

Radicación No: 2023-1670

Betty Alexandra Rivera Ardila <riverab@bancoavillas.com.co>

en nombre de

NotificacionesJudiciales <NotificacionesJudiciales@bancoavillas.com.co>

Mar 27/02/2024 8:05 AM

Para:Juzgado 22 Pequeñas Causas Competencia Múltiple - Bogotá - Bogotá D.C. <j22pqccmbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 2 archivos adjuntos (5 MB)

CONTESTACION.pdf; ANEXOS DEMANDA.zip;

***** Este mensaje y sus anexos han sido sometidos a programas antivirus, por lo cual consideramos se encuentra libres de virus o cualquier anomalía que pueda afectar a terceros, sin embargo, el destinatario debe verificar con sus propias protecciones que ellos no están afectados por virus u otros defectos, en cuyo caso, el remitente no asume responsabilidad alguna por el recibo, transmisión y uso de éste material. *****

Señor

JUZGADO 22 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTAj22pqccmbta@cendoj.ramajudicial.gov.co

Referencia: PROCESO EJECUTIVO SINGULAR DE MÍNIMA CUANTÍA AGRUPACION DE VIVIENDA URBANIZACIÓN MAZUREN 13 PROPIEDAD HORIZONTAL CONTRA EL BANCO AV VILLAS S.A.

Radicación No: 2023-1670

Asunto: CONTESTACION DE LA DEMANDA

c.c. YAIR CASTAÑEDA <abogadosac3@gmail.com>; conjunto.mazuren13@gmail.com

Betty Alexandra Rivera Ardila**Representante Legal para asuntos Judiciales y extrajudiciales****BANCO AV VILLAS S.A.**

Aviso legal: El contenido de este mensaje y los archivos adjuntos son confidenciales y de uso exclusivo del Banco AV Villas. Se encuentran dirigidos solo para el uso del destinatario al cual van enviados. La reproducción, lectura y/o copia se encuentran prohibidas a cualquier persona diferente a éste y puede ser ilegal. Si usted lo ha recibido por error, infórmenoslo y elimínelo de su correo. Las opiniones, informaciones, conclusiones y cualquier otro tipo de dato contenido en este correo electrónico, no relacionados con la actividad del Banco AV Villas, se entenderán como personales y de ninguna manera son avaladas por el Banco. Gracias.

Señor

JUZGADO 22 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ
j22pqccmbta@cendoj.ramajudicial.gov.co

Referencia: PROCESO EJECUTIVO SINGULAR DE MÍNIMA CUANTÍA
AGRUPACION DE VIVIENDA URBANIZACIÓN MAZUREN 13
PROPIEDAD HORIZONTAL CONTRA EL BANCO AV VILLAS S.A.

Radicación No: 2023-1670

Asunto: CONTESTACION DE LA DEMANDA

BETTY ALEXANDRA RIVERA ARDILA, con domicilio, residencia y vecina de la ciudad de Bogotá, identificada con la cédula de ciudadanía número 52.220.107 expedida en Bogotá, abogada en ejercicio, portadora de la tarjeta profesional número 93.262 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando en el presente escrito en mi condición de Representante Legal para Asuntos Judiciales y Extrajudiciales del Banco Comercial AV Villas S.A., manifiesto al despacho que en la condición y calidades anteriormente mencionadas, asumo la representación del Banco dentro del proceso judicial de la referencia, por lo que solicito se sirva reconocerme personería para actuar.

Así mismo, dentro del término legal, me permito presentar ante su Despacho contestación de la demanda bajo los siguientes argumentos:

A LOS HECHOS

RESPUESTA HECHO PRIMERO: Es parcialmente cierto, por lo que aclaro que el BANCO AV VILLAS S.A. es un mero PROPIETARIO FORMAL del predio INT 1 APTO 203 y GJ 15 ubicado en la CL 151 55 68 AGRUPACION DE VIVIENDA URBANIZACION MAZUREN 13 P.H.de la ciudad de Bogotá , pues la adquisición del mismo tenía como ÚNICO OBJETO la colocación del mismo en operación LEASING HABITACIONAL que por disposición expresa del artículo 3º del Decreto 1787 de 2004, exige que la titularidad del inmueble figure a nombre de la entidad financiera.



CONTRATO DE LEASING HABITACIONAL DESTINADO
A LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA FAMILIAR No. 2734304

1. LOCATARIO(s): CETINA DE RINCON EULALIA
RINCON GOMEZ JORGE OCTAVIO

CC 33446970
CC 4168159

2. INMUEBLE OBJETO DEL CONTRATO:

DIRECCIÓN: CL 151 55 68 IN 1 AP 203 GJ 15

FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA No. 50N-20457947
50N-20457770

OFICINA DE REGISTRO DE BOGOTÁ D.C.

Con fundamento en la celebración del contrato de LEASING HABITACIONAL No.2734304 sobre el citado inmueble los señores CETINA DE RINCON EULALIA y RINCON GOMEZ JORGE OCTAVIO, identificados con las cédulas de ciudadanía No.33446970 y 4168159 quienes actúan como LOCATARIOS, se comprometieron al pago de las expensas que por este proceso se persiguen, por lo que se hace necesario su vinculación y pronunciamiento frente a las pretensiones de esta demanda para que el señor juez cuente con todos los elementos fácticos y probatorios para tomar una decisión ajustada a la realidad...”

TRIGÉSIMA.- RESPONSABILIDAD DEL LOCATARIO: Hasta tanto se produzca la restitución del Inmueble al Banco o el registro de la propiedad a su nombre en caso de que ejerza la opción de adquisición, la responsabilidad de la guarda, conservación y custodia del Inmueble así como los costos y gastos que se deriven de ello (tales como gastos y costos de conservación, reparaciones, seguros, pagos de servicios públicos, administración, impuestos, pagos de valorización, tasas e impuestos, sanciones, multas, indemnizaciones, etc.) y se mantendrán vigentes todas las obligaciones y responsabilidades del Locatario pactadas en este contrato. De igual manera, se mantendrán las facultades y derechos del Banco pactados en este contrato tales como la de cobrar intereses de mora, cobrar y obtener el pago de multas, sanciones, restituciones, compensaciones y cláusulas penales, así como la de incrementar el valor de este contrato con las sumas a su favor y a cargo del Locatario por todo concepto y la de diligenciar el pagaré otorgado con todas las sumas a su favor y cobrarlo por vía judicial o extrajudicial o negociarlo transfiriéndolo a un tercero quien sustituirá al Banco en su posición de acreedor frente al Locatario, todo ello sin que se requiera aviso previo ni autorización de parte del Locatario.

RESPUESTA HECHO SEGUNDO: No es cierto, no se trata de un hecho, al respecto me atengo al contenido del citado artículo 48 48 de la Ley 675 de 2001.

RESPUESTA HECHO TERCERO: No es cierto, mi representada no adeuda las cuotas relacionadas en las pretensiones de la demanda, toda vez que las mismas ya fueron pagadas por CETINA DE RINCON EULALIA y RINCON GOMEZ JORGE OCTAVIO, en calidad de LOCATARIOS, tal y como se acredita con los recibos de pago adjuntos a la presente contestación de demanda.

RESPUESTA HECHO CUARTO: No es cierto, no se trata de un hecho, al respecto me atengo al contenido del citado artículo 48 48 de la Ley 675 de 2001.

RESPUESTA HECHO QUINTO: No es cierto, mi representada no adeuda los intereses relacionadas en las pretensiones de la demanda, toda vez que los mismos ya fueron pagados por CETINA DE RINCON EULALIA y RINCON GOMEZ JORGE OCTAVIO, en calidad de LOCATARIOS, tal y como se acredita con los recibos de pago adjuntos a la presente contestación de demanda.

RESPUESTA HECHO SEXTO: No se trata de un hecho.

A LAS PRETENSIONES

Me opongo a las pretensiones de la demanda con fundamento en las siguientes excepciones:

(I) PAGO: Esta excepción está fundamentado bajo el acervo probatorio aportado, donde se demuestra que las cuotas ejecutadas fueron pagadas. Como soporte de esta afirmación relaciono la información de los pagos hechos a la URBANIZACIÓN MAZUREN 13 PROPIEDAD HORIZONTAL

Medio de pago	Fecha del pago	Valor
Pago PSE	12-ago-23	\$ 1.000.000
Pago PSE	9-nov-23	\$ 1.165.000
Pago PSE	9-nov-23	\$ 335.000
Pago PSE	11-dic-23	\$ 335.000
Pago PSE	11-dic-23	\$ 1.165.000
Pago PSE	14-feb-24	\$ 5.647.646
Pago PSE	21-feb-24	\$ 120.000

(ii) FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA DEL BANCO AV VILLAS S.A. En el presente asunto se acredita que el BANCO AV VILLAS S.A entregó a TÍTULO DE LEASING HABITACIONAL, el inmueble INT 1 APTO 203 y GJ 15 ubicado en la CL 151 55 68 AGRUPACION DE VIVIENDA URBANIZACION MAZUREN 13 P.H.de la ciudad de Bogotá, con matrícula inmobiliaria No. 50N-20457947 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá, a los señores

CETINA DE RINCON EULALIA y RINCON GOMEZ JORGE OCTAVIO, quienes de conformidad con la cláusula TRIGESIMA del contrato Leasing Habitacional, son la parte obligada al pago de las expensas necesarias para la conservación del inmueble, entre ellas, las cuotas de administración ordinarias y extraordinarias y las sanciones que se impongan por el no pago de estas cuotas. Es necesario reiterar que la titularidad del derecho de dominio del BANCO AV VILLAS S.A. CORRESPONDE ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE A UNA TITULARIDAD FORMAL, exigida por el artículo 8° del Decreto 1787 de 2004 para la celebración de operaciones LEASING HABITACIONAL; pero dicha titularidad, que corresponde a una obligación legal para celebrar el contrato aludido, en manera alguna permite desconocer la obligación que contractualmente adquirió el locatario señores CETINA DE RINCON EULALIA y RINCON GOMEZ JORGE OCTAVIO de pagar las expensas comunes necesarias, indebidamente cobradas a mi mandante.

(ii) **COBRO DE LO NO DEBIDO:** Este título valor, corresponde a una obligación cancelada en su totalidad, teniendo en cuenta las pruebas aportadas en la deuda se canceló y como consecuencia no se debe la suma manifestada.

(iv) **EXCEPCIÓN GENÉRICA.** Pido al Despacho que al momento de fallar de fondo declare aquellas excepciones que de oficio se establezcan, en términos del artículo 282 del Código General del Proceso.

PETICIONES

PRIMERA: Solicito se vincule de oficio a este proceso a los señores CETINA DE RINCON EULALIA y RINCON GOMEZ JORGE OCTAVIO, en calidad de LOCATARIOS, para que aporten las pruebas que tengan relacionadas con el pago de las cuotas de administración que reclama la copropiedad demandante.

SEGUNDA: Declare probadas las excepciones de mérito propuestas por la suscrita y en consecuencia de lo anterior decreta la terminación inmediata del proceso y el levantamiento de las medidas cautelares decretadas.

TERCERA: Condenar al ejecutante al pago de las costas procesales.

PRUEBAS

De conformidad con las normas establecidas en los artículos 164 y siguientes del Código General del Proceso, en concordancia con la Sección Tercera – **REGIMEN PROBATORIO** – de la mencionada codificación, me permito solicitar se decreten y practiquen las siguientes pruebas:

DECLARACION DE PARTE – INTERROGATORIO DE LAS PARTES

De conformidad con las normas establecidas en los artículos 198 y siguientes del Código General del Proceso, solicito al señor Juez, respetuosamente, ordenar la citación de la parte demandante a fin de interrogarlo sobre los hechos relacionados con el proceso.

DECLARACION TESTIMONIAL

Solicito al señor Juez ordenar la citación de los señores CETINA DE RINCON EULALIA y RINCON GOMEZ JORGE OCTAVIO, en calidad de LOCATARIOS, para que declaren respecto del pago de las cuotas de administración que reclama la copropiedad demandante.

PRUEBA DOCUMENTAL

Anexo 1. Certificado de Existencia y Representación Legal del Banco AV Villas S.A, expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia.

Anexo 2. Contrato de LEASING HABITACIONAL No.2734304

Anexo 3. Comprobante de siete (7) pagos realizados a favor de la URBANIZACIÓN MAZUREN 13 PROPIEDAD HORIZONTAL

NOTIFICACIONES

Mi representada recibe notificaciones en el correo notificacionesjudiciales@bancoavillas.com.co

La suscrita recibirá notificaciones en la Carrera 13 No.26 A-47 piso 1 de la Ciudad de Bogotá, correo electrónico riverab@bancoavillas.com.co teléfono 2419600 ext.: 17628.

Atentamente,

BETTY ALEXANDRA RIVERA ARDILA
C.C No. 52.220.107 de Bogotá
T.P No.93.262 del C.S de la J.

Entre los suscritos, a saber, por una parte, BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A., establecimiento bancario con domicilio principal en la ciudad de Bogotá, D.C identificado con NIT 860.035.827 -5 quien en adelante se denominará EL BANCO, y por la otra parte EL LOCATARIO, señalado en la PARTE III de este contrato, se ha celebrado un contrato de leasing habitacional de vivienda familiar, el cual se registrará por las siguientes cláusulas y en lo no previsto en ellas en los términos del Decreto 2555 de 2010, la Ley 546 de 1999 y demás normas que las complementen, aclaren, modifiquen, amplíen y/o sustituyan.

