

BANK

Helena

CONTRATO DE LEASING 127715

CUADRO DE DECLARACIONES

1. CONTRATO No. 127715

2. PARTES : (i) EL BANCO: BANCO CORPBANCA COLOMBIA S.A., establecimiento bancario con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C., debidamente autorizado, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, representado en este acto por JOSE LUIS TORRES GONZALEZ, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de , identificado con la cédula de ciudadanía número 80092999 expedida en BOGOTÁ, quien para todos los efectos del presente contrato obra en calidad de Apoderado Especial. (ii) EL LOCATARIO : BALEN FRANCO JORGE ALONSO mayor de edad, domiciliado en MEDELLIN KM 10 VIA MEDELLIN EL RETIRO FINCA LA Telefono: 5420605 identificado con CC. 70071960 de

3. AVALISTA

NIT 9004944189 BATIVISA SAS

Tel: 5420605

TRANS 6 45 147

4. SITIO DE OPERACION: El Territorio Nacional

5. DESCRIPCION DE EL(LOS) BIEN(ES)

PRODUCTO: APARTAMENTOS O CASAS Placa Nro. 5109411

Características

AREA	1.078.00 M2
CIUDAD	RETIRO
Clasif.Prov.Chi	1412
Código IVUR	CASA
DIRECCION	PARCELACION 7 HACIENDA BUENOS AIRES VEREDA LOS
ESCRITURA	SALDOS
ESTRATO	-
FECHA REG.NOTARIAL	5
MATRICULA INMOBILIARIA	017-2222
Nro.Catastral (CHIP)	-

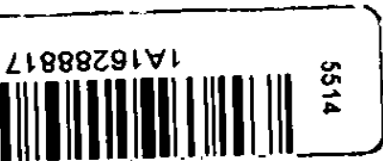
Valor antes del IVA
I.V.A.
Imp. al consumo
Valor del bien

2,160,000,000
0
0
2,160,000,000

PARCELA NO. 7 DE LA PARCELACIÓN BUENOS AIRES - ARABIA, INTEGRADO POR UN TERRENO RURAL, SEGREGADO DE LA FINCA BUENOS AIRES, SITUADA EN EL MUNICIPIO DEL RETIRO, EN EL PARAJE LOS SALDOS, DE UN ÁREA DE 10.260,01 METROS CUADRADOS DELIMITADO ASÍ: POR EL NORTE, CARRETERA DE POR MEDIO POR LA PARCELA NO. 13 Y POR CERCA DE ALAMBRE DE PUAS CON LA PARCELA NO. 8, POR EL ORIENTE, POR CERCA DE ALAMBRE DE PUAS CON LA PARCELA NO.10; POR EL SUR, CON LA CARRETERA DE ACCESO A LA PARCELACIÓN NO. 10 PRECITADA, QUE LA SEPARA DE LA PARCELA NO. 5, Y POR EL OCCIDENTE CON CARRETERA DE PENETRACIÓN QUE LO SEPARA DE PARCELA NO. 17.

INMOBILIARIA No. 017-2222 REGISTRO LA CEJA - ANT-

MATRICULA



6. VALOR DEL PREPAGO

A la fecha de suscripción del presente contrato, EL BANCO ha recibido de EL LOCATARIO la suma de: 0 Cero pesos M/CTE.

7. VALOR DEL CANON:

\$ 21,796,716

SON: Veintiuno Millones Setecientos Noventa y Seis Mil Setecientos Dieciséis pesos M/CTE.

$$C=P(1+i)^n \cdot i / ((1+i)^n - 1) - Oc. i / ((1+i)^n - 1)$$

Dónde:

C - Canon

P - Valor Presente

i - Tasa del periodo

Oc - Opción de Compra (Valor Futuro)

n-Minero de Periodos

Para efectos fiscales BANCO CORPBANCA COLOMBIA S.A. informará mensualmente los rubros en que descompone el canon.

Este canon incluye un costo financiero correspondiente a una tasa fija del 11.22% efectivo anual

Lo anterior sin perjuicio de lo establecido en el decreto 618 del 1° de Marzo de 2004 cuyo manejo fiscal corresponde a el (los) LOCATARIO(S)

8. SISTEMA DE AMORTIZACION

CUOTA FIJA

SI EL LOCATARIO ha escogido el sistema de amortización "cuota constante en pesos (amortización gradual) el canon no será revisable.

9. FECHA EN QUE DEBEN PAGARSE LOS CANONES.

INICIACION	TERMINACION	PRIMER PAGO	DURACION
18/01/2017	18/01/2037	18/02/2017	240 Meses

10. VALORES DE LOS SEGUROS

11. MULTA DIARIA POR ATRASO EN EL PAGO DEL CANON

17.032

Diecisiete Mil Treinta y Dos pesos M/CTE.

Formula:

Valor del canon * Tasa moratoria diaria

12. MULTA DIARIA POR ATRASO EN LA DEVOLUCION DEL (LOS) BIEN(ES) DADO(S) EN LEASING \$

52,312,118

Cincuenta y Dos Millones Trescientos Doce Mil Ciento Dieciocho pesos M/CTE.

Formula:
Valor del canon * Nro de cuotas pactadas / 100

13. VALOR DE LA OPCION DE COMPRA A LA TERMINACION DEL CONTRATO

21,600,000

Veintiuno Millones Seiscientos Mil pesos M/CTE.

CONTRATO DE LEASING HABITACIONAL PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA FAMILIAR

El presente contrato de leasing habitacional para adquisición de vivienda familiar se celebra entre EL BANCO Y EL LOCATARIO, en conjunto "las partes" señalados en el CUADRO DE DECLARACIONES, y el cual se encuentra contenido y regulado de acuerdo a las siguientes condiciones y cláusulas, y en lo no previsto en ellas por las disposiciones legales.

