

CONTRATO LEASING HABITACIONAL PARA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA FAMILIAR

1. partes:

(1) BBVA COLOMBIA Nit. 860-003-020-1

(2) Locatario(s):

2. Fecha de Iniciación del Plazo:
(Fecha de desembolso)

3. Fecha de pago primer canon: Día _____ Mes _____ Año _____

4. Plazo Total: _____ Meses, contados a partir del partir del desembolso.

5. Descripción, Cabida, Linderos y Dirección del Inmueble: Son los contenidos en la cláusula primera de la escritura de compraventa No. _____ de la Notaria _____ del Circulo Notarial de _____.

6. Valor del contrato de leasing:

7. Valor canon extra:

8. Modalidad de pago: Mes vencido

9. Tasa interés remuneratoria:

10. Sistema de Amortización: Cuota Constante en pesos

11. Valor opción de adquisición:

12. Número de cuenta para el débito de las cuotas:

13. Destino: ___ Adquisición de Vivienda Nueva
___ Adquisición de Vivienda usada

CONDICIONES GENERALES Y CONDICIONES FINANCIERAS DEL CONTRATO DE LEASING HABITACIONAL DE VIVIENDA FAMILIAR

Los suscriptores del presente documento, debidamente facultados para el efecto, han decidido celebrar un contrato de Leasing Habitacional para Adquisición de Vivienda Familiar, el cual se regirá por las siguientes cláusulas y en lo no previsto en ellas, por lo dispuesto en el Decreto 2555 de 2010 y demás normas que lo complementen, aclaren, modifiquen, amplíen y/o sustituya.

PRIMERA: Definiciones. Para los propósitos del presente Contrato, las frases y términos que a continuación se indican tendrán el siguiente significado: (i) **EL LOCATARIO:** Es (son) la(s) persona(s) que recibe(n) el(los) inmueble(s) a título de Leasing Habitacional, quienes para los efectos del presente contrato se denominarán conjunta o individualmente **EL LOCATARIO**. (ii) **BBVA COLOMBIA:** Es la entidad autorizada para celebrar operaciones de Leasing Habitacional y propietaria del bien inmueble objeto de leasing que se entrega a un locatario, en adelante BBVA COLOMBIA y/o El Banco. (iii) **LEASING HABITACIONAL:** Contrato mediante el cual el Banco

CONTRATO LEASING HABITACIONAL PARA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA FAMILIAR

entrega a **EL LOCATARIO**, la tenencia de un inmueble para su uso y goce, a cambio del pago periódico de un canon durante el plazo convenido, al vencimiento del cual el inmueble se restituye al propietario o, se transfiere a **EL LOCATARIO**, si este ejerce la opción de adquisición pactada a su favor y paga el valor de la misma. (iv) **CANON INICIAL**: Es el valor que paga(n) **EL LOCATARIO** al **BBVA COLOMBIA** al inicio del contrato como un abono directo a capital, el cual le permitirá acceder al Leasing Habitacional con un menor valor del canon a recaudar. (v) **CANON MENSUAL**: Valor periódico que paga(n) **EL LOCATARIO** al **BBVA COLOMBIA**, durante el plazo y fechas pactadas, siendo la primera pagadera en la fecha prevista en el numeral 3 del encabezado del presente documento. (vi) **CANON EXTRAORDINARIO**: Es todo pago que realiza(n) **EL LOCATARIO** diferente al canon mensual pactado. (vii) **OPCIÓN DE ADQUISICIÓN**: Es la facultad que tiene **EL LOCATARIO** de adquirir el(los) inmueble(s) recibido(s) en Leasing Habitacional, anticipadamente o a la finalización del contrato, mediante el pago del valor pactado para hacer uso de dicha opción. (viii) **ANTICIPOS**.- Corresponde a las sumas que en virtud del presente contrato, el **BBVA COLOMBIA** entrega al(a los) Constructor(es) y/o Vendedor(es), para colocar el(los) inmueble(s) en las condiciones requeridas por **EL LOCATARIO**, sumas que quedan involucradas en el valor del(de los) inmueble(s) objeto de Leasing Habitacional y sobre los cuales el **BBVA COLOMBIA** cobrará intereses calculados en la forma indicada, de acuerdo con las condiciones financieras expresadas en el cuadro de declaraciones del presente contrato.

SEGUNDA: Antecedentes y Declaraciones. **EL LOCATARIO** manifestó y declaró que: (i) Es su voluntad celebrar un contrato de Leasing Habitacional para Adquisición de Vivienda Familiar sobre el(los) inmueble(s) identificado(s) en las condiciones generales del presente contrato. (ii) conoce, ha reunido y revisado información suficiente sobre los inmuebles objeto del presente contrato; incluidas sus condiciones legales, materiales, realizó las visitas necesarias que le permitieron verificar, comprobar y analizar las características y calidad de la construcción y sus acabados, por lo cual los acepta en el estado en que son entregados; (iii) conoce previamente y está de acuerdo con las condiciones en que se celebra este contrato, así como el contrato de compraventa del inmueble que será entregado en Leasing Habitacional para Adquisición de Vivienda Familiar; (iv) Escogió el inmueble, negoció directamente las condiciones económicas y celebró el contrato de promesa de compraventa, que ha cedido al Banco en documento separado; (v) conoce al constructor o vendedor de los inmuebles y ha comprobado y aceptado su moralidad comercial y la calidad y condiciones de los inmuebles objeto de este contrato, razón por la cual conoce y acepta de antemano que toda la responsabilidad sobre las condiciones y calidad de los inmuebles radican exclusivamente en el Constructor y/o Vendedor; (vi) Cede a **BBVA COLOMBIA** el contrato de promesa de compraventa para que éste último pague el valor del inmueble pactado y realice los actos y contratos necesarios para su adquisición. En atención a que la cesión se limitó a la realización del pago del precio pactado por **EL LOCATARIO** en la promesa de compraventa y la realización de los actos y contratos necesarios para su adquisición, es responsabilidad de **EL LOCATARIO** realizar cualquier reclamación relacionada con la calidad y el estado de los inmuebles objeto del presente contrato, directamente al Constructor y/o Vendedor; y, (vii) **BBVA COLOMBIA** acatando la instrucción de **EL LOCATARIO** adquirió los inmuebles por el valor indicado en la promesa de compraventa cedida.