I.- ANTECEDENTES:

1. El Locatario de manera libre, autónoma e informada y bajo su total y exclusiva responsabilidad eligió El Inmueble identificado en este contrato incluyendo sus características, especificaciones, áreas, los servicios públicos con que cuenta, su situación jurídica, ubicación, alindación, y los usos permitidos y beneficios que puede prestar El Inmueble, el vendedor, proveedor, constructor o fabricante (en adelante El Proveedor). El Inmueble se encuentra ubicado en la República de Colombia.
2. Para financiar la adquisición de El Inmueble El Locatario solicitó al Banco una operación de leasing habitacional de vivienda familiar asegurando al Banco que El Inmueble será utilizado para su propia habitación, es decir, será para su uso y disfrute.
3. El Locatario manifiesta que se ha informado debidamente, conoce y ha verificado y aceptado las características del bien inmueble objeto del presente contrato, su estado actual, las construcciones levantadas y sus condiciones materiales y legales, que ha verificado el cumplimiento de las normas de urbanismo y del Plan de Ordenamiento Territorial sobre las condiciones, registros y permisos de tales edificaciones.
4. El Locatario manifiesta que negoció directamente las condiciones económicas y celebró el contrato de promesa de compraventa sobre El Inmueble.
5. De manera previa, El Banco ha suministrado al 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.
6. El Locatario declara que la información ha sido clara, completa y suficiente, que la ha comprendido y, en consecuencia, bajo su absoluta responsabilidad, ha solicitado y autorizado de manera voluntaria e informada al Banco para contratar, pagar y celebrar todos los actos y contratos tendientes a la adquisición del Inmueble. Para el efecto, ha cedido al Banco únicamente la realización del pago del precio pactado en la promesa de compraventa, conservando los demás derechos y obligaciones estipulados en esta incluyendo la responsabilidad de reclamar directamente al vendedor y/o constructor sobre la calidad y el estado del Inmueble objeto del presente contrato.
7. El Locatario manifiesta que las condiciones financieras de la operación de Leasing Habitacional de vivienda familiar que ha acordado con El Banco son las consignadas en la PARTE III de este contrato, las cuales ha comprendido claramente.
8. El Locatario declara que conoce la naturaleza y condiciones del presente contrato al igual que el tratamiento contable y fiscal al que él deba dar al mismo, por lo que exime al Banco de toda responsabilidad por todos los efectos fiscales y contables que de este contrato puedan derivarse.
9. Que debido a todo lo anterior, El Banco adquirió El Inmueble a solicitud del Locatario por el valor indicado en la promesa de compraventa suscrita por él, en desarrollo de una operación de Leasing Habitacional de vivienda familiar, sobre el cual El Locatario tendrá el uso y disfrute.
10. Este contrato se celebra en atención a la persona de El Locatario y con base en las declaraciones de éste en la solicitud de la operación de Leasing Habitacional de vivienda familiar y en las manifestaciones y presupuestos consignados en esta cláusula de antecedentes.

II.- CONDICIONES GENERALES:

PRIMERA. -OBJETO. En virtud del presente contrato de leasing habitacional El Banco se obliga a entregar al Locatario y este a recibir de aquel, la tenencia del Inmueble descrito en el numeral 2. de la PARTE III del presente contrato para su uso y goce, a cambio del pago de los cánones pactados y durante el plazo convenido en el contrato de Leasing Habitacional, a cuyo vencimiento dicho Inmueble se restituye al Banco o se transfiere al Locatario, si este decide ejercer la opción de adquisición y paga su valor, en los términos y condiciones establecidos en el presente contrato. El Inmueble objeto de este contrato ha sido adquirido por El Banco a solicitud de El Locatario. El Locatario declara que ha escogido El Inmueble, que lo conoce y ha verificado y aceptado su área, linderos, sus condiciones físicas, materiales, urbanísticas, arquitectónicas, constructivas, jurídicas y de uso, que ha verificado el cumplimiento de las condiciones de licenciamiento y urbanismo, entre otras, y que ha elegido igualmente al constructor o vendedor (Proveedor). El Locatario declara que las reclamaciones correspondientes las presentará y hará exigibles ante el constructor o vendedor (Proveedor) y no ante El Banco pues es el constructor o vendedor (Proveedor) a quien corresponde asumirlas y dar les solución. Por lo anterior, las Partes acuerdan que la responsabilidad y las consecuencias de lo que a continuación se describe será del Locatario y que en manera alguna El Banco responderá por: a) La idoneidad, características, especificaciones, calidades técnicas, arquitectónicas o estructurales, constructivas, de licenciamiento, urbanismo, usos, servicios o funcionamiento, defectos materiales o físicos o vicios ocultos, daños o averías del Inmueble aun cuando conlleven imposibilidad del goce o disfrute por parte del Locatario, de manera parcial o total; b) La falta de entrega, retardo o incumplimiento en la entrega del Inmueble, por cuanto esta responsabilidad corresponde única y exclusivamente al constructor o vendedor (Proveedor) seleccionado por El Locatario y a éste



1623-V1-P1

le corresponden los reclamos y acciones contra dicho constructor o vendedor (Proveedor); c) El conocimiento, idoneidad, competencia, experiencia, transparencia, profesionalismo, honestidad y no vinculación con actividades delictivas del constructor o vendedor (Proveedor) seleccionado por El Locatario, su actividad económica o la licitud de los recursos que maneje y/o la procedencia lícita de los recursos con los que haya adquirido o construido El Inmueble objeto de este contrato; d) La titulación del Inmueble ni el avalúo de éste, los cuales han sido realizados por el abogado y perito seleccionados por El Locatario, ni por los hechos o actos que afecten con posterioridad la titularidad del Inmueble o el ejercicio de los derechos sobre éste; e) Las turbaciones legales (tales como disposiciones, actos administrativos o providencias judiciales) o de terceros sobre la tenencia del Inmueble que afecten, limiten o imposibiliten el uso y disfrute de éste bien sea de manera parcial o total; f) Errores del constructor o vendedor (Proveedor), siniestros o pérdidas; g) Daños perjuicios que El Inmueble o los actos de tenencia causen a la persona o bienes de terceros. En caso de que El Banco se viere obligado a pagar alguna sanción, indemnización, compensación o multa por estos hechos, gastos u honorarios de defensa, El Locatario se obliga a restituirle las sumas correspondientes a más tardar el día cinco (5) desde la presentación de la cuenta de cobro y en caso de que así no suceda se causarán intereses de mora a la tasa de 1.5 veces el interés bancario corriente certificado por la Superintendencia Financiera para los créditos ordinarios hasta que se efectúe el pago, quedando facultado el Banco para cobrar dichas sumas con el pagaré suscrito por El Locatario y para dar por terminado este contrato y solicitar la restitución del Inmueble.

SEGUNDA. -DESCRIPCION DEL INMUEBLE. La identificación del Inmueble se encuentra en el numeral 2. de la PARTE III de este contrato.

PARAGRAFO PRIMERO: El Leasing Habitacional sobre el Inmueble incluye no sólo los bienes susceptibles de dominio particular y exclusivo del propietario con sus aumentos y mejoras, sino también los destinados a su uso y beneficio, y los frutos tanto naturales como civiles.

PARÁGRAFO SEGUNDO: No obstante la descripción del Inmueble, el Leasing Habitacional se hace sobre cuerpo cierto, de manera que cualquier diferencia en el área, cabida o linderos no dará lugar a reclamación por las partes.

TERCERA. -ADQUISICION DEL INMUEBLE. El Banco adquirió El Inmueble mediante la escritura pública indicada en el numeral 2. de la PARTE III del presente contrato, conforme a las instrucciones impartidas por El Locatario. El Inmueble junto con sus anexidades y mejoras es de propiedad del BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A. Es obligación del Locatario adoptar todas las medidas necesarias, precisas y/o convenientes, a juicio del Banco, para reconocer y que terceros en general reconozcan este derecho.

CUARTA. -ENTREGA. La entrega del Inmueble al Locatario la realizará El Banco a través de tercero(s) autorizado(s) tales como el vendedor o constructor (Proveedor), siempre que El Inmueble sea oportunamente suministrado por el Proveedor. En caso de que El Locatario autorice para este efecto a un tercero será bajo su absoluta responsabilidad. El Locatario será responsable en caso de recibir entregas parciales o incompletas y el recibo en estas condiciones no afectará las obligaciones del Locatario para con El Banco ni los derechos de éste. La suscripción por parte del Locatario del Acta de Entrega y/o de cualquier otro documento que acredite la entrega, será prueba suficiente de que recibió a satisfacción El Inmueble; en todo caso El Locatario se obliga a suministrar al Banco el Acta de Entrega dentro de los 5 días siguientes al recibo del bien objeto de este contrato.

PARAGRAFO: Si se presentare alguna circunstancia que imposibilitare al constructor o vendedor (Proveedor) entregar a satisfacción El Inmueble en las condiciones elegidas por El Locatario, El Banco queda liberado de toda responsabilidad y deberá El Locatario cancelarle anticipos (entendidos como las sumas que en virtud del presente contrato, El Banco entrega al constructor o vendedor (Proveedor), para colocar El Inmueble en las condiciones requeridas por El Locatario; suma(s) que queda(n) involucrada(s) en el valor del Inmueble y sobre las cuales El Banco cobrará interés calculados en la forma indicada en este contrato), los gastos en que directa o indirectamente incurra en el proceso de construcción o adquisición del Inmueble objeto del contrato de Leasing Habitacional regulados por el presente contrato, incluyendo el valor de los anticipos y cualesquiera pérdidas, impuestos, derechos, gastos o de cualquier otro tipo, ya que El Banco adquiere El Inmueble y celebra el presente contrato de conformidad con las instrucciones impartidas por El Locatario.

En caso de verificarse la situación descrita, El Banco cederá o endosará el contrato y pólizas en los que consten las obligaciones de los constructores o vendedores (Proveedor) al Locatario, quedando El Locatario como titular de las acciones y los derechos que tiene El Banco, frente al constructor o vendedor (Proveedor) del Inmueble, pudiendo El Locatario exigir directamente a dichos constructores o vendedores (Proveedor) el cumplimiento del contrato respectivo o pedir la resolución de los mismos con resarcimiento de daños y perjuicios, frente a las autoridades respectivas. Las sumas de dinero que en los eventos descritos a deude El Locatario al Banco deberán ser cancelados previamente por El Locatario para la entrega de la documentación, con la cual se ceden los derechos del Banco frente a los constructores o vendedores (Proveedor).

QUINTA. - DESTINACIÓN Y MANTENIMIENTO DEL INMUEBLE. El Inmueble será destinado exclusivamente para vivienda del Locatario durante la vigencia del presente contrato. El Locatario se obliga a no cambiar dicha destinación, ni a guardar o permitir que en él se guarden sustancias explosivas o tóxicas perjudiciales para su conservación, seguridad e higiene o a realizar actividades ilícitas dentro del mismo. El Locatario será responsable de la conservación y mantenimiento del Inmueble, durante la duración del



1623-V1-P1

presente contrato, y hasta que se realice la restitución del Inmueble al Banco, o se transfiera al Locatario, si este decide ejercer la opción de adquisición y paga su valor, en los términos y condiciones establecidos en el presente contrato.

SEXTA. - MEJORAS Y REPARACIONES. Las reparaciones locativas y las necesarias están a cargo del Locatario sin que El Banco esté obligado a pagar suma alguna por éstas. También las mejoras que El Locatario realice acrecerán el Inmueble y en ningún caso El Banco se encuentra obligado a indemnización alguna, compra o compensación, ni existe derecho de repetición por concepto de dichas sumas contra El Banco.

En cualquier caso, antes de realizar construcciones o mejoras al Inmueble, es necesaria la autorización previa, expresa y escrita por parte del Banco, salvo que se trate de reparaciones necesarias para evitar el deterioro y/o ruina del Inmueble, en cuyo caso no será necesaria la autorización previa. Todos los costos que se generen con ocasión de las mejoras o construcciones solicitadas serán asumidos por El Locatario.

SÉPTIMA. - DETERIORO O DESTRUCCIÓN DEL INMUEBLE. Es responsabilidad del Locatario mantener El Inmueble en buen estado y en condiciones adecuadas para su uso y disfrute.

PARAGRAFO PRIMERO: Deberán ser indemnizados íntegramente por parte del Locatario, los daños y/o perjuicios que pudieren causar El Locatario o El Inmueble a terceros, y/o a inmuebles y/o muebles propiedad de terceros, y/o daños y/o perjuicios derivados de las construcciones y/o reparaciones que haya realizado en El Inmueble. Si El Banco debiera indemnizar a terceros por cualquier pronunciamiento de autoridad competente en cualquiera de las situaciones mencionadas anteriormente, El Locatario se obliga a reembolsarle al Banco la totalidad de las sumas pagadas de forma inmediata de conformidad con lo previsto en la cláusula de imputación de pagos (pagos por otros conceptos).

PARAGRAFO SEGUNDO: En caso de que El Banco sea citado extrajudicialmente o sea vinculado de cualquier forma a un proceso judicial, es El Locatario quien se encuentra obligado a asumir todos los gastos en los que incurra El Banco por concepto de defensa y las consecuencias de dicho proceso. Igualmente, El Locatario se obliga a comparecer a dicho proceso en defensa de los intereses del Banco.

PARAGRAFO TERCERO: El Banco no se hace responsable por los daños, averías, o vicios redhibitorios y ocultos que por cualquier causa presente El Inmueble, o que impidan, o perturben su normal uso y disfrute. Los reclamos y acciones pertinentes deberán ser incoadas directamente por El Locatario ante el constructor o vendedor (Proveedor) del Inmueble, por cuanto El Banco lo adquirió a solicitud y siguiendo la instrucción del Locatario y existiendo ya un negocio jurídico entre El Locatario y el constructor o vendedor (Proveedor).

PARAGRAFO CUARTO: En caso de destrucción total del Inmueble objeto de este contrato desaparece la obligación del Banco de conceder la tenencia de este. Pero por ser una operación de financiación, no desaparece la obligación del Locatario de pagar la totalidad de los cánones pactados durante el plazo del leasing y el Valor de la Opción de Adquisición ya que El Banco tiene el derecho a recuperar el valor del dinero desembolsado junto con su costo financiero, a menos que la compañía de seguros o el vendedor paguen dicho valor en su totalidad. Adicionalmente no hay lugar a la devolución de dineros estipulada en el presente contrato, toda vez que El Inmueble no podrá ser vendido nuevamente o entregado bajo un nuevo contrato de leasing.

OCTAVA. - VIGENCIA DEL CONTRATO DE LEASING HABITACIONAL Y PLAZO PARA EL PAGO: Este contrato de Leasing Habitacional estará vigente desde la fecha de su suscripción hasta la fecha en la que El Locatario cancele todas las obligaciones a su cargo y se encuentre a paz y salvo por todo concepto con El Banco. El plazo consignado en el numeral 7. de la PARTE III de este contrato es el convenido entre El Locatario y El Banco para que aquél pague a éste los respectivos cánones, el cual comienza a correr en la fecha en que El Banco desembolse los recursos para el pago del precio del Inmueble. El no aviso a El Locatario del inicio de la fecha de este contrato o el de la fecha de pago del primer canon y de los subsiguientes, no exime al Locatario de la cancelación oportuna de los cánones pactados en las fechas establecidas en este contrato. El término del contrato y el plazo para el pago de los cánones es inmodificable y no admitirá prórroga ya que se pacta en favor del Banco y no podrá ser variado sin su consentimiento previo, expreso y escrito.

NOVENA. - CANON PERIÓDICO. Durante la vigencia del presente contrato El Locatario pagará al Banco mensual y sucesivamente el valor indicado en el numeral 5. de la PARTE III de este contrato. El canon será liquidad o de acuerdo con la tasa de interés corriente pactada en el numeral 5. de la PARTE III de este contrato y se determina teniendo en cuenta la sumatoria de los desembolsos realizados por El Banco durante el periodo de construcción o adquisición, esta sumatoria será el valor presente para generar un plan de pagos estimado, calculado teniendo en cuenta el plazo de la operación, modalidad y periodicidad de pago, el valor de la opción de adquisición y la tasa de interés del contrato de Leasing Habitacional. Se aplicará el sistema de amortización escogido en el numeral 6. de la PARTE III de este contrato cuya descripción y fórmula se encuentra detallada en la Circular Externa 029 de 2014 de la Superintendencia Financiera de Colombia que El Locatario y demás deudores solidarios declaran conocer y comprender.