1. DEFINICIONES:

ACTA DE ENTREGA: Documento en virtud del cual EL LOCATARIO manifiesta haber recibido a su entera satisfacción EL BIEN de parte de EL BANCO o directamente del PROVEEDOR.
CANON: Valor que deberá cancelar EL LOCATARIO a EL BANCO de acuerdo a lo establecido en este contrato y en el CUADRO DE DECLARACIONES.
CONTRATO: Corresponde al presente documento, el CUADRO DE DECLARACIONES y todos los documentos que se relacionan como anexos y los cuales regulan las relaciones entre las Partes en desarrollo de la operación de Leasing Habitacional.
CUADRO DE DECLARACIONES: Documento anexo al presente contrato, el cual contiene las condiciones especiales del negocio.
DEUDOR SOLIDARIO: Persona(s) natural(es) o jurídica(s) señaladas para el efecto en el CUADRO DE DECLARACIONES y quien(es) responderá(n) frente a EL BANCO por el cumplimiento de las obligaciones del LOCATARIO.
EL BIEN: Corresponde al inmueble habitable señalado(s) en el CUADRO DE DECLARACIONES.
EL LOCATARIO: Persona(s) natural(es) o jurídica(s) señaladas para el efecto en el CUADRO DE DECLARACIONES, quienes para los efectos de este contrato se obligan solidaria y mancomunadamente
EL PROVEEDOR: Propietario de EL BIEN que será adquirido por EL BANCO y que constituye el objeto del presente contrato. En caso que EL BIEN corresponda a una activo de propiedad de EL BANCO, las PARTES entienden que todas las obligaciones que se prediquen de éste corresponden al propietario anterior de EL BANCO.
EL BANCO: BANCO CORPBANCA COLOMBIA S.A. establecimiento bancario, debidamente autorizado para la suscripción del presente contrato.
FECHA DE INICIACIÓN: Es la fecha de entrega y pago de EL BIEN a partir de la cual comienza a contarse el PLAZO y se causan los CANONES.
PARTES: Son EL BANCO y EL LOCATARIO descritos en el CUADRO DE DECLARACIONES.
PLAZO: Corresponde al periodo señalado en el CUADRO DE DECLARACIONES, el cual se cuenta a partir de la FECHA DE INICIACIÓN de EL CONTRATO.
PREPAGO: Es la suma de dinero que EL LOCATARIO paga a EL BANCO o directamente al PROVEEDOR en nombre y por cuenta de EL BANCO para la adquisición de EL BIEN, la cual se establece en el CUADRO DE DECLARACIONES y que corresponde a una de las obligaciones del LOCATARIO.
OPCIÓN DE COMPRA: Derecho de EL LOCATARIO de adquirir la propiedad de EL BIEN una vez se termine EL CONTRATO y se cumplan con las condiciones y requisitos establecidos en éste y en el CUADRO DE DECLARACIONES.
RESTITUCIÓN: Es el acto mediante el cual EL BANCO recupera la tenencia de EL BIEN, la cual puede darse por mutuo acuerdo o por vía judicial.
VALOR PRESENTE DEL CONTRATO: Es el valor que resulta de la suma del saldo de la obligación a la fecha pretendida de pago mas los intereses causados desde la última fecha de pago del canon mas las sanciones estipuladas en EL CONTRATO si fuera el caso.
VIGENCIA: Es el periodo de tiempo comprendido entre la suscripción del presente contrato y la terminación del mismo, ya sea por ejercicio de la OPCIÓN DE COMPRA, RESTITUCIÓN o destrucción jurídica o física de EL BIEN. Sin perjuicio de lo anterior, y aunque se hayan expedido los paz y salvo respectivos, EL LOCATARIO seguirá obligado a pagar las obligaciones a sus cargo que se causen durante la VIGENCIA de EL CONTRATO cuando su cobro se realice de manera posterior.

13/4

129

CLAUSULA SEGUNDA-ENTREGA: EL BANCO ha adquirido o adquirirá EL BIEN por solicitud de EL LOCATARIO para efectos de entregar la tenencia de EL BIEN a EL LOCATARIO a título de leasing. EL LOCATARIO, mediante la suscripción del ACTA DE ENTREGA declarará haberlo recibido en perfecto estado y a su entera satisfacción en la FECHA DE INICIACIÓN. Así mismo manifiesta que EL BIEN entregado lo *destinará única y exclusivamente para su vivienda*, por lo cual EL LOCATARIO se compromete a no cambiar esta *destinación y a no subarrendar o ceder el uso o goce parcial o total* de EL BIEN. PARAGRAFO PRIMERO: En el evento que EL BIEN se encuentre en proceso de construcción y/o fabricación, EL LOCATARIO acepta recibido directamente de EL PROVEEDOR, inmediatamente éste de aviso de su terminación y a disponibilidad de EL BANCO. Por consiguiente, EL BANCO no es responsable por los perjuicios

CLASULA PRIMERA-OBJETO DEL CONTRATO: En virtud de este contrato, EL BANCO ha entregado o entregará a EL LOCATARIO a título de leasing la tenencia de EL BIEN *el cual se destinara única y exclusivamente a su vivienda*, por lo cual EL LOCATARIO se compromete a no cambiar esta *destinación y a no subarrendar o ceder el uso o goce parcial o total* de EL BIEN, para que éste lo use y disfrute, pagando el CANON durante el PLAZO de duración del mismo y a su terminación proceda a restituirla o si así lo decide, opte por adquirirlo previa la cancelación del valor de la OPCION DE COMPRA, quedando sujetas las partes a las obligaciones que adelante se precisen. PARAGRAFO: No obstante las menciones de áreas, medidas y linderos que se determinan de EL BIEN en el CUADRO DE DECLARACIONES del presente contrato se hace como cuerpo cierto.

IV. CLAUSULADO:

se presente en la obtención de las mismas.

5. EL LOCATARIO declara que cuenta con todas las facultades y autorizaciones necesarias para la celebración de este contrato y que por lo tanto responderá a EL BANCO por cualquier falencia que se presente en la obtención de las mismas.

3. Para celebrar el contrato requerido por EL LOCATARIO, EL BANCO ha adquirido o adquirirá EL BIEN a EL PROVEEDOR descrito en el CUADRO DE DECLARACIONES, y es por lo tanto propietaria de el mismo conforme a la autorización impartida por EL LOCATARIO.

4. En todo caso EL LOCATARIO manifiesta que ha sido previa y adecuadamente informado por parte de EL BANCO de las implicaciones y riesgos asociados a la operación de leasing, las cuales declara aceptar y conocer.