TERCERA: Objeto. El Banco entrega a **EL LOCATARIO** a título de Leasing Habitacional de Vivienda Familiar y éste(os) recibe(n) al mismo título, la tenencia de los inmuebles descritos en las condiciones generales del presente contrato, para su uso y goce, obligándose **EL LOCATARIO** a pagar los cánones periódicos pactados durante todo el plazo convenido. Al vencimiento del citado plazo, los inmuebles serán restituidos al Banco, salvo que **EL LOCATARIO** decida adquirirlos ejerciendo y pagando el valor de la opción de adquisición pactada y señalada y hubiere pagado la totalidad de los cánones pactados en los términos y condiciones generales y financieras del presente contrato. **PARÁGRAFO:** La suscripción de este contrato no transfiere el derecho de dominio de los inmuebles a **EL LOCATARIO**, evento que solo ocurrirá cuando éste(os) ejerza(n) la opción de adquisición en los términos pactados en el presente contrato y/o en cualquier momento del contrato siempre y cuando se encuentre pago el valor total adeudado.

CUARTA: Intereses. Durante el plazo pactado en el numeral 4 de las condiciones generales **EL LOCATARIO** reconocerá y pagará intereses remuneratorios liquidados a la tasa acordada en el numeral 9 de las condiciones generales, sobre el saldo por amortizar, el cual está compuesto por la sumatoria del valor de la opción de adquisición y del valor de los cánones excluido el costo financiero de los mismos y las primas de los seguros de vida, incendio, terremoto asonada, motín

CONTRATO LEASING HABITACIONAL PARA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA FAMILIAR

(AMIT) según corresponda. En caso de mora, **EL LOCATARIO** pagará intereses liquidados a la tasa máxima legalmente permitida.

QUINTA: Opción de Adquisición. Si al final del plazo y previo cumplimiento de las condiciones pactadas **EL LOCATARIO** ejerciere la opción de adquisición de los inmuebles, deberá pagar la suma acordada en el numeral 11 de las condiciones generales del presente contrato, junto con las demás sumas necesarias para la transferencia del inmueble. Si **EL LOCATARIO** ejerciere la opción de adquisición antes del vencimiento del plazo acordado, deberá pagar previamente al Banco el saldo total adeudado, por concepto de cancelación anticipada de la operación de Leasing.

SEXTA. Adquisición del Inmueble. El Banco adquirió los inmuebles objeto conforme a las instrucciones impartidas por **EL LOCATARIO** y la cesión del contrato de promesa de compraventa.

SEPTIMA: Duración. Tendrá la vigencia indicada en el numeral 4 de las condiciones generales, sin perjuicio de la facultad que tiene **EL LOCATARIO** de realizar pagos extraordinarios para reducir dicho plazo.

OCTAVA: Estado de los Inmuebles.- De conformidad con las declaraciones efectuadas por **EL LOCATARIO** en la cláusula segunda del presente contrato, éste se compromete presentar todas las reclamaciones relacionadas con la calidad de los inmuebles y los vicios ocultos directamente al Constructor y/o Vendedor de los mismos. Lo anterior, teniendo en cuenta que **EL LOCATARIO** manifiesta que conoce y acepta que el Banco no ha participado ni en la escogencia, ni en la negociación del inmueble, razón por la cual no adquiere ninguna responsabilidad por la calidad, idoneidad, entrega o cualquier otro factor relacionado con los inmuebles adquiridos. En consecuencia, las reclamaciones que se presenten frente al Constructor y/o Vendedor por la calidad de los bienes inmuebles o por el incumplimiento de sus obligaciones no afectarán en forma alguna el pago del contrato de leasing en la forma y plazos establecidos en el presente contrato.

NOVENA: Canon. Durante la vigencia del presente contrato **EL LOCATARIO** pagará al **BBVA COLOMBIA** el valor del canon mensual indicado en la carta de aprobación y/o documento de condiciones financieras el cual declaro conocer y aceptar, debiendo pagar el primer canon en la fecha prevista en el numeral 3 del encabezado del presente contrato y en su defecto una vez transcurra el mes contado a partir del desembolso y así sucesiva e ininterrumpidamente el mismo día de cada mes, hasta cancelar totalmente el valor de este contrato. **PARÁGRAFO:** Si el día de pago proyectado no fuere hábil, dicho pago deberá efectuarse el día hábil inmediatamente posterior al señalado. Los pagos se harán dentro del horario definido para las oficinas del Banco el día de cada vencimiento. Los pagos realizados en horario bancario adicional se entenderán efectuados el día hábil siguiente.

DECIMA: Comportamiento del Canon. En evento que las pólizas de seguros vida, incendio y terremoto y AMIT a cargo del **LOCATARIO** sean contratadas con la(s) Compañía(s) de seguros que el Banco tenga contratadas para el efecto, el valor del canon mensual periódico que pagará **EL LOCATARIO** se adicionará con el valor correspondiente a las primas de los seguros correspondientes. Este valor no será modificado por valorización, mejoras, deterioro o destrucción del (de los) inmueble(s) y los cánones a cargo de **EL LOCATARIO** se seguirán pagando aun cuando cese temporalmente o definitivamente y por cualquier causa, el uso de los inmueble objeto de este contrato.

DECIMA PRIMERA: Cánones Extraordinarios. Al inicio o en cualquier momento de la ejecución del contrato de Leasing Habitacional de Vivienda Familiar, **EL LOCATARIO** podrá realizar el pago de cánones extraordinarios, los cuales se aplicarán de acuerdo con las instrucciones que imparta al Banco. En caso que **EL LOCATARIO** no comunique la forma como desea aplicar dicho pago, éste se aplicará como abono a capital reduciendo el plazo.

DECIMA SEGUNDA: Imputación para el Pago. El pago de cualquier cantidad de dinero que **EL LOCATARIO** haga tendrá el siguiente orden de imputación: **(i)** A lo adeudado por **EL LOCATARIO** por concepto de impuestos, timbres, primas de seguros y otros gastos a cargo suyo, respecto de este contrato; **(ii)** A los cánones de arrendamiento vencidos, en orden de antigüedad de los respectivos vencimientos; **(iii)** A intereses de mora y sanciones causadas respecto de esta obligación; y, **(iv)** A la opción de adquisición vencida respecto de este contrato.