Para ilustración del Locatario las siguientes son las características de los sistemas de amortización que El Banco puede aplicar, precisándose que las cuotas resultantes de tales sistemas corresponden única y exclusivamente al servicio de la deuda en condiciones normales, es decir no incluyen primas de seguros ni recargos por mora:



1623-V1-P1

- a) Cuota constante (amortización gradual en pesos): La cuota mensual es fija en pesos por todo el plazo del crédito. Se calcula como una anualidad uniforme ordinaria.
- b) Amortización Constante a Capital: Las cuotas mensuales son iguales a la enésima parte de la deuda más los intereses del mes calculados sobre el saldo insoluto. De esta forma, las cuotas mensuales en pesos son decrecientes.

Al canon establecido conforme al sistema de amortización pactado, se adicionarán los cargos por concepto de seguros contratados para amparar El Inmueble, la obligación de leasing habitacional y los demás conceptos que de acuerdo con este contrato debe asumir El Locatario.

El primer canon deberá ser pagado por El Locatario en la fecha indicada en el numeral 5. de la PARTE III de este contrato, y así sucesivamente el mismo día de cada mes hasta la cancelación total del saldo adeudado, independientemente de que El Locatario no pueda hacer uso o disfrutar por cualquier causa o evento, de manera temporal o definitiva del Inmueble. Es entendido que la tolerancia del Banco de recibir pagos atrasados o extemporáneos en manera alguna implicará prórroga, modificación o novación de las obligaciones estipuladas en este contrato.

DÉCIMA. - IMPUTACION DE LOS PAGOS: El pago de cualquier cantidad de dinero que El Locatario efectúe al Banco tendrá el siguiente orden de imputación, a menos que las partes pacten expresamente uno diferente:

- a) A lo adeudado por El Locatario por conceptos de timbres, impuestos, multas o sanciones, derechos notariales y de registro, avalúos, primas de seguros y otros gastos a cargo suyo
- b) A los intereses de mora y sanciones causados respecto de cualquier contrato de leasing u obligación en favor del Banco; en orden de antigüedad de los respectivos vencimientos
- c) A los cánones periódicos vencidos de cualquier contrato de leasing, en orden de antigüedad de los respectivos vencimientos;
- d) A las opciones de adquisición vencidas respecto de cualquier contrato de leasing suscrito con El Banco.

DÉCIMA PRIMERA. - CÁNONES EXTRAORDINARIOS: En el evento en que El Locatario se encuentre cumpliendo oportunamente con el pago de sus obligaciones y decida realizar abonos extraordinarios al valor del contrato de Leasing Habitacional regulado por el presente contrato, dichos pagos se podrán aplicar a elección del Locatario de la siguiente forma:

- a) Un menor valor del canon periódico;
- b) Un menor valor de la opción de adquisición;
- c) Una reducción del plazo del contrato;

En caso de que El Locatario no especifique la forma como desea aplicar dicho pago extraordinario, se hará como abono a capital reduciendo el plazo del contrato de leasing.

DECIMA SEGUNDA. - COBERTURAS DEL GOBIERNO: El Locatario declara conocer y aceptar que en caso de que aquel haya solicitado alguna cobertura de las que otorga el Gobierno, tal solicitud no implica que dicha cobertura deba ser otorgada. En caso de que no sea otorgada por cualquier causa o se agoten los cupos, El Banco no tendrá responsabilidad alguna y el costo financiero que El Locatario deberá pagar por la operación será la pactada en este contrato sin cobertura. El Banco no otorga garantía alguna sobre la cobertura que El Locatario solicite. En caso de que la cobertura sea otorgada, El Locatario conoce, ha comprendido y se obliga a cumplir las obligaciones para que dicha cobertura se mantenga, asumiendo como propias las consecuencias financieras y jurídicas que se deriven de las reglamentaciones respectivas y las que se expidan en el futuro (en la fecha de este contrato las normas que regulan la cobertura son el Decreto 0701 de 2013, la Resolución externa 1263 de 2013 y la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia).

DÉCIMA TERCERA. - PAGARE. El Locatario suscribirá a favor del Banco, un pagaré en blanco con carta de instrucciones para su diligenciamiento, el cual legitimará al Banco para cobrar las sumas adeudadas por El Locatario por cualquier concepto.

DECIMA CUARTA. - OBLIGACIONES DE EL BANCO. En desarrollo del presente contrato, además de las obligaciones contenidas en el mismo El Banco se obliga a:

- a) Entregar al Locatario la mera tenencia del Inmueble en las condiciones pactadas en este contrato, lo cual supone el cumplimiento del vendedor o constructor (Proveedor), siempre que El Locatario esté cumpliendo debidamente sus obligaciones. Esta entrega se hará a título de Leasing Habitacional de vivienda familiar.
- b) Transferir El inmueble objeto del presente contrato al Locatario o a quien le haya sido cedido el ejercicio de la opción de adquisición, siempre y cuando El Locatario no adeude suma alguna al Banco y haya pagado el valor de la opción de adquisición pactada en este contrato.
- c) Ceder sin responsabilidad alguna de su parte al Locatario, los derechos y acciones que le correspondan como adquirente del Inmueble, derivados del contrato de transferencia de la propiedad del Inmueble. En consecuencia, El Locatario queda facultado para ejercer directamente ante el Proveedor, toda acción de evicción o por vicios redhibitorios. Esta cesión se resolverá de pleno derecho si El Locatario no ejerce la Opción de adquisición, quedando los derechos nuevamente en cabeza del Banco.



1623-V1-P1

DECIMA QUINTA. - DERECHOS DE EL BANCO. En desarrollo del presente contrato, además de los derechos contenidos en el mismo, El Banco tiene derecho a:

- a) Como propietario que es del Inmueble objeto del contrato, tiene sobre estos todos los derechos y prerrogativas inherente a esta condición, salvo los que aquí, de manera temporal, cede al Locatario.
- b) Realizar visitas de inspección del Inmueble objeto del contrato para verificar su estado de conservación y funcionamiento, además realizar recomendaciones por escrito para prevenir su deterioro.
- c) Solicitar los paz y salvo correspondientes a cualquier concepto relacionado con El Inmueble, tales como, servicios públicos, impuestos, multas, cuotas de administración y todos los demás que requiera.

DÉCIMA SEXTA. - OBLIGACIONES DE EL LOCATARIO. En desarrollo del presente contrato, además de las obligaciones contenidas en el mismo, El Locatario se obliga a:

- a) Residir en El Inmueble objeto del presente contrato, destinándolo únicamente para su vivienda familiar.
- b) Recibir del vendedor o constructor (Proveedor) El Inmueble de acuerdo con lo pactado en este contrato
- c) Pagar las sumas correspondientes, o reembolsar de forma inmediata al Banco, todos los gastos en los que haya incurrido para el perfeccionamiento del trámite, de escrituración y registro para la adquisición del Inmueble objeto del presente contrato.
- d) Cumplir con las recomendaciones impartidas por El Banco, el constructor, el vendedor (Proveedor) o el asegurador, con el fin de proteger El Inmueble de los daños que pueda sufrir y evitar el deterioro o destrucción de estos.
- e) Utilizar El Inmueble de acuerdo con la destinación prevista en el presente contrato, absteniéndose de utilizarlo para fines o actividades ilícitas.
- f) Responder por los gastos de mantenimiento, conservación, reparación y mejora al igual que los costos por cualquier tipo de deterioro, destrucción o daño.
- g) No subarrendar El Inmueble objeto del presente contrato.
- h) Comunicar por escrito al Banco, de manera inmediata cualquier siniestro total o parcial sobre dicho Inmueble.
- i) Pagar en el término establecido los cánones y demás conceptos que se deriven del presente contrato.
- j) Ser el único responsable de cualquier daño o perjuicios que se causen a terceros por el uso del Inmueble entregado en Leasing Habitacional; por lo tanto, para cualquier efecto relacionado con la responsabilidad civil que frente a terceros pueda originarse debido a la existencia o uso del Inmueble entregado en Leasing Habitacional se entenderá que la guarda material y jurídica de este está radicada exclusivamente en El Locatario. En el evento en que El Banco sea condenado judicialmente o decida extrajudicialmente pagar suma alguna de dinero a terceros que reclamen perjuicios por daños ocurridos por o con ocasión del uso del Inmueble arrendado, El Locatario se obliga a reembolsarle tales sumas, al igual que los gastos y los honorarios profesionales que El Banco hubiere gastado en su defensa. El reembolso se hará dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la fecha en que El Banco notifique al Locatario la realización de tales pagos. De los valores a cargo del Locatario se restará lo que la aseguradora haya pagado por el mismo concepto al Banco.
- k) Pagar, obtener y mantener vigentes todos los permisos, licencias, impuestos, plusvalía, contribuciones, tasas, cuotas de administración, multas de copropiedad etc., exigidos por las autoridades nacionales, departamentales y municipales para el uso del Inmueble entregado en Leasing Habitacional, así como todos los costos relacionados con el consumo de todos los servicios de que goza El Inmueble, tales como acueducto, alcantarillado, aseo, energía eléctrica, telecomunicaciones, gas, la conexión o reconexión de los mismos y cualquier otro cargo que llegue a generarse, así como las cuotas ordinarias y extraordinarias que cobre la administración a la que pertenece la copropiedad, si es el caso. Presentar anualmente ante El Banco o en la oportunidad que ésta lo requiera el último de cada uno de los recibos por estos conceptos debidamente cancelados o a reembolsar al Banco la suma que hubiera pagado por los conceptos mencionados anteriormente.
- l) En caso de que El Inmueble objeto de este contrato se encuentre sometido al régimen de propiedad horizontal, El Locatario se obliga a cumplir, conocer y aceptar las normas consagradas en el Reglamento de Propiedad Horizontal y en general las normas sobre la copropiedad.
- m) Asistir a las reuniones ordinarias y extraordinarias y todas aquellas a las que sean citados por la copropiedad para votar y decidir sobre los diferentes asuntos de interés general que sean sometidos a su consideración por la propiedad horizontal. Para el desarrollo de la presente autorización El Locatario podrá intervenir con voz y voto en las deliberaciones que se realicen en las reuniones mediante poder previamente solicitado al Banco. El Locatario tendrá todas las facultades necesarias para tomar las decisiones en todos los asuntos que se discutan en dichas reuniones, no obstante cualquier multa, perjuicio o costo que se genere como consecuencia de la presente autorización o por las decisiones que se tomen en las reuniones serán responsabilidad y a cargo del Locatario.
- n) Dejar incorporadas en El Inmueble las mejoras que se le hagan durante la vigencia del contrato, las que pasarán a ser propiedad del Banco, sin que haya lugar a reconocer a favor del Locatario el pago de alguna suma de dinero por concepto de indemnización, compra o compensación, salvo las mejoras autorizadas que haya hecho el mismo a su costa y cuya separación no cause deterioro al Inmueble, las cuales podrán ser retiradas por El Locatario.
- o) Constituir oportunamente las garantías reales o personales exigidas por El Banco, así como las garantías y fianzas que se requieran frente a las empresas de servicios públicos domiciliarios con el fin de garantizar el pago de las facturas correspondientes, de conformidad con la reglamentación vigente sobre esta materia, así como los impuestos, tasas y contribuciones del Inmueble.



1623-V1-P1

- p) Mantener asegurado El Inmueble contra los riesgos estipulados en este contrato y pagar al Banco las primas y demás gastos que éste haya realizado para hacer efectivos los seguros.
- q) Pagar oportunamente el impuesto predial, gravámenes de valorización y las tasas o contribuciones que recaigan sobre El Inmueble objeto de este contrato y presentar anualmente ante El Banco o en la oportunidad en que este lo requiera el último de cada uno de los recibos por estos conceptos debidamente cancelados.
- r) Dar aviso inmediato y por escrito al Banco sobre la iniciación de cualquier proceso en el que se encuentre involucrado el bien Inmueble objeto del presente contrato, y en caso de la práctica de cualquier medida cautelar por parte de autoridad competente sobre este, se obliga a formular oposición inmediata, alegando ser un mero tenedor del Inmueble y señalando como titular del derecho de dominio al Banco mediante la exhibición del presente contrato.
- s) Acordar con el vendedor/constructor las garantías de calidad del Inmueble objeto del presente contrato, y ante cualquier evento, si hubiese lugar a reclamación alguna recaerá en El Locatario la responsabilidad de realizarla.
- t) Restituir el inmueble al Banco o a quien este designe, al término de este contrato, una vez se haya cumplido el plazo del leasing o por cualquier causa, salvo que ejerza y pague la opción de adquisición.
- u) Suscribir la escritura de transferencia a su favor del bien Inmueble objeto de este contrato en la fecha establecida por El Banco, una vez El Locatario haya ejercido y pagado la opción de adquisición y cumplido con las demás obligaciones establecidas en el presente contrato. Se obliga también El Locatario a suscribir las aclaraciones a la escritura pública en caso de ser necesarias. En todo caso, el Locatario otorgará poder al Banco para que éste pueda suscribir la escritura pública de transferencia y las aclaraciones a que haya lugar, sin perjuicio de la facultad del Banco de instaurar las acciones legales para obtener el cumplimiento del Locatario en caso de que éste se niegue a suscribir tales instrumentos públicos. Los derechos y gastos notariales de transferencia y de la(s) aclaración(es), así como los impuestos que se causen por ésta, serán de cargo del Locatario.
- v) Registrar a su costa, a más tardar dentro de los 30 días siguientes al otorgamiento de la(s) escritura(s) pública(s) de transferencia o su(s) aclaración(es) y entregar al Banco en el mismo lapso el certificado de libertad en el que conste la transferencia. En todo caso, El Locatario autoriza al Banco para que en caso de incumplimiento de esta obligación El Banco solicite ante la Notaría correspondiente un ejemplar de primera copia con destino a registro y realice los trámites respectivos, todo a cargo y costa del Locatario.

DECIMA SÉPTIMA. -DERECHOS DE EL LOCATARIO.

- a) Usar y disfrutar del Inmueble de acuerdo con lo establecido en el presente contrato.
- b) Recibir información necesaria, transparente, cierta y oportuna durante la celebración, ejecución y terminación del presente contrato.