5. EL LOCATARIO declara que cuenta con todas las facultades y autorizaciones necesarias para la celebración de este contrato y que por lo tanto responderá a EL BANCO por cualquier falencia que se presente en la obtención de las mismas.

2. EL LOCATARIO ha escogido en forma autónoma y sin intervención de EL BANCO, EL BIEN objeto del presente contrato, así como su PROVEEDOR y por lo tanto declara que conoce su ubicación, características, especificaciones de su construcción, su situación jurídica, su estado actual y los servicios que puede prestar, y que por lo tanto asumirá los riesgos y demás efectos jurídicos de su elección. De conformidad con lo anterior EL LOCATARIO excluye expresamente a EL BANCO de toda responsabilidad por causa de esta elección.

1. Que EL LOCATARIO manifiesta a EL BANCO su voluntad de celebrar un contrato de Leasing o Arrendamiento Financiero para la adquisición de vivienda familiar de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto 2555 de 2010 y demás normas vigentes que regulan la materia, sobre EL BIEN que constituye el objeto de este contrato.

2. EL LOCATARIO ha escogido en forma autónoma y sin intervención de EL BANCO, EL BIEN objeto del presente contrato, así como su PROVEEDOR y por lo tanto declara que conoce su ubicación, características, especificaciones de su construcción, su situación jurídica, su estado actual y los servicios que puede prestar, y que por lo tanto asumirá los riesgos y demás efectos jurídicos de su elección. De conformidad con lo anterior EL LOCATARIO excluye expresamente a EL BANCO de toda responsabilidad por causa de esta elección.

3. Para celebrar el contrato requerido por EL LOCATARIO, EL BANCO ha adquirido o adquirirá EL BIEN a EL PROVEEDOR descrito en el CUADRO DE DECLARACIONES, y es por lo tanto propietaria de el mismo conforme a la autorización impartida por EL LOCATARIO.

4. En todo caso EL LOCATARIO manifiesta que ha sido previa y adecuadamente informado por parte de EL BANCO de las implicaciones y riesgos asociados a la operación de leasing, las cuales declara aceptar y conocer.

5. EL LOCATARIO declara que cuenta con todas las facultades y autorizaciones necesarias para la celebración de este contrato y que por lo tanto responderá a EL BANCO por cualquier falencia que se presente en la obtención de las mismas.

III. ANTECEDENTES Y DECLARACIONES:

El presente contrato es de naturaleza mercantil, de los denominados de arrendamiento financiero o leasing con opción de compra y está sujeto, tanto a las obligaciones pactadas en este documento, como a las normas especiales que regulan la materia como son los decretos 3760 de 2008, 1787 de 2004, 779 de 2003 y 993 de 1993 y las demás que llegaran a regular la materia, y a lo previsto en éstas en los Códigos Comerciales y Civiles colombianos.

II. NATURALEZA JURIDICA DE EL CONTRATO:

7a

CLAUSULA CUARTA-CANON, FORMA DE PAGO Y SISTEMA DE AMORTIZACION: El valor del **CANON** es la suma consignada en el **CUADRO DE DECLARACIONES**, el cual **EL LOCATARIO** pagará a **EL BANCO** en las oficinas de éste, los días pactados de cada uno de los meses que constituyen el **PLAZO** de **EL CONTRATO**. Este valor dependerá del sistema de amortización escogido por **EL LOCATARIO**, ya sea en el sistema de **UVR** o en pesos, determinación que se señalará en el **CUADRO DE DECLARACIONES**. **PARAGRAFO PRIMERO: AMORTIZACION EN UVR:** **EL LOCATARIO** se obliga a pagar la suma que resulte de aplicar la fórmula del sistema de amortización indicado en el **CUADRO DE DECLARACIONES**. La fórmula para el cálculo de cada uno de los cánones será calculado de acuerdo con lo establecido en Circular Básica Jurídica 007 de 1996 Tercero, capítulo cuarto, numerales 5.1.1 y 5.1.2. **PARAGRAFO SEGUNDO-CUOTA CONSTANTE EN PESOS:** **EL LOCATARIO** se obliga a pagar la suma indicada en el **CUADRO DE DECLARACIONES**, la cual será calculada de acuerdo con lo establecido en Circular Básica Jurídica 007 de 1996 Tercero, capítulo cuarto, numerales 5.2.1 y 5.2.2. **PARAGRAFO TERCERO:** La mera tolerancia de **EL BANCO** de recibir el pago del **CANON** con posterioridad a los días señalados, no se entenderá como ánimo de modificar la fecha establecida para el pago. El **CANON** señalado no sufrirá modificaciones como consecuencia del deterioro gradual por el uso que sufre **EL BIEN** entregado en **leasing**. **PARAGRAFO CUARTO: INCREMENTO DEL CANON POR PAGO DE SEGUROS:** Cuando **EL LOCATARIO** hubiera omitido su obligación de contratar un seguro todo riesgo para cubrir la pérdida del bien entregado en **leasing** y **EL BANCO** hubiera contratado los seguros previstos en **EL CONTRATO**, **EL LOCATARIO** pagará mensualmente, junto con las demás sumas previstas en la presente cláusula, las primas correspondientes a dichos seguros. **PARAGRAFO QUINTO: EL LOCATARIO** instruye para que todo pago que haga respecto del presente contrato a **EL BANCO**, tenga el siguiente orden de imputación: 1.) A lo adeudado por **EL LOCATARIO** por concepto de gastos, deudores, transporte, avalúos, o gastos por capturas o de orden judicial, timbres, impuestos, multas o sanciones, derechos notariales y de registro, seguros a su cargo, de acuerdo a lo estipulado en el contrato o pagará. 2.) A los intereses de mora y sanciones causados en el presente contrato. 3.) A los cánones ya vencidos. 4.) A la alternativa que escoja de acuerdo a la cláusula **QUINTA** del presente contrato. **PARAGRAFO SEXTO:** La obligación de pagar el **CANON** no se suspenderá por el hecho de cesar temporal o definitivamente el funcionamiento de **EL BIEN** objeto de **EL CONTRATO**, ya sea por reparación, siniestro, y en general por cualquier causa no imputable a **EL BANCO**. **PARAGRAFO SEPTIMO:** Para respaldar la obligación de pagar el