DECIMA TERCERA: Destinación y Mantenimiento de los Inmuebles. Los inmuebles serán destinados exclusivamente para vivienda de **EL LOCATARIO** durante el tiempo de vigencia del presente contrato. **EL LOCATARIO** se compromete a no cambiar esta destinación y a no subarrendar ni ceder el uso o goce total ni parcial de los inmuebles, ni a guardar o permitir que en él se guarden sustancias explosivas o tóxicas perjudiciales para su conservación, seguridad e

CONTRATO LEASING HABITACIONAL PARA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA FAMILIAR

higiene. **EL LOCATARIO** será responsable por la conservación y mantenimiento de los inmuebles y estará obligado a asumir cualquier reparación que requieran los inmuebles, sin que exista derecho alguno de repetición de las dichas sumas contra **BBVA COLOMBIA**. **EL LOCATARIO** no podrá modificar las características de los inmuebles entregados en leasing, salvo autorización expresa y escrita del Banco. Todas las mejoras y/o adiciones efectuadas se entienden parte integrante de los inmuebles y, en consecuencia, son propiedad del Banco, sin que éste esté obligado a ninguna compensación. **BBVA COLOMBIA** no tendrá responsabilidad alguna en relación con el costo o duración de las reparaciones o mejoras realizadas sobre los inmuebles objeto de este contrato. Por lo tanto, **EL LOCATARIO** no podrá exigir la terminación del contrato ni la disminución del canon con tal fundamento.

DECIMA CUARTA: Entrega y Derecho de Inspección. El Banco delega el recibo de los inmuebles en **EL LOCATARIO**, debiendo éste realizar las gestiones necesarias para tal fin ante el constructor y/o vendedor, en los términos y condiciones definidos tanto en la promesa de compraventa como en la escritura pública de adquisición. **EL LOCATARIO** acepta expresamente la delegación. **BBVA COLOMBIA** se reserva el derecho de inspeccionar los inmuebles, directamente o mediante peritos o personas designadas para tal labor, previo aviso a **EL LOCATARIO**. En tales visitas, el Banco, los peritos o las personas autorizadas para realizar dicha inspección, podrán: **(i)** Efectuar recomendaciones a **EL LOCATARIO** quien está obligado a atenderlas inmediatamente; y, **(ii)** Solicitar los recibos de servicios públicos y/o administración y/o impuestos debidamente cancelados y al día, sin que quede relevado por este hecho de la obligación de presentarlos cuando el Banco lo requiera.

DECIMA QUINTA: Cesión. Si se presenta alguna circunstancia que imposibilite al constructor y/o vendedor entregar los inmuebles en las condiciones acordadas con **EL LOCATARIO**, el **BBVA COLOMBIA** quedará liberado de toda responsabilidad y **EL LOCATARIO** deberá cancelar al Banco todos los gastos en que hubiera incurrido directa o indirectamente durante el proceso de construcción o adquisición del(de los) inmueble(s) objeto de este contrato, incluyendo el valor de los anticipos y cualquier pérdida, así como el valor de los impuestos, derechos, gastos y cualquier otro tipo de costo, ya que el **BBVA COLOMBIA** celebra los actos y contratos tendientes a la adquisición del(de los) inmueble(s) de conformidad con las instrucciones dadas por **EL LOCATARIO** para tal fin. Una vez realizados los pagos a favor del Banco, éste cederá el contrato, documento(s) y póliza(s) en los que consten las obligaciones del constructor y/o vendedor a **EL LOCATARIO**, quedando éste último como titular de las acciones y los derechos frente al constructor y/o vendedor, pudiendo **EL LOCATARIO** exigir directamente el cumplimiento del contrato o la resolución del mismo con resarcimiento de daños y perjuicios.

DECIMA SEXTA: Pagaré. **EL LOCATARIO** como contragarantía suscribirá a favor del Banco un pagaré para garantizar el pago de las sumas adeudadas por cualquier concepto.

DECIMA SÉPTIMA: Obligaciones del Locatario. Además de las obligaciones contenidas en el presente contrato, **EL LOCATARIO** se obliga a: **(i)** Cumplir con las recomendaciones impartidas por el Banco, el constructor y/o vendedor y el asegurador, con el fin de proteger el(los) inmueble(s) de los daños que pueda(n) sufrir y evitar el deterioro o destrucción de él (los) mismo(s); **(ii)** Responder por los gastos de mantenimiento y reparación, al igual que los costos por cualquier tipo de deterioro, destrucción, daño irreparable y/o delitos contra la propiedad; **(iii)** No subarrendar el(los) inmueble(s); **(iv)** Comunicar por escrito al Banco y a la Compañía Aseguradora de manera inmediata, cualquier siniestro total o parcial sobre dicho(s) inmueble(s); **(v)** Responder civilmente frente a tercero por cualquier daño y toda clase de perjuicios o lucro cesante que se cause a éstos en razón a que la guarda material y jurídica está radicada exclusivamente en **EL LOCATARIO**; **(vi)** Reembolsar al Banco la totalidad de las sumas de dinero que judicialmente o extrajudicialmente hubiere tenido que pagar a terceros por concepto de perjuicios por daños ocurridos relacionados con el uso del(de los) inmueble(s) arrendado(s), cualquiera que este sea, al igual que los gastos, costas y los honorarios profesionales que el Banco hubiere gastado en su defensa. Este reembolso deberá realizarse dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la fecha en que el Banco notifique a **EL LOCATARIO** la realización de tales pagos. De los valores a cargo de **EL LOCATARIO** se restará lo que la aseguradora hubiere pagado por el mismo concepto a **BBVA COLOMBIA**, si fuere el caso. Igualmente, si el **BBVA COLOMBIA** fuere notificado del auto admisorio de una demanda iniciada por terceros con el propósito de cobrar los perjuicios antes mencionados, podrá llamar en garantía a **EL LOCATARIO**; **(vii)** Pagar, obtener y mantener vigentes todos los permisos, licencias, impuestos y demás requisitos exigidos por las autoridades nacionales, departamentales y municipales para el