DECIMA OCTAVA. -PROHIBICIONES. Se prohíbe al Locatario:

- a) Subarrendar o conceder la tenencia parcial o total a terceros del Inmueble objeto del presente contrato.
- b) Modificar estructuralmente el bien Inmueble objeto del presente contrato o realizar mejoras, sin previa autorización del Banco.
- c) Dar al Inmueble otra destinación a la prevista en el presente contrato.
- d) Incurrir en cualquier conducta prohibida en el presente contrato y/o por disposición legal.

DÉCIMA NOVENA. -DE LAS SANCIONES. El Locatario está de acuerdo en pagar las siguientes sanciones:

- a) **POR RETARDO EN EL PAGO DEL CANON PERIÓDICO Y DEMÁS SUMAS DINERARIAS A CARGO DEL LOCATARIO:** Ante el atraso por parte del Locatario en el pago de cualquiera de las obligaciones dinerarias contenidas o derivadas del presente contrato, incluidos los cánones periódicos y el valor de la Opción de Adquisición, deberá pagar al Banco intereses de mora liquidados a la tasa máxima legal, desde la fecha de incumplimiento hasta la fecha en que se realice el pago. Después de 90 días de retraso en el pago de los cánones periódicos, El Banco podrá dar por terminado el contrato de leasing por incumplimiento del Locatario y exigir la restitución del Inmueble, junto con todas las sumas que adeude El Locatario conforme este contrato, sanciones y multas pactadas.
- b) **POR INCUMPLIMIENTOS DE OTRAS OBLIGACIONES NO DINERARIAS:** Ante el incumplimiento por parte del Locatario de cualquiera de las obligaciones estipuladas en el presente contrato, distintas a las dinerarias, El Locatario pagará a título de pena al Banco una suma equivalente a dos (2) cánones periódicos, los cuales deberán ser pagados con el canon siguiente, y si ya se ha vencido el plazo del contrato o se ha declarado de plazo vencido la obligación, deberá pagarlos dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha de incumplimiento.
- c) **POR NO RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE-EN LOS TÉRMINOS PACTADOS EN ESTE CONTRATO:** Ante la no restitución del Inmueble en el tiempo establecido, El Locatario pagará al Banco una suma diaria equivalente al valor de dos días de canon periódico por cada día de incumplimiento; esta pena se causará en caso de terminación anticipada por incumplimiento del contrato a partir del día siguiente al incumplimiento, y en caso de terminación del plazo del contrato sin que el Locatario ejerza la Opción de Adquisición a partir del día siguiente en que finalice el plazo del leasing, y hasta el día en que se realice efectivamente la restitución del bien objeto del presente contrato.
- d) **POR NO SUSCRIBIR Y REGISTRAR LA ESCRITURA QUE ACREDITA COMO NUEVO TITULAR DEL DERECHO DE PROPIEDAD A EL LOCATARIO, POR EJERCICIO DE LA OPCIÓN DE ADQUISICIÓN:** Cuando El Locatario ejerza y pague la



1623-V1-P1

opción de compra y no asista a la notaria en la fecha y hora establecida por El Banco, o concurra sin la totalidad de los documentos solicitados para suscribir la escritura mediante la cual se realiza la transferencia de dominio a su favor, El Locatario pagará al Banco una suma diaria equivalente al valor de dos días de canon periódico, calculado sobre el valor del último canon causado dentro de este contrato por cada día de incumplimiento, hasta el día en que se firme la escritura.

El Locatario tiene la obligación de suscribir y registrar la escritura por medio de la cual se le transfiere la propiedad del Inmueble objeto del presente contrato, por lo que deberá presentar dentro de los 30 días siguientes a la suscripción de dicha escritura copia del certificado de tradición y libertad del inmueble en el cual conste la transferencia de la propiedad a su favor, si no lo hiciera, pagará al Banco una suma diaria equivalente al valor de dos días de canon periódico, calculado sobre el valor del último canon causado dentro de este contrato, por cada día de incumplimiento, hasta el día que allegue el certificado de tradición y libertad del Inmueble en el que conste el registro.

PARÁGRAFO PRIMERO: El Locatario declara que previo a la firma de este contrato, El Banco les ha informado que puede pagar anticipadamente y en cualquier tiempo los saldos adeudados al Banco, sin penalidad alguna.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Por el pago de las penalidades establecidas en esta cláusula no se extingue la obligación principal a cargo del Locatario y, por ende, quedará obligado a pagar todas las sumas que adeude al Banco incluidos los cánones periódico causados y no pagados y los restantes hasta la finalización del plazo del Leasing Habitacional, los intereses, el precio de la Opción de Adquisición y demás sumas previstas en este contrato, así como la de restitución del Inmueble salvo que haya ejercido la Opción de Adquisición.

VIGESIMA. - SEGUROS. El Locatario, mientras subsista cualquier obligación a su cargo y a favor de El Banco, se obliga a contratar y mantener vigentes las pólizas de seguros de incendio, terremoto, y las demás exigidas por El Banco para la debida protección del Inmueble objeto del mismo, por una suma equivalente al valor comercial de la parte destructible del mismo. De igual forma El Locatario deberá tomar un seguro de vida con el objeto de garantizar el cubrimiento del monto no pagado de las obligaciones adquiridas en virtud del presente contrato (incluidos cánones no pagados, intereses y opción de adquisición) y las establecidas en los contratos de Leasing Habitacional. El Locatario puede cumplir este requisito a través de las pólizas colectivas tomadas por El Banco por cuenta de sus deudores o contratándolas con otra aseguradora y endosarlas a AV Villas en cuyo caso deben cumplir con los requisitos de cobertura de las pólizas colectivas; El Banco informa las características y los costos de las pólizas colectivas así como los requisitos para la aceptación de endosos en la página web www.bancoavvillas.com.co. Si El Locatario opta por no tomar la póliza colectiva con El Banco, deberá notificarlo por escrito a través de cualquiera de nuestras oficinas, anexando el original de la póliza a favor del Banco y entregar anualmente el certificado de renovación y actualización de valor asegurado. Tratándose del seguro de vida, si son dos o más los Locatarios, todos o alguno de ellos podrán pedir expresamente cobertura del 100% de la obligación; si no se ha expresado esta decisión en la respectiva solicitud de seguro o mediante escrito posterior que se entregue en El Banco, será(n) asegurado(s) solamente la(s) persona(s) que haya señalado El Banco en la carta de aprobación del Leasing Habitacional en el (los) porcentaje(s) allí expresado(s). En caso de que los Locatarios decidan no asegurar la vida de cada uno por un monto equivalente al 100% de la deuda, de presentarse el siniestro amparado, la compañía aseguradora correspondiente solo asumirá la indemnización sobre el porcentaje asegurado, si lo encuentra procedente, subsistiendo el saldo a favor del Banco. Una vez perfeccionada el crédito, el pago de las primas de seguro corresponde al(los) locatario(s), no siendo obligación del Banco asumir tales pagos.

PARAGRAFO PRIMERO: Todos los deducibles o menores valores pagados por la Aseguradora estarán a cargo del Locatario; igualmente corresponden al Locatario las consecuencias económicas y jurídicas de las retenciones o inexactitudes en las declaraciones de asegurabilidad, así como del infraseguro o supraseguro.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Corresponde al Locatario avisar al Banco la ocurrencia de cualquier siniestro, dentro de las 48 horas siguientes a su ocurrencia, así como avisar a la Compañía de Seguros y al Banco cualquier cambio que se presente en las condiciones de asegurabilidad o el apareamiento, modificación o desapareamiento de los riesgos cubiertos o de nuevos riesgos.

PARÁGRAFO TERCERO: En caso de no tomar los seguros mencionados, que una póliza no sea debidamente renovada, o el seguro sea terminado por no pago de la prima por parte del Locatario, El Banco de manera discrecional podrá optar por pagar las primas o incluirlo de manera automática a él y al Inmueble, en las pólizas colectivas tomadas por este para amparar dichos riesgos, lo cual será una facultad del Banco y estará sujeto a la aceptación de la respectiva compañía de seguros, caso en el cual es obligación del Locatario reembolsar al Banco el pago por dichos conceptos junto con el pago del canon inmediatamente siguiente y El Banco podrá cobrar intereses moratorios sobre los montos pagos y no reembolsados oportunamente.

PARAGRAFO CUARTO: IMPUTACION DE INDEMNIZACIONES. Durante el tiempo que transcurra entre la ocurrencia del siniestro y el pago íntegro por parte de la compañía de seguros de la indemnización al Banco; El Locatario continúa obligado al pago de los cánones periódicos. Si el siniestro es parcial El Locatario se obliga a realizar las reparaciones necesarias. En caso de pérdida total del bien. El Banco imputará la indemnización recibida al saldo que en virtud del presente contrato estuviese pendiente de pago. Si efectuada esta operación El Locatario quedare debiendo alguna suma de dinero al Banco, deberá pagársela de inmediato, si sobrase alguna suma de dinero se le entregaran al Locatario.

PARAGRAFO QUINTO: RESPONSABILIDAD EN CASO DE OBJECION O NO PAGO POR LA ASEGURADORA. Si la aseguradora no pagare el valor de las pérdidas o daños u objetara la reclamación o reparación del Inmueble, los gastos en los que se incurran estarán totalmente a cargo del Locatario, así como las indemnizaciones no pagadas por la Aseguradora.



1623-V1-P1

VIGESIMA PRIMERA: - GASTOS DEL CONTRATO. Todos los gastos impuestos, costos, y demás contribuciones que ocasionen la iniciación, desarrollo, terminación anticipada del contrato, restitución o el ejercicio de la opción de adquisición, correrán por cuenta del Locatario, así como los que causen la adquisición, enajenación, y registro del Inmueble. De la misma forma lo serán los gastos relacionados con la cobranza extrajudicial y judicial, y los pagos que deba hacer o le reclamen al Banco por multas sanciones, indemnizaciones, daños y perjuicios ocurridos por o con ocasión del uso del Inmuebles entregado en Leasing Habitacional.

VIGESIMA SEGUNDA: INTERESES DE MORA: Todas las sumas que El Locatario se obliga a pagar al Banco y que no se paguen en la fecha convenida devengarán intereses de mora a la tasa máxima legalmente permitida para fines comerciales sin necesidad de requerimiento alguno para constitución en mora, bastando el simple retardo en el pago. De igual manera, toda suma que El Banco pague y que de acuerdo con este contrato correspondan al Locatario, devengarán intereses de mora a la tasa máxima legalmente permitida desde cuando El Banco las pague y hasta cuando sean restituidas por El Locatario sin necesidad de requerimiento alguno; El Banco podrá cobrar todas las sumas que sean a su favor diligenciando para el efecto el pagaré que otorga El Locatario.

VIGESIMA TERCERA: - CESION. El Banco se encuentra facultado para ceder el presente contrato en cualquier tiempo. El Locatario por su parte, únicamente podrá ceder el presente contrato de leasing habitacional con la autorización previa, expresa y por escrito del Banco.

VIGESIMA CUARTA: - CAUSALES GENERALES DE TERMINACION DEL CONTRATO. Sin perjuicio de lo estipulado en el presente contrato y en la ley, El Banco se encuentra facultado para terminar la relación contractual por cualquiera de las siguientes causas:

- a) Por la terminación del plazo establecido en el presente contrato.
- b) Por mutuo acuerdo de las partes.
- c) El no pago oportuno de uno cualquiera de los cánones estipulados en este contrato.
- d) Por el hecho de pretender gravar o gravar El Inmueble con cualquier clase de garantías o cargas o porque El Inmueble sea objeto de medidas cautelares y en general, si El Inmueble se ve amenazado o afectado por hechos ajenos al Banco.
- e) Por el inicio de cualquier acción judicial o administrativa que involucre El Inmueble, siempre que dicha acción comprometa el cumplimiento de las obligaciones del Locatario para con El Banco.
- f) Por la inexactitud o falsedad en los documentos y/o información presentada al Banco por parte del Locatario para obtener la aprobación y/o desembolso de la operación de leasing.
- g) Por el uso indebido del Inmueble objeto del presente contrato.
- h) Por la destrucción total o parcial del Inmueble por parte del Locatario.
- i) Por cualquier acción judicial que involucre al Inmueble.
- j) Por muerte del Locatario o el de su(s) deudor(es) solidario(s). Desde el momento en que esto ocurra, El Locatario autoriza para que la restitución del Inmueble al Banco se realice por quien tenga su administración o uso o disponibilidad. El Banco tendrá el derecho de exigir las obligaciones a su favor y a cargo del Locatario a cualquiera de los deudores solidarios o a los herederos sin que tenga que vincularlos a todos.
- k) Por insolvencia del Locatario.
- l) Por la realización de mejoras, cambios o ampliaciones del Inmueble sin expresa autorización del Banco.
- m) Por la violación por El Locatario a las normas del respectivo reglamento interno o de propiedad horizontal.
- n) Cuando El Locatario no cumple con la obligación de adquirir las pólizas mencionadas en el presente contrato a favor del Banco, a menos que haya autorizado a El Banco para tomarlos por cuenta de él, y este haya hecho uso de dicha autorización y la compañía de seguros lo haya aceptado.
- o) Por impedir injustificadamente que El Banco realice las visitas de inspección necesarias al Inmueble.
- p) Por el no ejercicio por parte del Locatario de las acciones u oposiciones necesarias para proteger y mantener la tenencia del Inmueble objeto del presente contrato.
- q) Por vinculación del Locatario o su(s) deudor(es) solidario(s) a cualquier investigación por delitos de lavado de activos, secuestro, narcotráfico, terrorismo, y/o financiación del terrorismo.
- r) Por la inclusión del Locatario en las listas para el control de lavado de activos y financiación del terrorismo tales como la lista de la Oficina de Control de Activos en el exterior OFAC, ONU, y/o FINCEN o cualquier lista pública relacionada con el tema de terrorismo y/o financiación del terrorismo.
- s) En general, por incumplimiento de cualquiera de las obligaciones que se desprenden del presente contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO: El Locatario renuncia a los derechos de retención que le concede la ley.

PARÁGRAFO SEGUNDO: 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 del Banco al Locatario. Si el contrato termina por culpa del Locatario éste estará obligado a indemnizar los perjuicios. El Locatario reconoce y se pacta en favor del Banco que éste pueda declarar extinguido el plazo del contrato de leasing pactado en el presente contrato, así como la facultad que tiene El Banco de acelerar o exigir anticipadamente el pago de los cánones y el valor de la opción de adquisición, sin necesidad de requerimiento judicial o extrajudicial alguno. El Locatario podrá eximirse de este último pago proponiendo, bajo su responsabilidad, persona idónea a juicio del Banco que lo sustituya por el tiempo que falte, y prestando al efecto garantía competente a juicio del Banco. El no ejercicio en forma



1623-V1-P1

inmediata por parte del Banco de los derechos que le confiere esta cláusula no significa la pérdida de los derechos a ejercer los cuando lo estime conveniente.