CLAUSULA TERCERA-DURACION DEL CONTRATO: La duración del **CONTRATO** corresponde a la definición de **PLAZO** establecida en capítulo I del presente contrato. No obstante el plazo es establecido en beneficio de ambas partes, por virtud del parágrafo del artículo sexto del Decreto 1787 de 2004 modificado por el Decreto 3760 de 2008, **EL LOCATARIO** podrá efectuar pagos extraordinarios totales o parciales de **EL CONTRATO** sin sanción alguna. **PARAGRAFO PRIMERO: EL LOCATARIO** autoriza a **EL BANCO** para que a partir de la fecha de entrega proceda a diligenciar los espacios en blanco correspondientes a la **FECHA DE INICIACION** y terminación del presente contrato y valor final de **BIEN**. **PARAGRAFO SEGUNDO:** Al término de su vencimiento del **PLAZO**, **EL CONTRATO** podrá ser prorrogado previo consentimiento por las partes, revisando los valores pactados y el término de duración y de acuerdo a los términos y condiciones establecidos por la ley.

ocasionados por la demora en la entrega del **EL BIEN** por parte del constructor y/o fabricante, cualquiera que sea la causa que la origine, salvo que se demuestre culpa exclusiva de **EL BANCOPARAGRAFO SEGUNDO:** Serán de cargo de **EL LOCATARIO** todos los gastos que se originen directa o indirectamente con motivo de la entrega e instalación de **EL BIEN** en el sitio de operación señalado en el **CUADRO DE DECLARACIONES** tales como transporte, instalaciones, almacenamiento etc. **PARAGRAFO TERCERO: EL LOCATARIO** a la entrega de **EL BIEN** objeto del contrato suscribirá una **ACTA DE ENTREGA**, que forma parte integral del presente contrato, la cual será prueba suficiente del recibo a satisfacción de **EL BIEN**, ya sea firmada ante **EL BANCO** o ante **EL PROVEEDOR**. Si **EL PROVEEDOR** hace entregas parciales, **EL LOCATARIO** se obliga a recibirlas y la entrega se considerará realizada debidamente, liquidándose este contrato en forma proporcional al valor de **EL BIEN** y al pago efectuado por parte de **EL BANCO**.

CANON EL LOCATARIO otorgará en favor de EL BANCO las garantías que éste exija y que se encuentran establecidas en el CUADRO DE DECLARACIONES. PARAGRAFO OCTAVO: EL LOCATARIO deberá pagar el PREPAGO señalado en el CUADRO DE DECLARACIONES, el cual corresponde a un menor valor de la financiación de la operación de leasing.

CLASULA QUINTA.- CANONES EXTRAORDINARIOS: Los pagos de cánones en exceso del valor que corresponda de acuerdo con EL CONTRATO se reflejarán de la siguiente forma, a elección de EL LOCATARIO:

a. Un menor valor del canon mensual;

b. Una reducción del plazo del contrato;

c. Una disminución del valor de la OPCION DE COMPRA.

En caso de que EL LOCATARIO no elija la opción que acoge como consecuencia del pago extraordinario, EL BANCO lo reflejará como una disminución del valor de la OPCION DE COMPRA.

CLASULA SEXTA-OBLIGACIONES DE EL BANCO: En desarrollo del presente contrato, además de las obligaciones contenidas en el mismo, EL BANCO se compromete específicamente con EL LOCATARIO a: 1) Permitirle el uso y goce de EL BIEN materia de este contrato, durante su período de duración, siempre que éste cumpliendo debidamente sus obligaciones y, en consecuencia, se compromete a librar a EL LOCATARIO de toda perturbación ilegítima en el uso y goce de EL BIEN por causa imputable a EL BANCO. 2) En el evento que EL LOCATARIO no hiciera uso de la OPCION DE COMPRA, EL BANCO deberá recibir EL BIEN, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la terminación del contrato, siempre que la restitución del mismo se haga libre de todo gravamen y limitación al dominio, pleito pendiente, sanciones de cualquier naturaleza o tipo, y a paz y salvo con las empresas de servicios públicos, con los impuestos, tasas, contribuciones por valorizaciones y demás erogaciones propias de EL BIEN. Así mismo la restitución de EL BIEN se debe realizar en el mismo buen estado en que ha sido recibido por EL LOCATARIO, salvo el deterioro natural. En todo caso EL LOCATARIO asumirá los gastos que demande dicha restitución como por ejemplo entrega, distribución, transporte, etc. 3) Permitir a EL LOCATARIO ejercer la OPCION DE COMPRA de EL BIEN materia de este contrato, si así lo manifestare por escrito, dentro de los treinta (30) días anteriores al vencimiento del mismo y previo el cumplimiento de los requisitos establecidos por EL BANCO para el efecto. 4) Ceder, como en efecto se hace por medio del presente escrito, sin responsabilidad alguna de su parte, a favor de EL LOCATARIO todos los derechos y acciones que le correspondan como adquirente de EL BIEN así descrito derivados de el contrato mediante el cual se adquiriere su propiedad. En consecuencia, EL LOCATARIO queda expresamente facultado para ejercer directamente ante EL PROVEEDOR, toda acción o reclamación que pudiere derivarse de la evicción y los vicios redhibitorios de EL BIEN objeto del contrato. La cesión aquí descrita se resolverá de pleno derecho, cuando EL LOCATARIO no ejerza la OPCION DE COMPRA acordada en el presente contrato o se realice la terminación del mismo siendo nuevamente titular de éste EL BANCO.