CONTRATO LEASING HABITACIONAL PARA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA FAMILIAR

uso del(los) inmueble(s) entregado(s) en Leasing Habitacional así como los costos relacionados con el consumo de los servicios de que goza el(los) inmueble(s) tales como acueducto, alcantarillado, aseo, energía eléctrica, telecomunicaciones, gas, la conexión o reconexión de los mismos y cualquier otro cargo que llegue a generarse y las cuotas ordinarias y extraordinarias que cobre la administración a la que pertenece la copropiedad, si fuere el caso. Presentar ante el Banco en la oportunidad que este lo requiera, el último de los recibos de cada uno de estos conceptos debidamente cancelados; **(viii)** Obtener autorización expresa del Banco para levantar, construir, realizar e instalar cualquier mejora sobre el(los) inmueble(s) durante la vigencia de **EL LOCATARIO**; **(ix)** Realizar a su cargo las mejoras necesarias para el uso del inmueble. Con autorización previa, expresa y escrita del Banco **EL LOCATARIO** podrá realizar las mejoras locativas, las cuales podrá retirar a la finalización del contrato siempre y cuando dicho retiro no cause detrimento al(a) los) inmueble(s) y sin que por ellas tenga derecho a compensación, restitución o indemnización alguna. Será de cuenta de **EL LOCATARIO** tramitar las solicitudes y obtener el otorgamiento permisos de la copropiedad y licencias urbanísticas que requiera(n) el(los) inmueble(s) conforme a lo previsto en los reglamentos de propiedad horizontal y las normas legales vigentes que regulen la materia en concordancia con los Planes de Ordenamiento Territorial de cada Municipio. En todo caso, si en la ejecución de las obras a realizar se produjeren daños a la salubridad y seguridad de las personas así como a la estabilidad de los terrenos y de las edificaciones vecinas, los mismos serán asumidos en su totalidad por **EL LOCATARIO**. En el evento de incurrir en una infracción urbanística, las multas y sanciones impuestas por las autoridades competentes, serán asumidas en su totalidad por **EL LOCATARIO**; **(x)** Pagar oportunamente el impuesto predial, las multas, gravámenes de valorización y las tasas, valorizaciones o contribuciones que recaigan sobre el(los) inmueble(s) objeto de este contrato y presentar anualmente ante **BBVA COLOMBIA** o, en la oportunidad que este lo requiera, el último de cada uno de los recibos por estos conceptos debidamente cancelados, para lo cual el Banco confiere poder especial amplio y suficiente a **EL LOCATARIO**, para que suscriba en nombre y representación del **BBVA COLOMBIA** las declaraciones del impuesto predial, correspondiente a el (los) inmueble(s) objeto del presente contrato, **(xi)** Comunicar de forma inmediata y por escrito al Banco sobre la iniciación de cualquier proceso en el que se involucre(n) el(los) inmueble(s) objeto de este contrato y, en caso de la práctica de cualquier medida cautelar que afecte el(los) mismo(s), formular oposición durante la diligencia o ante la autoridad correspondiente, alegando que sólo tiene(n) la tenencia del(de los) inmueble(s) y que el **BBVA COLOMBIA** es el titular del derecho real de dominio exhibiendo el presente contrato, comunicando inmediatamente y por escrito al Banco lo sucedido, para que si fuere el caso, pueda hacerse parte presentando el respectivo incidente o llevando a cabo la actuación correspondiente; **(xii)** Acordar con el constructor y/o vendedor, las garantías de calidad del(de los) inmueble(s), así como su plazo y demás condiciones, siendo responsabilidad de **EL LOCATARIO** gestionar las respectivas reclamaciones cuando a ello hubiere lugar; **(xiii)** Utilizar el(los) inmueble(s) únicamente para los fines previstos en el presente contrato, absteniéndose de utilizarlo para fines o actividades ilícitas; **(xiv)** Pagar la suma correspondiente y en la proporción que le hubiera correspondido al Banco los derechos notariales e impuestos de registro causados por la adquisición del(de los) inmueble(s) entregado(s) en leasing, así como cualquier otra suma que se cause para el perfeccionamiento del trámite de la escritura de compraventa; **(xv)** Restituir el(los) inmueble(s) al **BBVA COLOMBIA** o a la persona que este designe cuando termine el presente contrato por cualquier causa, salvo cuando termine con el ejercicio y pago de la opción de adquisición; **(xvi)** Cuando decida ejercer la opción de adquisición, presentar al Banco los documentos necesarios para la transferencia del(de los) inmueble(s) objeto de la compraventa; **(xvii)** Cumplir las disposiciones del reglamento de propiedad horizontal, si el(los) inmueble(s) estuviera sometido a dicho régimen y a respetar las normas que expida el gobierno nacional sobre la protección de los derechos de los vecinos, para lo cual el **BBVA COLOMBIA**, otorga poder especial amplio y suficiente mediante el presente contrato, con atribuciones para votar y decidir sobre los diferentes asuntos de interés general que sean sometidos a consideración de los copropietarios. El **BBVA COLOMBIA** podrá revocar o suspender en cualquier momento esta representación, sin necesidad de invocar una justa causa.

CLAUSULA DECIMA OCTAVA: Obligaciones del Banco. Además de las obligaciones contenidas en este contrato, el Banco se obliga a: **(i)** Entregar la tenencia del(de los) inmueble(s) objeto del presente contrato; **(ii)** Permitir el uso y goce del(de los) inmueble(s) durante el plazo pactado, siempre y cuando **EL LOCATARIO** esté(n) cumpliendo con sus obligaciones; **(iii)** Permitir a **EL**

CONTRATO LEASING HABITACIONAL PARA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA FAMILIAR

LOCATARIO ejercer la opción de adquisición del(los) inmueble(s), en los términos indicados en el cuadro de declaraciones del presente contrato.