VIGESIMA QUINTA. - OPCIÓN DE ADQUISICIÓN: El Banco ofrece irrevocablemente al Locatario la opción de adquisición del Inmueble objeto de este contrato. Si El Banco no recibe comunicación escrita del Locatario en contrario mínimo con treinta (30) días de antelación a la fecha de terminación del contrato se entenderá su voluntad de ejercerla. El Locatario deberá pagar de contado mediante cheque de gerencia o en efectivo la suma definida como valor de la opción de adquisición mencionada en el numeral 8. de la PARTE III de este contrato, en la fecha indicada en el mismo numeral 8. de la PARTE III de este contrato. Para el ejercicio de esta facultad será condición indispensable que El Locatario se encuentre a paz y salvo en el pago de todas las obligaciones que le incumben en razón de este contrato. Para la tradición del Inmueble, El Banco enviará al Locatario la fecha y la notaría donde se suscribirá la escritura pública por la cual se transfiere el dominio del bien Inmueble objeto del presente contrato y los documentos que debe aportar para dicho trámite.

PARAGRAFO PRIMERO: El Locatario podrá ejercer la opción de adquisición anticipadamente solo si ha cumplido a cabalidad con los pagos estipulados por cualquier concepto en el presente contrato, ha pagado el valor de la opción de adquisición y todos los cánones restantes no causados y además ha informado al Banco mediante comunicación escrita su decisión de ejercer la opción de adquisición anticipadamente con por lo menos 30 días de anticipación.

PARAGRAFO SEGUNDO: El Locatario podrá ceder la opción de adquisición a un tercero mediante solicitud escrita dirigida al Banco, quien tendrá la potestad de autorizar o no dicha cesión, y únicamente en el evento de ser autorizado expresamente por El Banco esta surtirá efectos, de lo contrario las obligaciones y derechos derivados del presente contrato continuarán en cabeza del Locatario.

PARAGRAFO TERCERO: Todos los gastos que se generen por concepto de la transferencia de dominio en ejercicio de la opción de adquisición, tales como derechos notariales, impuestos de registro y beneficencia y cualquier otro son a cargo del Locatario o cesionario.

PARÁGRAFO CUARTO: De no cancelar El Locatario el valor de la opción en la fecha señalada acepta reconocer y pagar al Banco sobre el valor de ésta, intereses de mora a la tasa máxima legalmente permitida, siempre que El Banco acepte de manera expresa y escrita que el pago del valor de la opción se efectúe en fecha posterior. En todo caso, El Locatario autoriza de manera irrevocable al Banco para que en evento de no pago de la opción, disponga de la propiedad del Inmueble a cualquier título.

PARÁGRAFO QUINTO: De no ejercerse la opción en la fecha estipulada, El Locatario autoriza de manera irrevocable para que disponga a cualquier título de la propiedad del Inmueble.

VIGESIMA SEXTA. - PROCEDIMIENTO PARA LA DEVOLUCION DE DINEROS PARA LEASING HABITACIONAL PARA VIVIENDA FAMILIAR.

En el evento de terminación de un contrato de leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda familiar, por una razón diferente al ejercicio de la opción de adquisición por parte del Locatario, para efectos de la devolución del canon inicial y de los saldos amortizados al precio de la opción de adquisición del Inmueble se procederá conforme a lo siguiente:

1. Para los casos en que El locatario decida no ejercer la opción pactada a su favor se seguirá el siguiente procedimiento:
 - a) El valor del Inmueble se calculará de acuerdo con su precio de venta o por el precio pactado en un nuevo contrato de leasing. Para efectos de lo dispuesto en el presente literal, El Locatario podrá presentar al Banco personas interesadas en adquirir El Inmueble o en celebrar un nuevo contrato de leasing, las cuales estarán sujetas a aprobación por parte del Banco.
 - b) Del valor del inmueble calculado conforme lo señalado en el literal anterior, se deducirán los siguientes rubros: i) Los costos y gastos en que haya incurrido El Banco por concepto de la enajenación o nueva colocación del Inmueble, y ii) El valor de ejercicio de la opción de adquisición pactada en el contrato.
2. Si con anterioridad al vencimiento del plazo del leasing previsto en el contrato, se presenta incumplimiento por parte de El Locatario que ocasione la terminación 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 de la presente cláusula;
 - 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; ii) El costo financiero generado y no pagado por El Locatario; iii) Las garantías de cumplimiento de las obligaciones del Locatario, pactadas a favor de la entidad autorizada entendiéndose dentro de éstas las sanciones, multas y cláusulas penales pactadas; iv) El componente de capital de los cánones pactados no amortizado, y v) El valor de ejercicio de la opción de adquisición pactada en el contrato;
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:



1623-V1-P1

PARAGRAFO PRIMERO: El Banco tiene la potestad de terminar unilateralmente el contrato si El Locatario y/o segundo titular registra en sus productos como autorizado o apoderado una persona incluida en cualquiera de las listas de control de lavado de activos y financiación del terrorismo tales como ONU, FINCEN, y/o OFAC y/o delitos conexos de los que trata el Código Penal Colombiano y/o las normas que lo modifiquen, si se detectan transacciones y/o relaciones comerciales entre El Locatario y/o el segundo titular del crédito y/o con una persona incluida en las mencionadas listas y/o vinculadas y/o si las autoridades competentes le han iniciado investigación o lo haya sido condenado por las conductas relacionadas con las actividades descritas en la presente cláusula.

PARÁGRAFO SEGUNDO: La vinculación formal de El Locatario y/o del segundo titular del crédito, de cualquiera de sus socios, administradores y/o representantes legales a un proceso judicial nacional y/o internacional, relacionado con las actividades de las que trata esta cláusula, también será causal suficiente para terminar unilateralmente el contrato.

TRIGESIMA TERCERA. AUTORIZACION PARA CONSULTA, ALMACENAMIENTO, REPORTE, INTERCAMBIO, PROCESAMIENTO Y OTROS TRATAMIENTOS DE DATOS FINANCIEROS, CREDITICIOS, COMERCIALES, DE SERVICIOS Y PROVENIENTES DE TERCEROS PAISES: El Locatario en calidad de titular de información personal y en adición y complemento de las demás autorizaciones otorgadas, autoriza de manera expresa, irrevocable y permanente al Banco o a quien represente sus derechos u ostente en el futuro la calidad de acreedor, cesionario a cualquier título, o cualquier calidad frente a él como titular de la información, en adelante Las Entidades Autorizadas para que: 1) Soliciten, consulten, compartan, intercambien, informen, reporten, procesen, modifiquen, actualicen, aclaren, retiren o divulguen, ante las entidades de consulta de bases de datos u Operadores de Información y Riesgo, incluyendo TRANSUNION y DATA CREDITO, ante instituciones financieras y ante cualquier otra entidad pública o privada que maneje o administre bases de datos e información financiera, crediticia, comercial, de servicios y proveniente de terceros países, con los fines legalmente definidos para este tipo de entidades, todo lo referente a mi información financiera, comercial y crediticia (presente, pasada y futura), mi endeudamiento, y el nacimiento, modificación y extinción de sus derechos y obligaciones originados en virtud de cualquier contrato celebrado u operación realizada o que llegare a celebrarse o realizarse con cualquiera de Las Entidades Autorizadas. 2) Almacenen y conserven la información mencionada anteriormente, así como datos afines a sus relaciones comerciales, financieras y en general socioeconómicas que haya entregado a mi información financiera, comercial y crediticia (presente, pasada y futura), mi endeudamiento, y el nacimiento, modificación y extinción de sus derechos y obligaciones originados en virtud de cualquier contrato celebrado u operación realizada o que llegare a celebrarse o realizarse con cualquiera de Las Entidades Autorizadas. 3) El mismo tratamiento mencionado en los numerales anteriores, podrá dar las Entidades Autorizadas en relación con los datos e información personal que haya suministrado a terceros con los que haya establecido un contrato o celebrado una operación, cuyos derechos hayan sido adquiridos por las Entidades Autorizadas a cualquier título.

Las Entidades Autorizadas podrán dar a la información y datos personales el tratamiento autorizado, con la finalidad de mantener actualizada mi información ante entidades de consulta de bases de datos u Operadores de Información y Riesgo, incluyendo DATA CREDITO y TRANSUNION, ante instituciones financieras y ante cualquier otra entidad pública o privada que maneje o administre bases de datos; tomar decisiones en cuanto a otorgarme o no productos o servicios y mantener o terminar alguna relación comercial e informar al mercado sobre el estado de las obligaciones del Locatario sean financieras, comerciales, crediticias, de servicios y provenientes de terceros países.

Así mismo, El Locatario autoriza para que se transfiera a las autoridades y agencias nacionales y extranjeras tales como la IRS (Servicios de Impuestos Internos de Estados Unidos) y autoridades competentes según la "Convención sobre Asistencia Administrativa Mutua en Materia Fiscal" aprobada por el Consejo de Europa y los países miembros de la OCDE, información y documentación sobre productos, estados de cuenta, saldos, movimientos, información financiera y comercial, comportamiento financiero y manejo de productos, ingresos, deducciones, origen de recursos, accionistas y personas relacionadas o vinculadas, administradores y directivos, para fines legales y/o fiscales tales como FATCA (Foreign Account Tax Compliance Act), de inspección, supervisión, cumplimiento y verificación de acuerdos suscritos por el Estado Colombiano o El Banco con otros estados o autoridades o agencias extranjeras.

En adición a lo anterior, El Locatario autoriza al Banco de manera voluntaria, previa, explícita, informada e inequívoca para darle tratamiento a los datos personales, incluyendo datos biométricos, suministrados o los que suministre a futuro, para: a. diligenciar, complementar y/o actualizar las bases de datos del Banco, b. tramitar la apertura y/o vinculación de productos y/o servicios, c. validar la identidad en el uso de productos y/o servicios y d. para que la validación de la identidad mediante datos biométricos pueda ser utilizada como medio de prueba. De manera particular, con la imposición de sus huellas digitales a través de medios electrónicos o captura de otros datos biométricos por medios tecnológicos, autoriza de manera expresa y previa al Banco para que solicite, obtenga y recolecte sus huellas digitales, con la finalidad de que a través de una entidad certificada como operador biométrico o en forma directa, realice la validación de su identidad contra la base de datos que produce y administra la Registraduría Nacional del Estado Civil ("RNEC"). En relación con esta autorización, manifiesta que he sido informado en forma clara y previa a la imposición de sus huellas digitales a través de medios electrónicos o captura de otros datos biométricos, acerca de lo siguiente: i. Que el suministro de sus huellas digitales y otros datos biométricos es facultativo y no obligatorio, ii. Que las huellas digitales y otros datos biométricos se entienden como datos personales sensibles, razón por la cual se requiere de su autorización explícita para el tratamiento de las mismas de conformidad con lo regulado en los artículos 5 y 6 de la ley 1581 de 2012 y en el artículo 6 del Decreto 1377 de 2013, iii. Que la información biométrica consultada de las bases de datos de la RNEC, no podrá ser almacenada, ni usada por El Banco para complementar otras bases de datos, ni para fines distintos a los expresados en la presente autorización y en la



1623-V1-P1

- a) El valor del Inmueble se calculará de conformidad con lo señalado en el literal a) del numeral 1 de la presente cláusula;
- 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; ii) El componente de capital de los cánones pactados no amortizado, y iii) El valor de ejercicio de la opción de adquisición pactada en el contrato.

El Banco dispondrá de 30 días a partir del nuevo contrato de leasing o del perfeccionamiento del contrato de compraventa de este para realizar las devoluciones a que haya lugar según corresponda a lo planteado para cada evento previsto anteriormente, sin intereses ni actualización monetaria.

VIGESIMA SEPTIMA. - RENUNCIA A LOS REQUERIMIENTOS Y AL DERECHO DE RETENCIÓN; El Locatario renuncia desde ya a favor del Banco a la formalidad del requerimiento para constituirlo en mora en caso de retardo, incumplimiento o cumplimiento deficiente de cualquiera de las obligaciones por él asumidas en virtud del presente contrato. Igualmente renuncia al derecho de retención que a cualquier título o por cualquier motivo, pudiere o llegare a tener sobre El Inmueble entregado en Leasing.

VIGESIMA OCTAVA. - MERITO EJECUTIVO. Las partes reconocen y aceptan que el presente contrato presta merito ejecutivo para la exigencia judicial del cumplimiento de todas, alguna o algunas de las obligaciones de dar, hacer o no hacer que dé él se derivan.

VIGESIMA NOVENA- RESTITUCIÓN. Terminado, resuelto o resciliado el presente contrato por cualquier causa excepto en el evento que El Locatario ejerza la opción de adquisición y pague su valor, este restituirá a El Banco El Inmueble que constituye su objeto, en iguales condiciones en las cuales los recibió, salvo el desgaste natural por el uso y goce legítimos según su naturaleza; esta obligación no se entenderá cumplida mientras no se hayan realizado los pagos por concepto de impuestos, sanciones y demás gastos que de acuerdo con lo aquí establecido son de su cargo. La restitución se hará dentro de los treinta (30) días siguientes contados a partir de la fecha de envío de la comunicación remitida por El Banco. En el evento de no hacer la restitución dentro de la oportunidad mencionada, El Locatario incurrirá en mora de entregar El Inmueble.

PARÁGRAFO: Si El Locatario no ejerce o no paga el valor del ejercicio de la opción de adquisición dentro de los treinta (30) días siguientes al vencimiento del plazo del presente contrato se obliga a restituir El Inmueble al Banco dentro de los ocho (8) días siguientes al vencimiento de los treinta (30) días mencionados.

En los eventos mencionados en la presente cláusula, ante la no restitución del Inmueble en el tiempo establecido, El Locatario pagará al Banco una suma diaria equivalente al valor de dos días de canon periódico por cada día de incumplimiento; en el primer evento a partir del día siguiente al incumplimiento; y en el segundo evento a partir del día siguiente en que finalice el plazo del leasing, y hasta el día en que se realice efectivamente la restitución del bien objeto del presente contrato, cobro que El Banco podrá realizar judicial o extrajudicialmente.

TRIGÉSIMA.- RESPONSABILIDAD DEL LOCATARIO: Hasta tanto se produzca la restitución del Inmueble al Banco o el registro de la propiedad a su nombre en caso de que ejerza la opción de adquisición, la responsabilidad de la guarda, conservación y custodia del Inmueble así como los costos y gastos que se deriven de ello (tales como gastos y costos de conservación, reparaciones, seguros, pagos de servicios públicos, administración, impuestos, pagos de valorización, tasas e impuestos, sanciones, multas, indemnizaciones, etc.) y se mantendrán vigentes todas las obligaciones y responsabilidades del Locatario pactadas en este contrato. De igual manera, se mantendrán las facultades y derechos del Banco pactados en este contrato tales como la de cobrar intereses de mora, cobrar y obtener el pago de multas, sanciones, restituciones, compensaciones y cláusulas penales, así como la de incrementar el valor de este contrato con las sumas a su favor y a cargo del Locatario por todo concepto y la de diligenciar el pagaré otorgado con todas las sumas a su favor y cobrarlo por vía judicial o extrajudicial o negociarlo transfiriéndolo a un tercero quien sustituirá al Banco en su posición de acreedor frente al Locatario, todo ello sin que se requiera aviso previo ni autorización de parte del Locatario.