CLASULA SEPTIMA-DERECHOS DEL BANCO: 1) EL BANCO como propietario de EL BIEN tiene sobre el mismo todos los derechos y prerrogativas inherentes a tal calidad, salvo los que aquí de manera temporal cede a EL LOCATARIO. 2) Así mismo, EL BANCO podrá ceder y/o dar en garantía, en todo o en parte, los derechos y las obligaciones derivados de este contrato. EL LOCATARIO acepta desde ahora, en forma expresa la cesión y/o pignoración, cualquiera que sea la persona a quien se efectúe, obligándose a cumplir el presente contrato bajo la circunstancia de cesión y/o pignoración, una vez haya recibido la comunicación extrajudicial de EL BANCO informándole sobre tal hecho. Así mismo faculta expresamente a EL BANCO para pignorar EL BIEN dado en leasing. En este caso, EL BANCO se compromete a respetar los derechos derivados del presente contrato y EL LOCATARIO a permitir la inspección de EL BIEN por parte del acreedor preñado así como informar a EL BANCO sobre cualquier cambio en la ubicación de EL BIEN entregado. 3) EL BANCO se reserva el derecho a inspeccionar en cualquier momento EL BIEN objeto de este contrato, para lo cual podrá realizar las vistas que considere necesarias. Igualmente podrá EL BANCO examinar los archivos que se lleven en relación con EL BIEN y, si lo considera pertinente, recomendar por escrito a EL LOCATARIO adoptar las medidas que juzgue convenientes

7/1

para mantenerlo en buen estado de conservación, las cuales deberán ser atendidas por EL LOCATARIO en forma inmediata. En caso que EL LOCATARIO no adopte las medidas ordenadas por EL BANCO, podrá dar por terminado el presente contrato y tendrá derecho a exigir, además de la inmediata devolución de EL BIEN, el pago de las sanciones que se indican en el presente contrato. EL LOCATARIO es responsable de cualquier costo, gasto, o lucro cesante que se ocasionen en virtud a las visitas de inspección, o a la realización de las recomendaciones de EL BANCO, a menos que EL BIEN entregado en leasing sufra daño imputable directamente a la persona que efectúa la visita por cuenta de EL BANCO.

CLÁUSULA OCTAVA-ALCANCE DE LA RESPONSABILIDAD DEL BANCO Durante todo el PLAZO del presente contrato, EL BANCO es responsable de procurar a EL LOCATARIO la tenencia pacífica e ininterrumpida de EL BIEN descrito en este contrato, con las siguientes limitaciones: 1.) EL BANCO no tendrá responsabilidad por la idoneidad de EL BIEN, su funcionamiento, características técnicas y defectos que lo afecten total o parcialmente, daños o diferencias de EL BIEN, ni por fallas que puedan atribuirse a defectos de fabricación o a vicios ocultos, ni defectos en su titulación o gravámenes sobre los mismos, habida cuenta que éste fue elegido por EL LOCATARIO, quien es responsable de su elección, su revisión técnica, sus condiciones y especificaciones. EL LOCATARIO manifiesta así mismo conocer la situación jurídica, el estado físico, y las especificaciones de construcción de EL BIEN. 2.) EL BANCO no será responsable por ninguna perturbación legal que llegare a sufrir EL LOCATARIO en la tenencia de EL BIEN, salvo aquellas que provienen de actos directamente ocasionados por EL BANCO. No obstante lo expresado, EL LOCATARIO deberá notificar a EL BANCO por escrito, inmediatamente después de ocurrir la molestia o perturbación que se cause en el goce de EL BIEN y se obliga a adoptar las medidas que sean necesarias para protegerlo y para proteger el derecho de propiedad que sobre el mismo tiene EL BANCO. 3.) EL BANCO no es responsable por el tratamiento contable, tributario y fiscal que EL LOCATARIO le de a EL CONTRATO. 4.) EL BANCO no responderá en forma alguna por los daños o perjuicios que con EL BIEN o por razón de su tenencia, pudieren causarse a terceros o a sus bienes, por cuanto dicha responsabilidad recae íntegramente en cabeza de EL LOCATARIO en virtud de la teoría del Guardián de la Actividad Peligrosa. Así, si en virtud de disposición legal, acto administrativo o providencia judicial emanados de autoridad competente, EL BANCO debiere indemnizar a terceros por concepto de daños o perjuicios causados con EL BIEN o por razón de su tenencia, EL LOCATARIO se obliga a reembolsarle la totalidad de la suma pagada por dicho concepto, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de presentación de la respectiva cuenta de cobro, acompañada de los comprobantes de pago efectuados. La mora en el pago de la suma indicada hará exigible, a cargo de EL LOCATARIO y a favor de EL BANCO, la pena de mora establecida en EL CONTRATO para el retraso en el pago de los cánones. La negativa o renuencia de EL LOCATARIO al pago de la suma a que se hace referencia en este ordinal, será causal para dar por terminado EL CONTRATO y para exigirle a EL LOCATARIO la pena prevista para la mora en el pago de los cánones. PARAGRAFO: En el evento en que EL BANCO sea demandado por terceros, por concepto de responsabilidad civil por daños causados por EL BIEN o por razón de su tenencia, EL LOCATARIO se obliga a correr con los gastos de defensa de EL BANCO en los respectivos procesos, a hacerse parte dentro del proceso y a asumir exclusivamente las consecuencias de las resoluciones del juicio, en los términos del artículo 57 del Código de Procedimiento Civil. 5.) EL LOCATARIO es responsable por el tratamiento contable, tributario y fiscal que le de a EL CONTRATO, ni de las manifestaciones

CLÁUSULA NOVENA-OBLIGACIONES DEL LOCATARIO: Además de las obligaciones previstas en este contrato, EL LOCATARIO se obliga en especial a: 1.) Usar EL BIEN de acuerdo con la destinación acordada y a conservarlo en el estado en que lo recibió salvo el deterioro normal por el uso legítimo. Para tal efecto EL BANCO se reserva el derecho de controlar e inspeccionar en todo momento EL BIEN objeto de EL CONTRATO y recomendar por escrito las medidas que juzgue necesarias o convenientes, las cuales deberán ser atendidas inmediatamente por EL LOCATARIO; 2) Recibir y/o retirar EL BIEN en la oportunidad exigida por EL BANCO y tomar a su cargo los costos de transporte e instalación, así como los gastos de desmonte, traslado y seguro de éste para ser entregado a EL BANCO o a la persona que éste señale, bien sea por terminación del contrato o por cualquier otra causa; 3) Contratar, renovar, prorrogar y mantener vigentes los seguros

Handwritten signature or initials.