DECIMA NOVENA: Seguros. El **LOCATARIO** se obliga a contratar, pagar y mantener vigentes mientras existan obligaciones a su cargo y a favor del **BBVA COLOMBIA**, las pólizas de seguro de incendio, terremoto, asonada y Motín (AMIT) y las demás que lleguen a ser necesarias para la debida protección de los inmuebles objeto de este contrato, por una suma equivalente al valor comercial de la parte destructible de los mismos, tomados con una compañía de Seguros legalmente establecida en Colombia. De igual forma, **EL LOCATARIO** tomará(n) un seguro de vida con el objeto de garantizar el cubrimiento del monto no pagado de las obligaciones adquiridas en virtud del presente contrato, bien sea por fallecimiento o incapacidad total y permanente, en los términos y condiciones definidos por la Compañía de Seguros, suma que comprenderá el valor de los cánones pendientes de cancelar, incluyendo el valor de los intereses y el de la opción de adquisición. En caso que **BBVA COLOMBIA** actúe como tomador de los mencionados seguros y pague con cargo a **EL LOCATARIO** el valor de las primas de las pólizas de seguro antes mencionadas, estos valores serán facturados y cobrados a **EL LOCATARIO** y cobrarlas junto con el canon periódico. El beneficiario único de las pólizas de seguro de incendio, terremoto, asonada, motín y vida será el **BBVA COLOMBIA**. **EL LOCATARIO** mantendrá actualizados los valores de los inmuebles con el objeto de evitar el infraseguro. En caso de siniestro total o parcial, **EL LOCATARIO** quedará(n) obligado(s) a pagar el deducible y la franquicia cuando haya lugar a ello, además el exceso que represente el costo de las reparaciones frente al valor de la indemnización, lo mismo que el valor no cubierto por infraseguro. La cobertura sobre el(los) inmueble(s) objeto de este contrato cesará a la finalización del contrato de Leasing Habitacional por cualquier causa, esto, sin perjuicio de las obligaciones que en términos de primas, infraseguros o deducibles deba(n) cumplir **EL LOCATARIO**. En caso de pérdida total, el **BBVA COLOMBIA** imputará la indemnización recibida al saldo que en virtud del presente contrato estuviese(n) pendiente(s) de pago. Si efectuada esta operación **EL LOCATARIO** quedare (n) debiendo alguna suma de dinero al **BBVA COLOMBIA**, deberá(n) pagársela de inmediato. Si sobrase alguna suma de dinero, ésta se entregará a **EL LOCATARIO**. Si la aseguradora no estuviera obligada a pagar el valor de las pérdidas o daños u objetare la reclamación o reparación del (de los) inmueble(s), éstos estará(n) totalmente a cargo de **EL LOCATARIO**. En caso de mora de **EL LOCATARIO**, el **BBVA COLOMBIA** cobrará sobre las primas pagadas intereses moratorios liquidados a la tasa máxima legalmente permitida, pudiendo aplicar cualquier abono, de manera preferencial, al pago de dichos seguros y quedando facultado el **BBVA COLOMBIA** para dar por terminado el presente contrato y exigir la restitución del (los) inmueble(s) entregado(s) en Leasing.

VIGÉSIMA: Gastos. Todos los gastos, valorizaciones, impuestos, costos y demás contribuciones que ocasione la iniciación, desarrollo, terminación anticipada del contrato, restitución del(de los) inmueble(s) o el ejercicio de la opción de adquisición correrán por cuenta de **EL LOCATARIO**, así como los gastos que cause la adquisición, enajenación y registro del(de los) inmueble(s) y los gastos relacionados con la cobranza extrajudicial y judicial y los pagos que judicialmente deba hacer o le reclamen a **BBVA COLOMBIA** por daños y perjuicios ocurridos por o con ocasión del uso del(de los) inmueble(s) entregado(s) en Leasing Habitacional.

VIGÉSIMA PRIMERA: Cesión. **EL LOCATARIO** no podrá ceder a terceros la posición contractual ni el derecho a ejercer la opción de adquisición prevista en el presente contrato sin la previa, expresa y escrita autorización del Banco. La cesión realizada sin el cumplimiento de los requisitos aquí establecidos no producirá efectos jurídicos frente al Banco. En el evento que la cesión sea únicamente del derecho de opción de adquisición, las obligaciones derivadas del contrato de Leasing habitacional continuaran radicadas en cabeza de **EL LOCATARIO**.

VIGÉSIMA SEGUNDA: Causales de Terminación. El presente contrato podrá ser terminado por alguna de las siguientes causales: **(A). Causales Generales:** **(i)** Por vencimiento del plazo establecido en este contrato; **(ii)** Por incumplimiento de cualquiera de las obligaciones aquí consignadas; y, **(iii)** Por mutuo acuerdo entre las partes, evento en el que se aplicará lo establecido en el artículo 7° del Decreto 1787 de 2004 y demás normas vigentes que lo complementen, aclaren y/o modifiquen, para efectos de la devolución del canon inicial y de los saldos amortizados al precio de la opción de adquisición. **(B) Terminación Unilateral con Justa Causa por Parte del Locatario.** **EL LOCATARIO** podrá dar por terminado este contrato antes del vencimiento del plazo acordado, en los siguientes eventos: **(i)** Por el incumplimiento grave de alguna de las obligaciones a cargo del Banco; **(ii)** Por la modificación unilateral de las estipulaciones contractuales por parte del