TRIGESIMA PRIMERA. – COMPENSACION DE DEUDAS. El Locatario autoriza al Banco a debitar de su cuenta de ahorros y de cualquier otra cuenta, depósito o cualquier otro derecho a su favor el valor de las obligaciones exigibles que tenga El Locatario a favor del Banco.

TRIGESIMA SEGUNDA. - CONTROL DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACION DEL TERRORISMO. El Locatario se obliga para con El Banco a implementar las medidas tendientes a evitar que sus operaciones puedan ser utilizadas con o sin su conocimiento y consentimiento como instrumentos para el ocultamiento, manejo, inversión o aprovechamiento en cualquier forma de dinero u otros bienes provenientes de actividades delictivas o para dar apariencia de legalidad a estas actividades. Así mismo, El Locatario se obliga a: I) Tomar medidas tendientes a evitar que sus operaciones puedan ser utilizadas con o sin su consentimiento como instrumentos para el ocultamiento, manejo, inversión o aprovechamiento en cualquier forma de dinero u otros bienes provenientes de actividades delictivas o para dar apariencia de legalidad a estas actividades. II) Cumplir normas y mejores prácticas en cuanto a prevención de lavado de activos y financiación al terrorismo, en caso de estar obligados por ley. III) Indemnizar al Banco en caso de que se materialice el riesgo de lavado de activos o financiación del terrorismo, que genere consecuencias para El Banco.



1623-V1-P1

regulación aplicable, iv Que ha sido informado sobre mi derecho a revocar la presente autorización, solicitar la supresión de sus datos personales en los casos en que sea procedente y ejercer en forma gratuita sus derechos y garantías constitucionales.

El Locatario declara que conoce y acepta que los reportes negativos que las Entidades Autorizadas realicen pueden generar consecuencias negativas en su acceso al crédito y demás servicios financieros, y que la permanencia de su información en los Operadores de Información y Riesgo y demás entidades que administren bases de datos corresponde a lo determinado por el ordenamiento jurídico. Conoce el derecho que le asiste de solicitar rectificación y actualización de la información cuando esta no corresponda con la realidad crediticia, sin que tal derecho implique revocatoria alguna de las autorizaciones que se confieren al Banco.

TRIGÉSIMA CUARTA: INFORMACIÓN SOBRE LA POLÍTICA DE TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES. AUTORIZACION.

El Locatario manifiesta que El Banco, en cumplimiento de las disposiciones legales, Ley 1581 de 2012 y Decreto 1377 de 2013 y las normas que las reglamenten, modifiquen, complementen, adicionen o sustituyan, ha sido informado de manera clara y expresa de las finalidades con que se recopilan sus datos y del derecho a conocer, actualizar, corregir o suprimir la información entregada. Con este conocimiento informado, en su calidad de titular de la información personal y en adición y complemento de las autorizaciones previamente otorgadas, autoriza de manera expresa y previa sin lugar a pagos ni retribuciones al Banco, a sus sucesores, cesionarios a cualquier título o a quien represente los derechos, para que efectúe el Tratamiento sus Datos Personales de la manera y para las finalidades que se señalan a continuación. Para efectos de la presente autorización, se entiende por "Datos Personales" la información personal que suministre por cualquier medio, incluyendo, pero sin limitarse a, aquella de carácter financiero, crediticio, comercial, profesional, sensible (tales como las huellas, imagen, voz, entre otros), técnico y administrativo, privada, semiprivada o de cualquier naturaleza, pasada, presente o futura, contenida en cualquier medio físico, digital o electrónico, entre otros y sin limitarse a documentos, fotos, memorias USB, grabaciones, datos biométricos, correos electrónicos, y videograbaciones. Así mismo, autoriza al Banco para que efectúe Tratamiento de sus Datos Personales con y ante entidades de consulta de bases de datos o ante cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los fines legalmente definidos para este tipo de entidades, domiciliadas en Colombia o en el exterior, sean personas naturales o jurídicas, colombianas o extranjeras. Es entendido que dentro de las entidades a que se refiere esta autorización, se incluyen también las entidades públicas o que presten servicios públicos (tales como notarias, Registraduría Nacional del Estado Civil, Contraloría, Procuraduría, DIAN, Oficinas de Registro), cajas de compensación, Administradoras de Fondos de Pensiones y de Cesantías y Operadores de Información a través de las cuales se liquidan cesantías, aportes de seguridad social y parafiscales (tales como Aportes en Línea, SOL, SIMPLE).

Se entiende por "Tratamiento" el recolectar, consultar, recopilar, evaluar, catalogar, clasificar, ordenar, grabar, almacenar, actualizar, modificar, aclarar, reportar, informar, analizar, utilizar, compartir, circularizar, suministrar, suprimir, procesar, solicitar, verificar, intercambiar, retirar, transferir, transmitir o divulgar, y en general, efectuar cualquier operación o conjunto de operaciones sobre los Datos Personales en medios físicos, digitales, electrónicos o por cualquier otro medio.

La autorización que otorga el Locatario por el presente medio para el Tratamiento de sus Datos Personales tendrá las siguientes finalidades: a) Promocionar, comercializar u ofrecer, de manera individual o conjunta productos y/o servicios propios u ofrecidos en alianza comercial, a través de cualquier medio o canal, o para complementar, optimizar o profundizar el portafolio de productos y/o servicios actualmente ofrecidos. Esta autorización para el Tratamiento de los Datos Personales se hace extensiva a las entidades subordinadas del Banco, su matriz y las entidades subordinadas o vinculadas de su matriz o ante cualquier sociedad en la que éstas tengan participación accionaria directa o indirectamente (en adelante "LAS ENTIDADES AUTORIZADAS"). b) Como elemento de análisis en etapas pre-contractuales, contractuales y post-contractuales para establecer y/o mantener cualquier relación contractual, incluyendo como parte de ello, los siguientes propósitos: i. Actualizar bases de datos y tramitar la apertura y/o vinculación de productos y/o servicios en El Banco o en cualquiera de LAS ENTIDADES AUTORIZADAS, ii. Evaluar riesgos derivados de la relación contractual potencial, vigente o concluida, iii. Realizar, validar, autorizar o verificar transacciones incluyendo, cuando sea requerido, la consulta y reproducción de datos sensibles tales como la huella, imagen o voz, iv. Obtener conocimiento del perfil comercial o transaccional del titular, el nacimiento, modificación, celebración y/o extinción de obligaciones directas, contingentes o indirectas, el incumplimiento de las obligaciones que adquiera con El Banco o con cualquier tercero, así como cualquier novedad en relación con tales obligaciones, hábitos de pago y comportamiento crediticio con El Banco y/o terceros, v. Conocer el estado de las operaciones vigentes activas o pasivas o de cualquier naturaleza o las que en el futuro llegue a celebrar El Banco, con otras entidades financieras o comerciales, con cualquier operador de información o administrador de bases de datos o cualquier otra entidad similar que en un futuro se establezca y que tenga por objeto cualquiera de las anteriores actividades, vi. Conocer información acerca del manejo de cuentas corrientes, ahorros, depósitos, tarjetas de crédito, comportamiento comercial, laboral y demás productos o servicios y, en general, del cumplimiento y manejo de sus créditos y obligaciones, cualquiera que sea su naturaleza. Esta autorización comprende información referente al manejo, estado, cumplimiento de las relaciones, contratos y servicios; hábitos de pago, incluyendo aportes al sistema de seguridad social, obligaciones y las deudas vigentes, vencidas sin cancelar, procesos, o la utilización indebida de servicios financieros. vii. Prevenir el lavado de activos, la financiación del terrorismo, así como detectar el fraude y otras actividades ilegales, viii. Dar cumplimiento a sus obligaciones legales y contractuales, ix. Ejercer sus derechos, incluyendo los referentes a actividades de cobranza judicial y extrajudicial y las gestiones conexas para obtener el pago de las obligaciones a cargo del titular o de su empleador, si es del caso, x. Implementación de software y servicios tecnológicos. Para efectos de lo dispuesto en el presente literal b, El Banco en lo que resulte aplicable, podrá efectuar el Tratamiento de los Datos



1623-V1-P1

Personales ante entidades de consulta, que manejen o administren bases de datos para los fines legalmente definidos, domiciliadas en Colombia o en el exterior, sean personas naturales o jurídicas, colombianas o extranjeras. c) Realizar ventas cruzadas de productos y/o servicios ofrecidos por El Banco o por cualquiera de LAS ENTIDADES AUTORIZADAS o sus aliados comerciales, incluyendo la celebración de convenios de marca compartida, d) Elaborar y reportar información estadística, encuestas de satisfacción, estudios y análisis de mercado, incluyendo la posibilidad de contactar al Locatario para dichos propósitos, e) Enviar mensajes, notificaciones o alertas a través de cualquier medio para remitir extractos, divulgar información legal, de seguridad, promociones, campañas comerciales, publicitarias, de mercadeo, institucionales o de educación financiera, sorteos, eventos u otros beneficios e informar al titular acerca de las innovaciones efectuadas en sus productos y/o servicios, dar a conocer las mejoras o cambios en sus canales de atención, así como dar a conocer otros servicios y/o productos ofrecidos por El Banco; LAS ENTIDADES AUTORIZADAS o sus aliados comerciales. f) Llevar a cabo las gestiones pertinentes, incluyendo la recolección y entrega de información ante autoridades públicas o privadas, nacionales o extranjeras con competencia sobre El Banco, LAS ENTIDADES AUTORIZADAS o sobre sus actividades, productos y/o servicios, cuando se requiera para dar cumplimiento a sus deberes legales o reglamentarios, incluyendo dentro de éstos, aquellos referentes a la prevención de la evasión fiscal, lavado de activos y financiación del terrorismo u otros propósitos similares emitidas por autoridades competentes. g) Validar información con las diferentes bases de datos del Banco, de LAS ENTIDADES AUTORIZADAS, de autoridades y/o entidades estatales y de terceros tales como la Registraduría Nacional del Estado Civil y sus aliados tecnológicos certificados, operadores de información y demás entidades que formen parte del Sistema de Seguridad Social Integral, empresas prestadoras de servicios públicos y de telefonía móvil, entre otras, para desarrollar las actividades propias de su objeto social principal y conexo, y/o cumplir con obligaciones legales. h) Para que sus Datos Personales puedan ser utilizados como medio de prueba. Los Datos Personales suministrados podrán circular y transferirse a la totalidad de las áreas del Banco incluyendo proveedores de servicios, usuarios de red, redes de distribución y personas que realicen la promoción de sus productos y servicios, incluidos callcenters, domiciliados en Colombia o en el exterior, sean personas naturales o jurídicas, colombianas o extranjeras a su fuerza comercial, equipos de telemarketing y/o procesadores de datos que trabajen en nombre del Banco, incluyendo pero sin limitarse, contratistas, delegados, outsourcing, tercerización, red de oficinas o aliados, con el objeto de desarrollar servicios de alojamiento de sistemas, de mantenimiento, servicios de análisis, servicios de mensajería por e-mail o correo físico, servicios de entrega, gestión de transacciones de pago, cobranza, entre otros. En consecuencia, como Titular del Dato entiendo y acepto que mediante la presente autorización concedo a estos terceros, autorización para acceder a sus Datos Personales en la medida en que así lo requieran para la prestación de los servicios para los cuales fueron contratados y sujeto al cumplimiento de los deberes que les correspondan como encargados del Tratamiento de sus Datos Personales. Igualmente, autorizo al Banco para compartir sus Datos Personales con las entidades gremiales a las que pertenezca la entidad, para fines comerciales, estadísticos y de estudio y análisis de mercadeo. Es entendido que las personas naturales y jurídicas, nacionales y extranjeras mencionadas anteriormente ante las cuales El Banco puede llevar a cabo el Tratamiento de sus Datos Personales, también cuentan con mi autorización para permitir dicho Tratamiento. Adicionalmente, mediante el otorgamiento de la presente autorización, manifiesto: (i) que los Datos Personales suministrados son veraces, verificables y completos, (ii) que conozco y entiendo que el suministro de la presente autorización es voluntaria, razón por la cual no me encuentro obligado a otorgar la presente autorización, (iii) que conozco y entiendo que mediante la simple presentación de una comunicación escrita puedo limitar en todo o en parte el alcance de la presente autorización para que, entre otros, la misma se otorgue únicamente frente al Banco pero no frente a LAS ENTIDADES AUTORIZADAS y (iv) haber sido informado sobre sus derechos a conocer, actualizar y rectificar sus Datos Personales, el carácter facultativo de sus respuestas a las preguntas que sean hechas cuando versen sobre datos sensibles o sobre datos de los niños, niñas o adolescentes, solicitar prueba de la autorización otorgada para su tratamiento, ser informado sobre el uso que se ha dado a los mismos, presentar quejas ante la autoridad competente por infracción a la ley una vez haya agotado el trámite de consulta o reclamo ante El Banco, revocar la presente autorización, solicitar la supresión de sus datos en los casos en que sea procedente y ejercer en forma gratuita sus derechos y garantías constitucionales y legales. El Banco informa que el tratamiento de sus Datos Personales se efectuará de acuerdo con la política de la entidad en esta materia, la cual puede ser consultada en www.avvillas.com.co. Para el ejercicio de sus derechos, y la atención de consultas y reclamos, El Locatario conoce que puede acercarse al Banco a la Defensoría del Consumidor Financiero del Banco.

TRIGESIMA QUINTA. - CORRESPONDENCIA, EXTRACTOS, REPORTE ANUAL DE COSTOS Y DEMAS INFORMACION: El Locatario autoriza al Banco para que le suministre toda la correspondencia, extractos, reporte anual de costos (RAC) y demás reportes e información a través de la página web a la cual tendrá acceso El Locatario con su usuario y clave respectiva. Igualmente, El Banco podrá remitirlos al Locatario por correo electrónico, SMS o cualquier otro medio físico o tecnológico que a futuro implemente El Banco.