Y empárese que a juicio de EL BANCO sean necesarios para la debida protección de EL BIEN, así como aquellos que amparen la responsabilidad civil que eventualmente pueda originar su utilización, en todo de acuerdo con lo establecido en EL CONTRATO; 4) Realizar el avalúo de EL BIEN con la periodicidad requerida por las normas legales y en caso de no realizarse autoriza a EL BANCO, sin que esto signifique obligación o responsabilidad para EL BANCO, para que por cuenta de EL LOCATARIO contrate el avalúo que corresponda. 5) EL LOCATARIO asumirá los gastos de mantenimiento y reparación de los bienes objeto del presente contrato, sin consideración alguna, en razón de su calidad, clase o naturaleza y en ningún caso dichas mejoras serán indemnizadas por EL BANCO, ni aun en el evento en que no se ejercite la OPCIÓN DE COMPRA, caso en el cual dichas mejoras serán exclusivamente de EL BANCO y tampoco habrá lugar a indemnización alguna de parte de éste. 6) Dar aviso a EL BANCO por escrito de inmediato, sobre cualquier proceso extra judicial, judicial o administrativo o de cualquier otra índole en que se vea involucrado EL BIEN; 7) Asumir el pago de todos los gastos de conservación, transporte, afiliación, matrícula, parqueo, seguros, multas, impuestos, tasas, contribuciones, cuotas de administración, y demás cargos que afecten en el presente o en el futuro EL BIEN. EL LOCATARIO autoriza irrevocablemente a EL BANCO para que cargue al presente contrato, incrementando su valor, todas las sumas que llegase a cancelar por cualquier concepto, cuando para ello sea requerida por las personas y/o autoridades competentes, sin que sea necesario para efectuar dichos pagos contar con previa decisión en firme en su contra; y sin perjuicio de que EL BANCO le reclame los perjuicios que le sean causados 8) Rembolso a EL BANCO toda suma de dinero que éste llegue a cancelar cuando por cualquier razón sea convocado para atender diligencias judiciales o administrativas y en ellas se concilien y cancelen pretensiones a cargo y por cuenta de EL LOCATARIO; 9) En caso de que EL BANCO sea demandado por terceros por concepto de la responsabilidad civil incurrida en relación con daños causados a éstos por EL BIEN materia de este contrato, sean o no ocasionados por actos u omisiones directas o indirectamente imputables a EL LOCATARIO, éste se obliga a correr con los gastos de su defensa en los respectivos procesos, a hacerse parte dentro de éstos y asumir exclusivamente las consecuencias del resultado del juicio. En el evento en que EL BANCO efectúe pagos o erogaciones derivados directa o indirectamente de las causas antes mencionadas, EL LOCATARIO deberá reintegrar dicha suma a EL BANCO, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la fecha en que dicho reintegro le sea solicitado por escrito por parte de éste; 10) Asumir los gastos de mantenimiento de EL BIEN y efectuar las reparaciones que sean necesarias o convenientes en los términos y condiciones aquí establecidos e informar a EL BANCO sobre cualquier hecho que afecte o pueda afectar el buen estado de EL BIEN; 11) A la terminación del contrato, sea cual fuere la causa que la origine y salvo que EL LOCATARIO decida ejercer la OPCIÓN DE COMPRA a su favor, éste deberá restituir a EL BANCO EL BIEN en los términos establecidos en EL CONTRATO; 12) Teniendo en cuenta que EL BANCO es el único propietario de EL BIEN, EL LOCATARIO se compromete a aceptar las medidas que sean convenientes o necesarias para contribuir al reconocimiento de este derecho y especialmente a obtener y mantener vigentes todos los permisos, licencias, revisados, certificados o autorizaciones exigidas por las autoridades Nacionales, Departamentales o Municipales para la utilización del mismo; 13) Impedir que se utilice EL BIEN en forma distinta a la autorizada por la ley, por los reglamentos, por este contrato y por la naturaleza del mismo; 14) Pagar los gastos notariales de registro, impuestos, tasas, contribuciones y demás erogaciones que ocasionen la celebración, desarrollo o terminación de EL CONTRATO o el cobro de las sumas que por causa del mismo adeude EL LOCATARIO a EL BANCO. Así mismo, pagar todos los impuestos que graven EL BIEN así como todas las certificaciones exigidas por las autoridades o los seguros obligatorios y, en general, todas las cargas o tributos que impongan las autoridades sobre EL BIEN; De igual forma, se obliga a cancelar los servicios públicos, las cuotas de administración y demás contribuciones ordinarias y extraordinarias que se generen por razón de la copropiedad, así como los demás gastos que se deriven del uso y goce de EL BIEN; 15) Así mismo, en el caso de cualquier medida cautelar sobre EL BIEN, EL LOCATARIO deberá formular oposición durante la diligencia respectiva o ante la autoridad que la hubiere ordenado de la siguiente manera: a) Alegando que sólo es un tenedor de EL BIEN; b) Informado que EL BANCO es la titular del derecho real de dominio; c) Aduciendo como prueba de su título precario el presente contrato (un ejemplar auténtico) para que el juez, autoridad judicial, policial o aduanera lo agregue a la diligencia o actuación correspondiente. En todo evento, EL LOCATARIO comunicará a EL BANCO en forma inmediata para que, si fuere el

Handwritten signature or mark.

Feb

objeto de este contrato.