CONTRATO LEASING HABITACIONAL PARA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA FAMILIAR

Banco; y, **(iii)** Cuando el Banco efectuó cobros que no hubieran sido pactados con **EL LOCATARIO**. **(C) Terminación Unilateral con Justa Causa por Parte del Banco.** **BBVA COLOMBIA** podrá dar por terminado este contrato antes del vencimiento del plazo acordado y exigir la restitución del(de los) inmueble(s) entregados en Leasing sin necesidad de declaración judicial, dando cumplimiento al procedimiento definido en el presente contrato para la devolución del canon inicial y de los saldos amortizados al precio de la opción de adquisición del(de los) inmueble(s), en cualquiera de las siguientes situaciones: **(i)** El no pago oportuno del canon, por más de noventa (90) días contados a partir de la cesación del pago del período correspondiente; **(ii)** El uso indebido del(los) inmueble(s) materia del presente contrato; **(iii)** Si **EL LOCATARIO** grava con cualquier clase de cargas o garantías el(los) inmueble(s) entregado(s) en Leasing y cuando éste(os) sea(n) afectado(s) por cualquier acción judicial o medida cautelar; **(iv)** Por dar en tenencia el(los) inmueble(s) a terceros o entregarlo(s) para su explotación bajo cualquier modalidad contractual o cederlo(s) sin autorización previa y escrita del Banco; **(v)** Por muerte de **EL LOCATARIO**; **(vi)** Si se presenta variación o deterioro en la situación financiera, jurídica o comercial de **EL LOCATARIO** con respecto a aquellos sobre las cuales fue aprobada la operación, de manera tal que afecte la capacidad de pago de **EL LOCATARIO** durante la vigencia del contrato, incluso en el proceso de construcción y/o transferencia de la propiedad a favor del Banco, desembolso y/o legalización de la propiedad del(los) inmueble(s) y/o de la operación o cuando se ponga en peligro el pago oportuno de los cánones y demás prestaciones a que haya lugar; **(vii)** En caso que **EL LOCATARIO** llegare a ser: **a)** Vinculado por las autoridades competentes a cualquier tipo de investigación por delitos de narcotráfico, terrorismo, secuestro, lavado de activos, financiación del terrorismo y administración de recursos relacionados con dichas actividades; **b)** Incluido en listas para el control de lavado de activos y financiación del terrorismo administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la lista de la Oficina de Control de Activos en el Exterior OFAC emitida por la Oficina del Tesoro de los Estados Unidos de Norte América, la lista de la Organización de las Naciones Unidas y otras listas públicas relacionadas con el tema del lavado de activos y financiación del terrorismo; o, **c)** Condenado en cualquier tipo de proceso judicial relacionado con la comisión de los anteriores delitos; **(viii)** En caso de que **EL LOCATARIO** suministre o haya suministrado información falsa o incompleta a **BBVA COLOMBIA** o por negarse a actualizar o documentar la información existente cuando el Banco o la ley lo requieran; y, **(ix)** Por incumplimiento de la normatividad que le aplique a **EL LOCATARIO** en materia ambiental.

VIGÉSIMA TERCERA.- Derechos del Locatario a la Terminación del Contrato: Al vencimiento del contrato y siempre que **EL LOCATARIO** haya cumplido todas las obligaciones previstas en el mismo, tendrá las siguientes opciones: **(i)** Ejercer la opción de adquisición en las condiciones previstas en el presente contrato; **(ii)** Devolver el(los) inmueble(s) a satisfacción en buen estado de funcionamiento y conservación, salvo el deterioro normal por el uso.

VIGÉSIMA CUARTA: Ejercicio de la Opción de Adquisición. **EL LOCATARIO** podrá ejercer al vencimiento o en cualquier momento la opción de adquisición en las condiciones previstas en el presente contrato para lo cual deberá encontrarse a paz y salvo por todo concepto. Para tal efecto las partes acuerdan que **EL LOCATARIO** deberá: **(i)** radicar la solicitud por escrito en la oficina del Banco enunciada en las declaraciones del presente contrato, con treinta (30) días de antelación a la fecha del vencimiento; **(ii)** Pagar el valor de la opción de adquisición establecido en el presente contrato y demás valores por concepto de los cánones restantes, cuando a ello hubiere lugar. **(iii)** Entregar los paz y salvos de valorización, recibos de pago de impuestos prediales y demás documentos necesarios para suscribir la escriturara publica; y, **(iv)** Asistir a la Notaria que le informe el Banco en la fecha y hora prevista para la firma de la escritura pública de transferencia.

PARÁGRAFO I: BBVA COLOMBIA solo estará obligado a realizar la transferencia del (de los) inmueble(s), siempre y cuando **EL LOCATARIO** se encuentre a paz y salvo por todo concepto.

PARÁGRAFO II: Los gastos, impuestos y demás erogaciones ocasionados por el ejercicio y perfeccionamiento de la opción de adquisición, serán a cargo de **EL LOCATARIO** o del cesionario, cuando sea el caso.

VIGÉSIMA QUINTA: Restitución. Salvo en los eventos de ejercicio de la opción de adquisición aquí pactados, **EL LOCATARIO** restituirá al Banco el(los) inmueble(s) objeto del presente contrato, en iguales condiciones en las que lo(s) recibió, salvo el desgaste natural por el uso y goce legítimos; esta obligación no se entenderá cumplida mientras no se hayan pagado los impuestos, servicios públicos, cuotas de administración, valorizaciones, sanciones y demás gastos que de acuerdo con lo

CONTRATO LEASING HABITACIONAL PARA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA FAMILIAR

aquí establecido son de cargo de **EL LOCATARIO**. La restitución del (de los) inmueble(s) se hará dentro de los tres (3) días siguientes contados desde la fecha de terminación del contrato.