TRIGESIMA SEXTA. - COMPROMISO ANTICORRUPCION: El Locatario declara conocer que de conformidad con las disposiciones locales e internacionales anti-corrupción y anti-soborno, se encuentra prohibido pagar, prometer o autorizar el pago directo o indirecto de dinero o cualquier otro elemento de valor a cualquier servidor público o funcionario de gobierno, partido político, candidato, o a cualquiera persona actuando a nombre de una entidad pública cuando dicho pago comporta la intención corrupta de obtener, retener o direccionar negocios a alguna persona para obtener una ventaja ilícita ("Normas Anti-Soborno y Anti-Corrupción del Sector Público"). Así mismo, las partes reconocen la existencia de regulación similar en materia de soborno en el sector privado, entendido como el soborno de cualquier persona particular o empresa privada para obtener una ventaja indebida ("Normas Anti-Soborno y Anti-Corrupción del Sector Privado" y junto con las Normas Anti-Soborno y Anti-Corrupción del Sector Público, las "Normas Anti-Soborno y Anti-Corrupción". **PARAGRAFO:** En consideración de lo anterior, El Locatario se obliga a conocer y acatar



1623-V1-P1

las Normas Anti-Soborno y Anti-Corrupción absteniéndose de efectuar conductas que atenten contra las referidas Normas Anti-Soborno y Anti-Corrupción a nivel local o internacional. El incumplimiento de la obligación contenida en la presente cláusula constituirá causal de terminación inmediata del presente acuerdo sin que hubiere lugar a incumplimiento y sin lugar a indemnización alguna. El Banco podrá realizar las auditorías y verificaciones necesarias para verificar el cumplimiento de este compromiso.

TRIGÉSIMA SÉPTIMA. - DESEMBOLSOS EN FAVOR DEL PROVEEDOR (VENDEDOR, CONSTRUCTOR, TRANSFERENTE): De conformidad con las disposiciones legales vigentes, especialmente las que regulan el Gravamen a los Movimientos financieros, El Locatario autoriza al Banco para que efectúe el desembolso necesario para el pago del precio de adquisición del Inmueble, a favor del Proveedor seleccionado por El Locatario (vendedor, constructor o transferente).

TRIGÉSIMA OCTAVA. - NOTIFICACIONES: EL Banco podrá notificar al Locatario a su elección, bien a la dirección del Inmueble objeto de este contrato o a la dirección física o de correo electrónico que aquél haya suministrado al Banco y que éste mantenga en sus repositorios.

TRIGÉSIMA NOVENA.- AUTORIZACIONES PARA EL DILIGENCIAMIENTO DE ESPACIOS EN BLANCO DE LA PARTE III DE ESTE CONTRATO: El Locatario autoriza de manera expresa e irrevocable al Banco para que diligencie los espacios que a la suscripción de este contrato queden en blanco de las condiciones específicas de la operación de leasing habitacional, siguiendo las siguientes instrucciones, así: 1. **LOCATARIO(S):** Se diligenciará con el(los) nombre(s) de quien(es) reciben la tenencia del Inmueble y asumen los derechos, obligaciones y responsabilidades pactadas en este contrato; 2. **INMUEBLE OBJETO DEL CONTRATO:** Se diligenciará con la información que conste en la escritura pública mediante la cual El Banco adquirió El Inmueble seleccionado por El Locatario y para el cual El Banco emitió la respectiva carta de aprobación de la operación de leasing habitacional; 3. **VALOR DE LA OPERACIÓN DE LEASING HABITACIONAL,** corresponderá al valor desembolsado por El Banco para la adquisición del Inmueble objeto de este contrato; 4. **CANON EXTRAORDINARIO INICIAL,** será el valor que El Locatario se obliga a pagar como canon extraordinario a la fecha de suscripción de este contrato y corresponde a la diferencia entre el valor de la operación de leasing habitacional y el precio del Inmueble; 5. **CANON PERIÓDICO:** Es la suma que debe pagar El Locatario mensualmente y que resulta de aplicar el sistema de amortización al valor de la operación de leasing habitacional, teniendo en cuenta la tasa del costo financiero pactada y el plazo pactado para el pago de la operación de leasing habitacional. El primer canon periódico se deberá pagar por El Locatario al mes siguiente al desembolso de los recursos y así sucesivamente en la misma fecha cada mes. El costo financiero es la tasa de interés; 6. **EL SISTEMA DE AMORTIZACIÓN** será el definido por El Banco en la aprobación de la operación; 7. **PLAZO PARA EL PAGO DE LA OPERACIÓN DE LEASING,** corresponderá al NÚMERO DE MESES aprobado por El Banco; 8. **OPCIÓN DE ADQUISICIÓN:** Será el valor que debe pagar El Locatario para obtener la propiedad del Inmueble y se calcula como la diferencia entre el valor pagado por El Banco para adquirir El Inmueble y el valor amortizado a capital en los cánones periódicos. La fecha de pago de la opción de adquisición será la definida por El Banco en la aprobación de la operación; 9. **INTERESES DE MORA** serán los pactados en el contrato de leasing habitacional; 10. **PROVEEDOR(ES)** corresponderá a la persona natural o jurídica a la que se ha adquirido El Inmueble objeto de este contrato; 11. **VALOR DEL INMUEBLE** se diligenciará con el valor de venta establecido en la escritura de adquisición del Inmueble.

PARTE III.- CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LA OPERACIÓN DE LEASING HABITACIONAL

El Locatario manifiesta que El Banco le ha suministrado información de la operación de Leasing Habitacional de vivienda familiar referida a las características, derechos, obligaciones, criterios de selección del Banco, garantías exigidas, seguros obligatorios y opcionales, sistemas de amortización, costo financiero, plazos, forma de liquidación del canon, plazos y fechas, estimación del valor de la opción de adquisición, forma de ejercer la opción, consecuencias de no ejercer la opción, liquidación del contrato en caso de que se ejerza o no la opción de adquisición, causales y consecuencias de la terminación del contrato y muy especialmente, que por medio de este contrato el Locatario solo adquiere la mera tenencia del Inmueble, que la propiedad sólo le será transferida si está a paz y salvo con el Banco, ejerce la opción de compra y paga el valor correspondiente y que todos los gastos y costos derivados tanto de la tenencia como de la transferencia de la propiedad son de su cargo. El Locatario manifiesta que el Banco le ha entregado copia íntegra de este contrato y la proyección de este con las explicaciones detalladas, que habiendo comprendido en su totalidad la información de manera voluntaria e informada acepta el clausulado incluyendo las condiciones financieras y específicas de la operación consignadas en éste procediendo a su firma.

Las condiciones específicas de la operación de leasing habitacional de vivienda familiar acordadas entre BANCO y LOCATARIO son las siguientes:



1623-V1-P1

1. LOCATARIO(S): CETINA DE RINCON EULALIA
 RINCON GOMEZ JORGE OCTAVIO

CC 33446970
 CC 4168159

2. INMUEBLE OBJETO DEL CONTRATO:

DIRECCIÓN: CL 151 55 68 IN 1 AP 203 GJ 15

FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA No. 50N-20457947
 50N-20457770

OFICINA DE REGISTRO DE BOGOTA D.C.

La descripción específica del inmueble se encuentra contenida en:

ESCRITURA PUBLICA No. FECHA NOTARIA CIUDAD OTORGANTE(S)

3. VALOR DE LA OPERACIÓN DE LEASING: \$248,000,000.00

4. CANON EXTRAORDINARIO INICIAL: \$62,000,000.00
 FECHA DE PAGO DEL CÁNON EXTRAORDINARIO INICIAL:

5. CANON PERIÓDICO
 FORMA DE PAGO: VENCIDO PERIODO DE PAGO: MENSUAL
 FECHA DE PAGO DEL PRIMER CANON PERIÓDICO:
 VALOR DEL CÁNON: \$
 (Al valor del canon se adicionan los costos por seguros y otros conceptos)
 COSTO FINANCIERO CORRIENTE QUE SE INCLUYE EN EL CANON: %E.A.

6. SISTEMA DE AMORTIZACION: CUOTA CONSTANTE (AMORTIZACIÓN GRADUAL EN PESOS)

7. PLAZO PARA EL PAGO DE LA OPERACIÓN DE LEASING: 240 meses a partir del desembolso.

8. OPCIÓN DE ADQUISICIÓN:
 VALOR DE LA OPCIÓN DE ADQUISICIÓN. \$2,480,000.00 FECHA DE PAGO:

9. INTERESES DE MORA: Son los pactados en el contrato.

10. PROVEEDOR(ES):

NOMBRE(S) TIPO Y No. IDENTIFICACIÓN DIRECCIÓN TELÉFONO

11. VALOR DEL INMUEBLE: \$310,000,000.00
 Se firma en la ciudad de Soyamoso

en fecha 07 de Febrero 2020

LOCATARIO(S):

Firma: [Firma]
 Nombre: Eulalia Cetina de Rincon
 c.c. 33446970

Firma: [Firma]
 Nombre: Jorge Octavio Rincon
 c.c. 4168159

Firma: _____
 Nombre: _____
 c.c. _____

DEUDOR(ES) SOLIDARIO(S)

Firma: _____
 Nombre: _____
 c.c./NIT: _____

Firma: _____
 Nombre: _____
 c.c./NIT: _____

Firma: _____
 Nombre: _____
 C.C. _____

BANCO COMERCIAL AV VILLAS: _____



1623-V1-P15

Comprobante de pago



Nombre del Beneficiario: **CARLOS ALBERTO RINCON CETINA**
Nombre del Pagador: **CARLOS ALBERTO RINCON CETINA**
Id Transacción: **6141535501**

Fecha y hora de la transacción
14/02/2024 18:06:54

DESCRIPCIÓN	DETALLE
SERVICIO PAGADO	AGRUP DE VIVIENDA URB MAZUREN 13 PH CL 151 N 55 68
TORRE APARTAMENTO:	1203
VALOR DE LA COMPRA	\$ 5.647.646
COSTO DE LA TRANSACCIÓN	\$ 0
MEDIO DE PAGO	PSE - Bancolombia
ESTADO DE LA TRANSACCIÓN	● APROBADA
NO. DE AUTORIZACIÓN:	455456155
DETALLE DE PAGO:	PAGO TOTAL DE LA ADMINISTRACION -

Si requieres mas información acerca de la transacción por favor comunicate con nuestra línea de atención al cliente 01 8000 512825



Comprobante de pago



Nombre del Beneficiario: CARLOS ALBERTO RINCON CETINA
Nombre del Pagador: CARLOS ALBERTO RINCON CETINA
Id Transacción: 6211276136

Fecha y hora de la transacción
21/02/2024 11:13:43

DESCRIPCIÓN	DETALLE
SERVICIO PAGADO	AGRUP DE VIVIENDA URB MAZUREN 13 PH CL 151 N 55 68
TORRE APARTAMENTO:	1203
VALOR DE LA COMPRA	\$ 120.000
COSTO DE LA TRANSACCIÓN	\$ 0
MEDIO DE PAGO	PSE - Bancolombia
ESTADO DE LA TRANSACCIÓN	 APROBADA
NO. DE AUTORIZACIÓN:	468103538
DETALLE DE PAGO:	APTO 1 - 203

Comprobante de pago

AvalPay
Center

Nombre del Beneficiario: **CARLOS ALBERTO RINCON CETINA**
Nombre del Pagador: **CARLOS ALBERTO RINCON CETINA**
Id Transacción: **5119449169**

Fecha y hora de la transacción
11/12/2023 17:03:29

DESCRIPCIÓN	DETALLE
SERVICIO PAGADO	AGRUP DE VIVIENDA URB MAZUREN 13 PH CL 151 N 55 68
TORRE APARTAMENTO:	1203
VALOR DE LA COMPRA	\$ 335.000
COSTO DE LA TRANSACCIÓN	\$ 0
MEDIO DE PAGO	PSE - Bancolombia
ESTADO DE LA TRANSACCIÓN	● APROBADA
NO. DE AUTORIZACIÓN:	331137035
DETALLE DE PAGO:	PAGOADMINISTRACIONDICIEMBRE DE 2023 - TORRE

Si requieres mas información acerca de la transacción por favor
comunicate con nuestra línea de atención al cliente 01 8000 512825



Comprobante de pago

AvalPay
Center

Nombre del Beneficiario: **CARLOS ALBERTO RINCON CETINA**
Nombre del Pagador: **CARLOS ALBERTO RINCON CETINA**
Id Transacción: **5119449169**

Fecha y hora de la transacción
11/12/2023 17:03:29

DESCRIPCIÓN	DETALLE
SERVICIO PAGADO	AGRUP DE VIVIENDA URB MAZUREN 13 PH CL 151 N 55 68
TORRE APARTAMENTO:	1203
VALOR DE LA COMPRA	\$ 335.000
COSTO DE LA TRANSACCIÓN	\$ 0
MEDIO DE PAGO	PSE - Bancolombia
ESTADO DE LA TRANSACCIÓN	 APROBADA
NO. DE AUTORIZACIÓN:	331137035
DETALLE DE PAGO:	PAGOADMINISTRACIONDICIEMBRE DE 2023 - TORRE

requieres mas información acerca de la transacción por favor
comunicate con nuestra línea de atención al cliente 01 8000 512825



Este mensaje y sus anexos han sido sometidos a programas antivirus, por lo cual consideramos se encuentra libres de virus o cualquier anomalía que pueda afectar a terceros, sin embargo, el destinatario debe verificar con sus propias protecciones que ellos no están afectados por virus u otros defectos, en cuyo caso, el remitente no asume responsabilidad alguna por el recibo, transmisión y uso de éste material.

Estimado Cliente

Nit:	8001434071
Nombre o Razón Social:	AGRUP DE VIVIENDA URB MAZUREN 13 PH CL 151 N 55 68
Medio de Pago:	PSE - Bancolombia
Fecha y Hora de la transacción:	09/11/2023 08:37:29 AM
ID transacción:	5098383132
Estado Transacción:	APROBADA
Referencia:	1203
Descripción de la transacción:	PAGO AGRUP DE VIVIENDA URB MAZUREN 13 PH CL 151 N 55 68
Valor de la transacción:	\$1.165.000,00
Moneda:	COP
Ip Origen:	186.98.93.128
Número de autorización	267466466

Cordial Saludo,
Pasarela de Pagos –
Grupo Aval

Este mensaje y sus anexos han sido sometidos a programas antivirus, por lo cual consideramos se encuentra libres de virus o cualquier anomalía que pueda afectar a terceros, sin embargo, el destinatario debe verificar con sus propias protecciones que ellos no están afectados por virus u otros defectos, en cuyo caso, el remitente no asume responsabilidad alguna por el recibo, transmisión y uso de éste material.