que se deriven de la celebración del presente contrato

caso, este pueda oportunamente hacerse para dentro del incidente o actuación correspondiente; 16) Informar a EL BANCO dentro de las cuarenta y ocho (48) horas (siguientes al hecho), la ocurrencia de cualquier siniestro que afecte o tenga relación con EL BIEN, entregándole para el efecto copia de la notificación y/o reclamación oportunamente presentada a la compañía de seguros; 17) Pagar cumplidamente las primas de los seguros señalados en ese contrato dentro de las condiciones y términos establecidos; 18) Pagar los cánones en la forma y plazo establecidos en este contrato, obligación que no se suspenderá por el hecho de cesar temporal o definitivamente la utilización de EL BIEN por parte de EL LOCATARIO, ya sea por su reparación o siniestro, o por cualquier causa que no sea directamente imputable a EL BANCO; 19) Pagar en forma total el impuesto de Timbre en el evento de no ejercer la opción de compra pactada en el presente contrato de conformidad con el artículo 11 del decreto 779 de 2003; 20) Informar a EL BANCO por lo menos con treinta (30) días de antelación al vencimiento del plazo previsto en el presente contrato su intención de ejercer o no la OPCIÓN DE COMPRA. La no comunicación oportuna de su decisión a EL BANCO equivaldrá a que EL LOCATARIO no desee ejercer dicha opción y, en consecuencia, EL BANCO quedará en libertad de disponer de EL BIEN como a bien tenga y dará cumplimiento al procedimiento previsto en el presente contrato; 21) Constituir a favor de EL BANCO las garantías que ésta le solicite para asegurar el pago de los servicios públicos a las empresas prestadoras correspondientes; 22) Realizar sus mejores esfuerzos para presentar a EL BANCO personas interesadas en adquirir el bien o en celebrar un nuevo contrato de leasing sobre el mismo, en caso de no ejercer la opción de adquisición; 23) Representar a EL BANCO en las reuniones ordinarias y extraordinarias y en todas aquellas a las que sean citados los copropietarios, para lo cual EL BANCO le otorga poder especial amplio y suficiente, mediante el presente contrato, con atribuciones para votar y decidir sobre los diferentes asuntos de interés general que sean sometidos a consideración de los copropietarios. EL BANCO podrá revocar o suspender en cualquier momento esta representación sin necesidad de invocar una justa causa; 24) Presentar las declaraciones de impuestos y realizar los pagos de los impuestos y/o otras erogaciones que graven EL BIEN (Prediales, Valorización, o cualquier otro que aplique a EL BIEN) 25) Entregar a EL BANCO, anualmente, copia auténtica del pago oportuno o el paz y salvo de los impuestos, cuotas de administración, servicios públicos de EL BIEN; 26) Enviar a EL BANCO anualmente todos los documentos que éste le exija para mantener actualizada la información de EL LOCATARIO en sus bases de datos; 27) Si EL LOCATARIO ejerciera la OPCIÓN DE COMPRA del presente contrato, se obliga a entregar los documentos exigidos por EL BANCO y a efectuar el registro de la propiedad a su nombre o a quien este designe dentro de los treinta (30) días siguientes al vencimiento del plazo del contrato o del pago anticipado de éste. Para la realización de los trámites de la transferencia EL BANCO cobrará una comisión para el pago del tramitador que se encargará de verificar que la transferencia de EL BIEN se haga conforme a lo señalado por las políticas de EL BANCO; 28) Las demás obligaciones consagradas en la ley, en este contrato y en los demás de la celebración del presente contrato.

BANCO señalará la fecha y notará donde se realizará la escritura de transferencia de EL BIEN. Así mismo EL LOCATARIO deberá pagar los gastos, impuestos, multas, tasas, contribuciones y demás erogaciones que surjan con ocasión del traspaso que aquí se prevé; 2) En caso de siniestro, por destrucción, pérdida física o jurídica de EL BIEN, tendrá derecho EL LOCATARIO a recibir la suma de la indemnización pagada por la aseguradora, cuando esta exceda el valor de la liquidación a su cargo y a favor de EL BANCO, por concepto de EL CONTRATO; 3) Durante la vigencia de EL CONTRATO tendrá derecho a recibir por parte de EL BANCO la información suficiente respecto de la evolución EL CONTRATO y en especial la información contenida en el artículo 12 del decreto 1787 del 2004 o las normas que lo modifiquen o sustituyan. PARAGRAFO PRIMERO: Una vez EL LOCATARIO manifieste su intención de ejercer la OPCIÓN DE COMPRA, deberá acreditar ante EL BANCO : a) Que se encuentra al día con todas las obligaciones y/o productos que tenga o llegará a tener con EL BANCO; b) El cumplimiento de todas las obligaciones derivadas de EL CONTRATO, para lo cual entregará, folio de matrícula inmobiliaria de EL BIEN con menos de un mes de expedición en el cual conste que el bien se encuentra libre de gravámenes, copia auténtica del o los documentos en los que conste el pago de los impuestos que gravaron los bienes durante toda la vigencia del contrato, el paz y salvo por concepto de servicios públicos, administración, certificado de libertad y tradición de EL BIEN, Paz y Salvo por concepto de valorización expedido por el IDU o el ente público respectivo, Certificado de Nomenclatura, y demás documentos que por la calidad del bien o de las partes sean necesarios para realizar la transferencia c) Una declaración escrita donde certifique que el bien se encuentra libre de todo gravamen, limitación al dominio, demanda, pleito y que no conoce de acción alguna contra el BIEN; d) y todos los demás documentos y/o certificaciones que exija EL BANCO. PARAGRAFO SEGUNDO.- En caso de terminación de EL CONTRATO por las causales estipuladas en el artículo séptimo del Decreto 1787 de 2004 EL LOCATARIO tendrá derecho a la restitución de unas sumas de dinero por parte de EL BANCO de acuerdo a lo previsto en el mencionado artículo. EL LOCATARIO manifiesta que conoce, acepta y autoriza a EL BANCO a compensar las sumas establecidas anteriormente con aquellas que EL LOCATARIO adeude a EL BANCO por cualquier concepto, obligación y/o producción que éste tenga o llegare a tener con EL BANCO. Así mismo, en el evento en que EL BANCO así lo autorice y apruebe, EL LOCATARIO podrá pignorar a favor de EL BANCO el derecho que tiene a que se le restituyan estas sumas de dinero de acuerdo al Decreto 1787 de 2004, para garantizar obligaciones que tenga con EL BANCO.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA-MEJORAS: Las reparaciones locativas serán de cargo de EL LOCATARIO y en ningún caso serán indemnizadas por EL BANCO. Respecto de las demás reparaciones y mejoras, quedarán de propiedad de EL BANCO, sin lugar a indemnización alguna. No obstante EL BANCO podrá exigir su retro a costa de EL LOCATARIO. El otorgamiento posterior de poderes ante las autoridades competentes por parte de EL BANCO a EL LOCATARIO para la realización de mejoras a EL BIEN no constituye derecho alguno en cabeza de EL LOCATARIO ni el desconocimiento de lo aquí estipulado. PARAGRAFO PRIMERO: Cuando EL BANCO previa aprobación realice desembolsos para la realización de mejoras, EL LOCATARIO se obliga de manera irrevocable a que cada uno de los proveedores de la obra autorizada o el mismo LOCATARIO en su caso, expidan la respectiva factura o documento de venta de acuerdo con la ley y conforme a las políticas internas de EL BANCO. Los proveedores estarán obligados a facturar los valores totales de obra, a otorgar pólizas y gestionar modificaciones a las mismas, a vincularse como proveedores cumpliendo con los requisitos que para el efecto EL BANCO ha previsto, a cumplir con las normas de SARLAF, a aceptar la reglamentación referente a las actas de avance y final de obra y en general, a cumplir los procedimientos, políticas y mecanismos por EL BANCO estipulados para este tipo de operaciones. No obstante lo anterior, EL LOCATARIO declara conocer y aceptar que EL BANCO se reserva el derecho a aprobar a dichos proveedores por razones que obedezcan a políticas internas, reglamentación de SARLAF y en general por incumplimiento de los procedimientos y normatividad interna. PARAGRAFO SEGUNDO: EL BANCO se reserva el derecho de otorgar poderes y autorizaciones a EL LOCATARIO para la solicitud de licencias urbanísticas o cualquier otras autorizaciones ante autoridades competentes, quedando EL LOCATARIO expresamente obligado a realizar los trámites correspondientes previa verificación y autorización de EL BANCO. Así mismo será responsable por todas las obligaciones que se deriven de dichos