VIGÉSIMA SEXTA: Sanciones. Las partes acuerdan el siguiente régimen de sanciones: **(i)** Si **EL LOCATARIO** se atrasa en el pago de uno o más cánones o de cualquier otra obligación de carácter dinerario contemplada en este contrato, pagará al **BBVA COLOMBIA**, a título de pena, una suma equivalente a interés de mora liquidado a la tasa máxima legalmente permitida, desde la fecha del incumplimiento hasta la fecha en que se efectúe el pago. El pago del interés moratorio no extingue la obligación de pagar el(los) canon(es), pues dicha pena se estipula por el solo retardo e, igualmente, la tolerancia del **BBVA COLOMBIA** al recibir el(los) canon(es) atrasado(s) no implica su prórroga ni la condonación del retardo, sin perjuicio de que el **BBVA COLOMBIA** por el mismo hecho pueda dar por terminado el presente contrato; **(ii)** El incumplimiento de **EL LOCATARIO** de cualquiera de las obligaciones establecidas en el presente contrato, incluida la del no pago oportuno del canon cuando el Banco decida declarar de plazo vencido la obligación. Además del interés moratorio dará lugar a que **EL LOCATARIO** pague(n) a **BBVA COLOMBIA** a título de pena, una suma equivalente a cinco (5) cánones, los cuales se liquidarán con base en el canon cancelado en el mes inmediatamente anterior al incumplimiento. Por el pago de esta pena no se entenderá extinguida la obligación de restituir al **BBVA COLOMBIA** el(los) inmueble(s) objeto de este contrato, pudiendo éste dar por terminado el presente contrato por incumplimiento hacer efectiva esta pena y además, pedir indemnización de perjuicios; **(iii)** En caso que el Banco asuma los costos de restitución del(de los) inmueble(s) o el de las primas causadas para el aseguramiento del(de los) mismo(s), o en general cualquier otro rubro a cargo de **EL LOCATARIO** y éste) no proceda a su reembolso dentro de los tres (3) días siguientes al recibo de la cuenta correspondiente, deberá cancelar a título de pena la suma adeudada con intereses moratorios liquidados a tasa máxima legalmente permitida; **(iv)** Por cada día de retardo en el cumplimiento de la obligación de restituir oportunamente el(los) inmueble(s), **EL LOCATARIO** pagará(n) una pena equivalente al valor del canon vigente, dividido por el número de días de la periodicidad de pago definida en el presente contrato; y, **(v)** Por el no pago oportuno del valor de la opción de adquisición se pagará a título de pena intereses moratorios liquidados a la tasa máxima legalmente permitida. Las partes convienen que por el pago del interés moratorio no se entiende extinguida la obligación de pagar el valor de la opción de adquisición, pues dicha pena se estipula por el sólo retardo. La tolerancia del Banco a recibir éste pago atrasado, no implica su prórroga, ni la condonación del retardo ni una renuncia del Banco a dar por terminado el presente contrato y exigir la restitución del inmueble. El no pago oportuno de la opción de adquisición, además del interés moratorio dará lugar a que **EL LOCATARIO** pague(n) a **BBVA COLOMBIA** a título de pena, una suma equivalente a cinco (5) cánones, los cuales se liquidarán con base en el canon cancelado en el mes inmediatamente anterior al incumplimiento.

VIGESIMA SEPTIMA: Devolución del Canon Inicial y de los Saldos Amortizados al Precio de la Opción de Adquisición a la Terminación del Contrato. - Si **EL LOCATARIO** decide no ejercer la opción pactada a su favor, se aplicará el siguiente procedimiento para la devolución del canon inicial y de los saldos amortizados al precio de la opción de adquisición, previa determinación del valor del(de los) inmueble(s), el cual se calculará de acuerdo con su precio de venta o por el precio pactado en un nuevo contrato de leasing: **(i)** Del valor del(de los) inmueble(s) deducirán los siguientes rubros: **(a)** Los costos y gastos en que haya incurrido **BBVA COLOMBIA** por concepto de la enajenación o nueva colocación del inmueble tales como honorarios de la inmobiliaria y personas relacionadas con la venta, impuestos y gastos referentes a la escrituración, avalúos, anuncios publicitarios, honorarios de abogados, impuestos, cuotas de administración, gastos o servicios públicos atrasados, costos de paz y salvos fiscales, reparaciones locativas y cualquier otro costo o gasto que pueda generarse hasta que se logre la venta del inmueble o la suscripción del nuevo contrato de leasing; y, **(b)** El valor de ejercicio de opción de adquisición pactada en el presente contrato. **(ii)** Si con anterioridad al vencimiento del plazo convenido para ejercer la opción de adquisición se presenta incumplimiento por parte de **EL LOCATARIO**, del valor del(de los) inmueble(s) calculado en la forma atrás indicada, se deducirán los siguientes rubros: **(a)** Los costos y gastos en que haya incurrido **BBVA COLOMBIA** por concepto de incumplimiento del contrato tales como los honorarios de la inmobiliaria y/ personas relacionadas con la venta, impuestos y gastos referentes a la escrituración, avalúos, anuncios publicitarios, honorarios de abogados, impuestos, cuotas de administración, gastos o servicios públicos atrasados, costos de paz y salvos fiscales, reparaciones locativas y cualquier otro costo o gasto que pueda generarse hasta que se

CONTRATO LEASING HABITACIONAL PARA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA FAMILIAR

logre la venta del inmueble o la suscripción del nuevo contrato de leasing; **(b)** El costo financiero generado y no pagado por **EL LOCATARIO** incluido el interés de mora y las sanciones a que hubiere lugar de conformidad con los términos del presente contrato; **(c)** Las garantías de cumplimiento de las obligaciones de **EL LOCATARIO** pactadas a favor de **BBVA COLOMBIA**; **(d)** El componente de capital no amortizado de los cánones pactados; y, **(e)** El valor de ejercicio de opción de adquisición pactada. **(iii)** Si las partes deciden dar por terminado el presente contrato por mutuo acuerdo, se aplicará el siguiente procedimiento para la devolución del canon inicial y de los saldos amortizados al precio de la opción de adquisición del(de los) inmueble(s), previa determinación del valor del(de los) inmueble(s) en la forma arriba prevista, del cual se deducirán los siguientes rubros: **(a)** Los costos y gastos en que haya incurrido el **BBVA COLOMBIA** por concepto de la terminación anticipada del contrato tales como los honorarios de la inmobiliaria y personas relacionadas con la venta, impuestos y gastos referentes a la escrituración, avalúos, anuncios publicitarios, honorarios de abogados, impuestos, cuotas de administración, gastos o servicios públicos atrasados, costos de paz y salvos fiscales, reparaciones locativas y cualquier otro costo o gasto que pueda generarse hasta que se logre la venta del inmueble o la suscripción del nuevo contrato de leasing; **(b)** El componente de capital no amortizado de los cánones pactados; y, **(c)** El valor de ejercicio de opción de adquisición pactada en el presente contrato. **PARÁGRAFO PRIMERO:** En caso de terminación anticipada del contrato por cualquier otra causa a menos que **EL LOCATARIO** haga uso del derecho de opción de adquisición, deberá restituirse el(los) inmueble(s) inmediatamente le sea comunicado por **BBVA COLOMBIA** la causal de terminación y su voluntad de exigir la restitución del (de los) inmueble(s) como consecuencia de la misma. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** De acuerdo con lo establecido en el artículo 7° del Decreto 1787 de 2004, **BBVA COLOMBIA** entregará a **EL LOCATARIO** las sumas a que haya lugar, una vez se realice la venta del (de los) inmueble (s) restituido(s) o se efectúa su nueva colocación en leasing, independientemente de la causal de terminación del contrato inicialmente celebrado. En cualquier caso, las partes en el contrato entienden que las gestiones tendientes a la venta del (de los) inmueble(s) o su nueva colocación en leasing, corresponde, en primer lugar, a **EL LOCATARIO** que realiza la restitución del (de los) inmueble(s). Sin embargo, el **BBVA COLOMBIA**, podrá realizar las gestiones pertinentes lo cual generará una comisión a su favor, equivalente al 5% del monto de la opción de adquisición acordada en el nuevo contrato, valor que se deducirá de las sumas que deban devolverse a **EL LOCATARIO**.

