumirá todos los gastos y costos de cobranza, judicial o extrajudicial, incluidos los honorarios de abogado, los cuales serán pactados conforme a las tarifas de abogados para esta clase de procesos.

CLAUSULA VIGESIMA SEGUNDA.- DE LA RENUNCIA A LOS REQUERIMIENTOS Y AL DERECHO DE RETENCIÓN. **EL LOCATARIO** renuncia a las formalidades del requerimiento privado o judicial para constituirlo en mora en caso de retardo o incumplimiento de una o varias de las obligaciones pactadas en este contrato, incluyendo no sólo la de restituir el bien sino también la del pago de cualquiera de las prestaciones, sanciones o multas consagradas, o las restituciones de los que hubiere cancelado por su cuenta **LA LEASING**, o las que por la ley ésta pueda reclamarle. Igualmente **EL LOCATARIO** renuncia expresamente al derecho de retención que a cualquier título y por cualquier causa pudiere tener sobre el bien objeto del presente contrato.

CLAUSULA VIGESIMA TERCERA.- DE LAS EXPENSAS. Todos los gastos e impuestos que se ocasionen con motivo de este contrato, así como los que se causen por la adquisición, dominio, utilización, mantenimiento, reparación, restitución, escrituración, registro, gravamen, enajenación del bien, o su aseguramiento y en general cualquiera otra erogación directa o indirectamente con algunos de los anteriores conceptos, serán de cargo de **EL LOCATARIO**, en especial los gastos de escrituración y registro del inmueble objeto de este contrato, una vez ejercida la opción de compra en los términos de la cláusula vigésima y vigésima primera octava, los cuales incluyen el pago de los impuestos a que haya lugar y cualquier otra erogación derivada del trámite. **EL LOCATARIO** autoriza desde ya a **LA LEASING** a cargar en su cuenta dichos

gastos, los cuales serán cancelados en el término previsto para el pago de la opción de compra.

CLAUSULA VIGESIMA CUARTA.- DEL DOMICILIO CONTRACTUAL Y NOTIFICACIONES. Las partes señalan como lugar de cumplimiento de las obligaciones derivadas de este contrato, la ciudad de Bogotá, y determinan como sitios para recibir notificaciones las siguientes direcciones: **1) LA LEASING, Calle 4 # 27 – 52**, en la ciudad de Cali, teléfono 601 489 5555 **2) EL LOCATARIO** y su apoderado podrán ser notificada en la dirección _____ en la ciudad de _____,

teléfono _____. Si alguna de las partes cambiare de lugar para recibir notificaciones, deberá avisar por correo certificado a la otra, con quince días de antelación, so pena de que válidamente continúe recibiendo información y correspondencia en el sitio anterior. La modificación del lugar para recibir notificaciones no implicará cambio del domicilio contractual, el que sólo podrá ser alterado por mutuo acuerdo escrito de las partes. **CLAUSULA VIGESIMA QUINTA.- DEL 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 de él.

CLAUSULA VIGÉSIMA SEXTA.- AUTORIZACIÓN PARA REPORTAR A LAS CENTRALES DE INFORMACIÓN. **EL LOCATARIO** acepta y autoriza a **LA LEASING** a reportar, a procesar, a consultar, a conservar, a suministrar y a actualizar ante la Asociación Bancaria y de Entidades Financieras de Colombia, o ante quien haga sus veces o a cualquier central de riesgos o administradora de datos legalmente constituida en el país, con los cuales **LA LEASING** celebre contratos o convenios de afiliación para el reporte o consulta de datos, toda la información referente a su comportamiento como cliente de la entidad durante el tiempo que los sistemas de bases de datos, las normas y las autoridades lo establezcan. Lo anterior, implica que el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones se reflejará en la base de datos de las mencionadas entidades, en la que se consignarán de manera completa, todos los datos referentes a su actual y pasado comportamiento frente a **LA LEASING**.

Para constancia se firma el presente contrato, en original y copia; con destino a **LA LEASING**, y **EL LOCATARIO** respectivamente, debidamente reconocidos y autenticados, el día _____ (____) del mes de _____, del año __ mil _____ (_____); asumiendo solidariamente el pago de las obligaciones derivadas de este contrato, conviniendo y aceptando anticipada e irrevocablemente todas sus prorrogas, novaciones, reestructuraciones, renovaciones y refinanciaciones.



EL LOCATARIO,

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA
DE COLOMBIA
VIGILADO

HUELLA

C.C. No. _____ Expedida en _____

Dirección:

Teléfono:

HUELLA

C.C. No. _____ Expedida en _____

Dirección:

Teléfono:

LA LEASING,

**JUAN PABLO CRUZ LOPEZ
REPRESENTANTE LEGAL
BANCO UNIÓN S.A.**