Estimado Cliente

Nit:	8001434071
Nombre o Razón Social:	AGRUP DE VIVIENDA URB MAZUREN 13 PH CL 151 N 55 68
Medio de Pago:	PSE - Bancolombia
Fecha y Hora de la transacción:	09/11/2023 08:45:14 AM
ID transacción:	5098384291
Estado Transacción:	APROBADA
Referencia:	1203
Descripción de la transacción:	PAGO AGRUP DE VIVIENDA URB MAZUREN 13 PH CL 151 N 55 68
Valor de la transacción:	\$335.000.00
Moneda:	COP
Ip Origen:	186.98.93.128
Número de autorización	267481802

**Cordial Saludo,
Pasarela de Pagos –
Grupo Aval**

Comprobante de pago

AvalPay
Center

Nombre del Beneficiario **CARLOS ALBERTO RINCON CETINA**
Nombre del Pagador **CARLOS ALBERTO RINCON CETINA**
Id Transacción **5126062124**

Fecha y hora de la transacción
12/08/2023 10:12:00

DESCRIPCIÓN	DETALLE
Servicio pagado	AGRUP DE VIVIENDA URB MAZUREN 13 PH CL 151 N 55 68
TORRE APARTAMENTO:	1203
Valor de la compra	\$ 1.000.000
Costo de la transacción	\$ 0
Medio de pago	PSE - Bancolombia
Estado de la transacción	 APROBADA
NO. DE AUTORIZACIÓN:	98910742
DETALLE DE PAGO:	PAGOADMINISTRACION

Si requieres más información acerca de la transacción por favor
comunicate con nuestra línea de atención al cliente 01 8000 512825



Comprobante de pago

AvalPay
Center

Nombre del Beneficiario: **CARLOS ALBERTO RINCON CETINA**
Nombre del Pagador: **CARLOS ALBERTO RINCON CETINA**
Id Transacción: **5119450132**

Fecha y hora de la transacción
11/12/2023 17:10:42

DESCRIPCIÓN	DETALLE
SERVICIO PAGADO	AGRUP DE VIVIENDA URB MAZUREN 13 PH CL 151 N 55 68
TORRE APARTAMENTO:	1203
VALOR DE LA COMPRA	\$ 1.165.000
COSTO DE LA TRANSACCIÓN	\$ 0
MEDIO DE PAGO	PSE - Bancolombia
ESTADO DE LA TRANSACCIÓN	APROBADA
NO. DE AUTORIZACIÓN:	331153531
DETALLE DE PAGO:	PAGO ABONO A LA DEUDA - TORRE 1 APTO 203

us
ión
S
as
.ey
par
ivo
s,
tribu
te la

requieres mas información acerca de la transacción por favor
municate con nuestra línea de atención al cliente 01 8000 512825



SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Certificado Generado con el Pin No: 4605891648769327

Generado el 01 de febrero de 2024 a las 09:49:59

**ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN ACTUAL DE LA ENTIDAD
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN**

EL SECRETARIO GENERAL

En ejercicio de las facultades y, en especial, de la prevista en el artículo 11.2.1.4.59 numeral 10 del decreto 2555 de 2010, modificado por el artículo 3 del decreto 1848 de 2016.

CERTIFICA

RAZÓN SOCIAL: BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A., que podrá girar bajo la denominación de Banco de Ahorro y Vivienda AV Villas, Banco AV Villas o AV Villas.

NIT: 860035827-5

NATURALEZA JURÍDICA: Sociedad Comercial Anónima De Carácter Privado. Entidad sometida al control y vigilancia por parte de la Superintendencia Financiera de Colombia.

CONSTITUCIÓN Y REFORMAS: Escritura Pública No 5700 del 24 de octubre de 1972 de la Notaría 5 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA). Sociedad anónima de carácter privado Bajo la denominación CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA LAS VILLAS.

Escritura Pública No 160 del 28 de enero de 2000 de la Notaría 23 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA). modifica su razón social por la de CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA AV VILLAS, podrá girar bajo la denominación AV VILLAS Se protocoliza el acuerdo de fusión por absorción de AHORRAMAS CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA, por parte de la CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA LAS VILLAS. En consecuencia, la primera se disuelve sin liquidarse (autorizado mediante Resolución 030 del 7 de enero del año 2000 por la Superintendencia Bancaria).

Escritura Pública No 912 del 21 de marzo de 2002 de la Notaría 23 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA). Se protocoliza su conversión en banco, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 5º de la Ley 546 de diciembre 23 de 1999, bajo la denominación Banco Comercial AV Villas S.A. Podrá girar bajo la denominación Banco de Ahorro y Vivienda AV Villas, Banco Comercial e Hipotecario AV Villas, Banco AV Villas o AV VILLAS.

Escritura Pública No 1284 del 23 de abril de 2002 de la Notaría 23 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA). Reforma el artículo 1º de los estatutos en cuanto a la denominación que puede utilizar el Banco, de acuerdo con su naturaleza. En consecuencia, la entidad se denomina Banco Comercial AV Villas S.A., que podrá girar bajo la denominación de Banco de Ahorro y Vivienda AV Villas, Banco AV Villas o AV Villas.

AUTORIZACIÓN DE FUNCIONAMIENTO: Ley 546 del 23 de diciembre de 1999

REPRESENTACIÓN LEGAL: El Banco tendrá un presidente quien será su representante legal, y como tal, ejecutor y gestor de sus negocios y asuntos sociales. Estará directamente subordinado a la Junta Directiva y deberá oír y acatar sus órdenes, cuando de conformidad con los estatutos sea necesario y, en todo caso, obrará de acuerdo con ella. El Presidente tendrá dos suplentes con representación legal: primero y segundo, quienes lo reemplazarán, en su orden, en sus faltas absolutas, temporales o accidentales, elegidos como el principal. La Junta Directiva podrá, si a juicio de la misma se requiere para la buena marcha de la institución, conferir también la representación legal del Banco a los Vicepresidentes que determine en cada caso. Parágrafo. La sociedad tendrá hasta veinte (20) representantes legales nombrados por la Junta Directiva que tendrán por función exclusiva representar al Banco, judicial o extrajudicialmente, en defensa de los intereses de éste. Para tal efecto, en calidad de representantes legales, podrán actuar en las diligencias promovidas por



SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Certificado Generado con el Pin No: 4605891648769327

Generado el 01 de febrero de 2024 a las 09:49:59

**ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN ACTUAL DE LA ENTIDAD
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN**

o ante autoridades jurisdiccionales, administrativas y tribunales de arbitramento y constituir apoderados judiciales y extrajudiciales para que representen a la entidad. (Escritura Pública 1355 del 6 de mayo de 2022, Notaria 50 de Bogotá.) FACULTADES DEL REPRESENTANTE LEGAL: son funciones del presidente. a) Representar al banco judicial y extrajudicialmente, como persona jurídica y usar de la firma social; b) Convocar a la asamblea general y a la junta directiva a reuniones ordinarias y extraordinarias; c) Presentar a la asamblea de accionistas, en sus reuniones ordinarias, un informe pormenorizado sobre la marcha de la corporación; d) Presentar a la junta directiva los estados financieros y demás informe del Banco (Escritura Pública 1355 del 6/05/2022 Not. 50 de Bogotá D.C.); e) Mantener a la junta directiva permanente y detalladamente informada de los negocios sociales y suministrarle los datos e informes que solicite; f) Constituir, mandatarios que representen al banco en los negocios judiciales o extrajudiciales y delegarles las funciones o atribuciones necesarias, de que el mismo goza g) Ejecutar los actos y celebrar los contratos que tiendan al desarrollo del objeto social del Banco, conforme a la ley y a los presentes Estatutos, ciñéndose a las autorizaciones que le confiere la Junta Directiva. h) Enajenar o gravar todos los bienes sociales, previamente autorizado por la asamblea general de accionistas. i) arbitrar y transigir las diferencias del banco con terceros, previa autorización de la junta directiva. j) Nombrar y remover libremente al personal subalterno necesario para la cumplida administración del banco. k) En el ejercicio de estas facultades, y con las limitaciones señaladas en estos estatutos, el presidente podrá comprar o adquirir, a cualquier título, bienes muebles e inmuebles, vender o enajenar a cualquier título los bienes muebles o inmuebles del banco y darlos en prenda o hipoteca, o gravarlos en cualquier forma alterar la forma de los bienes raíces por su naturaleza o su destino, dar y recibir en mutuo cantidades de dinero, hacer depósitos bancarios; celebrar el contrato comercial de cambio en todas sus manifestaciones; firmar toda clase de instrumentos negociables y negociar instrumentos, aceptarlos, endosarlos, protestarlos, pagarlos, descargarlos, tenerlos, etc.; comparecer en los juicios en que se discuta la propiedad de los bienes sociales o cualquier derecho del banco; transigir, comprometer, desistir, novar, recibir, interponer acciones o recursos de todo género en negocios o asuntos pendientes; representar al banco ante funcionarios, tribunales, autoridades, personas jurídicas o naturales y, en general, actuar en la dirección y administración de los negocios sociales. l) Presentar a la Junta Directiva y velar por su permanente cumplimiento, las medidas específicas respecto del gobierno de la sociedad, su conducta y su información, con el fin de asegurar el respeto de los derechos de quienes inviertan en sus acciones o en cualquier otro valor que emita, y la adecuada administración de sus asuntos y el conocimiento público de su gestión. ll). Asegurar el respeto de los derechos de los accionistas y demás inversionistas en valores, de acuerdo con los parámetros fijados por los órganos de control del mercado; m) Suministrar al mercado información oportuna, completa y veraz sobre sus estados financieros y sobre su comportamiento empresarial y administrativo, sin perjuicio de lo establecido por los artículos 23 y 48 de la ley 222 de 1995 ; n) Compilar en un código de buen gobierno, que se presentara a la junta directiva para su aprobación, todas las normas y mecanismos exigidos por la ley, los reglamentos, la asamblea general de accionistas, los estatutos, y en general las mejores prácticas de buen gobierno bancario. Este código deberá mantenerse permanentemente en las instalaciones de la entidad a disposición de los accionistas e inversionistas para su consulta; o) Coordinar las reuniones necesarias con los representantes de los fondos de pensiones inversionistas, para hacer seguimiento a los asuntos que por ley deban discutirse; p). Cumplir las decisiones de la Asamblea General de Accionistas y de la Junta Directiva, q). Las demás que le confieren las leyes y estos estatutos; r) Constituir apoderados judiciales y extrajudiciales para que representen a la entidad (Escritura Pública No.1321 del 25/04/2018 Not.50 de Bogotá D.C.)

Que figuran posesionados y en consecuencia, ejercen la representacilegal de la entidad, las siguientes personas:

NOMBRE	IDENTIFICACIÓN	CARGO
Juan Camilo Ángel Mejía Fecha de inicio del cargo: 15/09/2007	CC - 70565593	Presidente
Carlos Alberto Vélez Moreno Fecha de inicio del cargo: 08/08/2002	CC - 19454361	Primer Suplente del Presidente
Jorge Raúl García Ramírez Fecha de inicio del cargo: 29/08/2007	CC - 19421196	Segundo Suplente del Presidente



SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Certificado Generado con el Pin No: 4605891648769327

Generado el 01 de febrero de 2024 a las 09:49:59

**ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN ACTUAL DE LA ENTIDAD
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN**

NOMBRE	IDENTIFICACIÓN	CARGO
María Luz Munévar Torres Fecha de inicio del cargo: 26/10/2017	CC - 51737340	Vicepresidente Jurídico- Secretario General
Wilson Matheus Gómez Fecha de inicio del cargo: 07/03/2013	CC - 79153447	Vicepresidente de Operaciones y Tecnología
Arinda Margarita Ojeda Parra Fecha de inicio del cargo: 05/11/2010	CC - 51773599	Representante Legal para Asuntos Judiciales y Extrajudiciales
Loryana Lourdes Morales Medina Fecha de inicio del cargo: 05/11/2010	CC - 63496722	Representante Legal para Asuntos Judiciales y Extrajudiciales
Olga Janeth Arias Rios Fecha de inicio del cargo: 10/05/2013	CC - 65761162	Representante Legal para Asuntos Judiciales y Extrajudiciales
Betty Alexandra Rivera Ardila Fecha de inicio del cargo: 20/12/2013	CC - 52220107	Representante Legal para Asuntos Judiciales y Extrajudiciales
Marlon Fernando Quintero Álvarez Fecha de inicio del cargo: 30/09/2015	CC - 80049046	Representante Legal para Asuntos Judiciales y Extrajudiciales
Juan Carlos Acosta Garay Fecha de inicio del cargo: 15/09/2016	CC - 80777132	Representante Legal para Asuntos Judiciales y Extrajudiciales
Ricardo Echeverri Hoyos Fecha de inicio del cargo: 18/07/2019	CC - 79470033	Representante Legal para Asuntos Judiciales y Extrajudiciales
Leidy Viviana Niño Rubio Fecha de inicio del cargo: 25/06/2020	CC - 53075382	Representante Legal para Asuntos Judiciales y Extrajudiciales
Edwin Alberto Herrera Sandino Fecha de inicio del cargo: 23/07/2020	CC - 80822498	Representante Legal para Asuntos Judiciales y Extrajudiciales
Tovar Santos Margarita María Fecha de inicio del cargo: 06/12/2021	CC - 55170383	Representante Legal para Asuntos Judiciales y Extrajudiciales
Sandra Milena Otero Álvarez Fecha de inicio del cargo: 01/11/2007	CC - 32885436	Representante Legal para asuntos judiciales y extrajudiciales
Mariluz Cortés Linares Fecha de inicio del cargo: 15/11/2006	CC - 63506783	Representante Legal Para Asuntos Judiciales y Extrajudiciales
Martha Lucía Castellanos Beltrán Fecha de inicio del cargo: 06/07/2006	CC - 28947540	Representante Legal para Asuntos Judiciales y Extrajudiciales
Germán Barriga Garavito Fecha de inicio del cargo: 21/03/2002	CC - 19266145	Representante Legal para Asuntos Judiciales y Extrajudiciales



SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Certificado Generado con el Pin No: 4605891648769327

Generado el 01 de febrero de 2024 a las 09:49:59

**ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN ACTUAL DE LA ENTIDAD
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN**

NOMBRE	IDENTIFICACIÓN	CARGO
Bernardo Parra Enríquez Fecha de inicio del cargo: 21/03/2002	CC - 10592131	Representante Legal para Asuntos Judiciales y Extrajudiciales
William Shelton Salazar Fecha de inicio del cargo: 07/09/2012	CC - 79387191	Vicepresidente Comercial Banca Personas-(Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 164 del Código de Comercio, el día 18 de enero del 2016, se aceptó la renuncia al cargo de Vicepresidente Comercial Banca Personas, información radicada con el número P2016000152 - 000. Lo anterior de conformidad con los efectos establecidos por la Sentencia C-621 de julio 29 de 2003 de la Constitución).R-2016015264

NATALIA CAROLINA GUERRERO RAMÍREZ

**NATALIA CAROLINA GUERRERO RAMÍREZ
SECRETARIA GENERAL**

"De conformidad con el artículo 12 del Decreto 2150 de 1995, la firma mecánica que aparece en este texto tiene plena validez para todos los efectos legales."