VIGESIMA OCTAVA: Derecho de Retención. **EL LOCATARIO** renuncia al derecho de retención que a cualquier título y por cualquier motivo pudiere o llegare a tener sobre el (los) inmueble(s) entregado(s) en leasing.

VIGESIMA NOVENA: MÉRITO EJECUTIVO.- Las partes reconocen y aceptan que el presente contrato presta mérito ejecutivo para la exigencia judicial del cumplimiento de todas, alguna o algunas de las obligaciones de dar, hacer o no hacer que de él se derivan. **TRIGÉSIMA: MODIFICACIONES.** Toda modificación deberá efectuarse por escrito, previo acuerdo de las partes.

TRIGÉSIMA PRIMERA: Entendimiento del Contrato. **EL LOCATARIO** manifiesta que: **(i)** De manera previa a la suscripción del presente contrato, el Banco suministró la información necesaria para la adecuada comprensión del alcance de este contrato y que ha entendido la naturaleza de la operación que realiza, que las inquietudes surgidas del mismo le han sido absueltas y que conoce los costos, tarifas y demás gastos que este le genera; **(ii)** Que leyó, comprendió y está de acuerdo con las cláusulas que regirán el presente contrato, clausulado que fue puesto a su disposición de manera previa a la suscripción del presente documento. Así las cosas, **EL LOCATARIO** declara que tiene un entendimiento total de los términos y condiciones del presente contrato, de la forma de fijación del canon mensual e inicial y de las condiciones que debe cumplir para ejercer la opción de adquisición.

TRIGÉSIMA SEGUNDA: Autorizaciones. **EL LOCATARIO** autoriza(n) expresamente al **BBVA COLOMBIA** para diligenciar los espacios en blanco que se encuentran en el **CUADRO DE DECLARACIONES Y CONDICIONES FINANCIERAS** del presente contrato, de acuerdo con las siguientes instrucciones: i) El numeral 1, en donde dice Locatarios, se diligenciará con el nombre(s) e identificación(es) de los beneficiarios de la operación de leasing, es decir los deudores; ii) El numeral 2, se deberá diligenciar con la fecha en que **BBVA COLOMBIA** realice el desembolso del crédito a mi (nuestro) cargo; iii) El numeral 3 se diligenciará con fecha de pago del primer canon, indicando días, mes y año, que será la que corresponda al día del mes inmediatamente siguiente al día en que se realice el desembolso del crédito; iv) El numeral 4 se diligenciará con el plazo total, es

CONTRATO LEASING HABITACIONAL PARA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA FAMILIAR

decir, el número de cuotas mensuales aprobado e informado en la carta de aprobación y/o documento de condiciones financieras que declaro(amos) conocer y aceptar; v) El numeral 5 se diligenciará con el número de la escritura pública de venta, el número de Notaría y la ciudad de la Notaría de compraventa del inmueble objeto del contrato de Leasing; vi) El numeral 6, se diligenciará con el valor del desembolso, en letras y números aprobado e informado en la carta de aprobación y/o documento de condiciones financieras y/o con el valor real desembolsado, este valor deberá ser expresado en moneda legal colombiana (pesos); vii) El numeral 7, se diligenciará con el valor del canon extra acordado con el Banco y aprobado e informado en la carta de aprobación y/o documento de condiciones financieras; viii) El numeral 9, se diligenciará con la tasa de interés remuneratoria prevista en la carta de aprobación y/o en el documento de condiciones financieras; ix) El numeral 11, se diligenciará con el valor de la opción de adquisición previsto en la carta de aprobación y/o documento de condiciones financieras; x) el numeral 12, se diligenciará con el número de la cuenta acordada para realizar el débito de las cuotas mensuales, sin perjuicio de la autorización de débito o compensación otorgada en el presente contrato para debitar y/o compensar de cualquier tipo de cuenta o depósito a mi favor por cualquier concepto, las sumas de dinero adeudadas al Banco; (xi) El espacio 13, se diligenciará marcando con una x el destino de la operación de Leasing, estableciendo si la vivienda que se adquiere es nueva o usada, de conformidad con lo previsto en la escritura de compraventa. (ii) Para debitar de las cuentas y/o productos abiertos en **EL BANCO**, sin necesidad de previa comunicación, las cuotas de las obligaciones a su cargo, por capital, intereses, seguros u otros conceptos, que provengan del presente contrato. **EL BANCO** podrá compensar con cualquier bien, título, objeto de valor o derechos de **EL LOCATARIO** que se encuentren en poder del **BANCO**. **EL BANCO** efectuará los débitos para la atención de obligaciones en las fechas acordadas en los títulos de deuda, en el presente contrato o pagarés e informará al **LOCATARIO** los valores de los débitos efectuados a través de los extractos. Esta autorización se extenderá a las obligaciones o sumas que se adeuden y saldos o valores disponibles luego del fallecimiento del **LOCATARIO**, en aplicación del artículo 2195 del Código Civil, incluso para sumas aseguradas, cuando las Compañías de Seguros nieguen el pago por causas imputables a **EL LOCATARIO**.

Ciudad y fecha de firma: _____

EL (LOS) LOCATARIO(S)

Nombres y Apellidos:
Documento de identidad
Dirección
Teléfono
Celular
e-mail

Nombres y Apellidos:
Documento de Identidad:
Dirección
Teléfono
Celular
e-mail

Firma

Firma

BBVA COLOMBIA
NIT. 860.003.020-1

Firma
Representante Legal