Handwritten signature or initials.

F/21

LE-1636V1-2014

trámites correspondientes, comprometiéndose también a responder por los vicios que se generen en virtud de las mejoras que realice y se compromete desde ya a mantener indemne a EL BANCO por cualquier responsabilidad derivada de estos hechos. PARAGRAFO TERCERO: Sea cual sea la modalidad en que se realicen las mejoras sobre EL BIEN, EL LOCATARIO reconoce y acepta que las mismas son el cien por ciento (100%) propiedad de EL BANCO y no serán reembolsadas ni siguiera en el evento de que no se ejerza la OPCIÓN DE COMPRA, salvo lo establecido en la cláusula DÉCIMA PRIMERA.

CLÁUSULA DÉCIMA-TERCERA-SEGUNDA: EL LOCATARIO se obliga a tomar y pagar oportunamente, con una compañía de seguros legalmente establecida en Colombia, los seguros con las coberturas y condiciones necesarias que EL BANCO le indique para la debida protección de EL BIEN, así como la póliza que ampare la responsabilidad civil que eventualmente pueda generar la utilización de el mismo en los términos y condiciones que para el efecto exige EL BANCO y opcionalmente la contratación de una póliza de vida de deudores en los términos que le indicará EL BANCO a EL LOCATARIO. De la misma forma, EL LOCATARIO se obliga a cubrir totalmente las primas generadas al contratar dichas pólizas. El beneficiario de las pólizas será EL BANCO, y el asegurado EL BANCO y EL LOCATARIO. Adicionalmente, EL LOCATARIO se obliga, en esta materia a: 1) Presentar anualmente a EL BANCO la póliza de seguros debidamente renovada y el paz y salvo por concepto del pago de las primas del mismo; 2) Avisar a EL BANCO la ocurrencia de cualquier siniestro, dentro de las cuarenta y ocho (48) horas siguientes a su realización; 3) Assumir en forma exclusiva el pago del valor del deducible en el evento de un siniestro, en un plazo no mayor de cinco (5) días después de producido el pago del siniestro por parte de la Compañía de Seguros; 4) Avisar a la Compañía de Seguros y a EL BANCO cualquier cambio que se presente en las condiciones de asegurabilidad, así como el surgimiento, modificación o la desaparición de los riesgos cubiertos o de nuevos riesgos, de tal modo que EL BIEN este protegido de la manera más conveniente. PARAGRAFO PRIMERO: Se entenderá a cargo de EL LOCATARIO las obligaciones y garantías que por el seguro se impongan al asegurado cuando sea EL LOCATARIO quien este en posibilidad de cumplir. Los efectos de la retención o inexactitud sobre los hechos o circunstancias que pudieran afectar la cobertura a favor de EL BANCO, o cualquier otro evento que tenga este mismo efecto y que fueren ocasionados o imputables a EL LOCATARIO, serán indemnizados por este conjuntamente con el valor de la desmejora que llegara a causar. Si a pesar de presentarse retención o inexactitud, incumplimiento de garantías, exclusiones de cobertura, cancelación de la póliza o el incumplimiento de cualquier obligación por parte de EL LOCATARIO en su calidad de asegurado EL BANCO recibiere la indemnización total, EL LOCATARIO deberá pagar la suma que EL BANCO hubiere tenido que sufragar para obtener el rescato. PARAGRAFO SEGUNDO: En caso que la Compañía de Seguros no estuviere en obligación de cubrir el siniestro, cualquiera sea la causa, EL BANCO tendrá derecho al pago de las indemnizaciones que le correspondiere directamente sufragadas por parte de EL LOCATARIO. PARAGRAFO TERCERO: En caso de que la aseguradora objete la reclamación o que manifieste no estar obligada a pagarla, así como la formulación de demandas en su contra para obtener el pago de la indemnización no implica suspensión, prórroga ni exoneración de las obligaciones derivadas de este contrato a cargo de EL LOCATARIO, por lo que, en tales casos, EL BANCO podrá a su arbitrio exigir inmediatamente el pago total de EL BIEN o EL VALOR PRESUNTO DEL CONTRATO. PARAGRAFO CUARTO: En caso de pérdidas totales EL BANCO imputará la indemnización recibida al saldo que en virtud del presente contrato estuviere pendiente de pago, adicionado con el VALOR PRESUNTO DEL CONTRATO y las sanciones que se hubiesen causado. Si efectuada esta operación EL LOCATARIO quedare debiendo alguna suma de dinero a EL BANCO, deberá pagársela de inmediato; si quedare algún remanente y no existieran obligaciones pendientes de pago a cargo de EL LOCATARIO, EL BANCO entregará dichas sumas de dinero a EL LOCATARIO. PARAGRAFO QUINTO: La obligación de pago de los cánones y sus intereses de mora, de habéncos, se mantendrá vigente durante el tiempo que transcurra entre la ocurrencia del siniestro y el pago íntegro de la indemnización a EL BANCO por parte de la Compañía de Seguros o por parte de EL LOCATARIO.

PARAGRAFO SEXTO: EL LOCATARIO deberá acreditar ante EL BANCO el pago oportuno de la totalidad de las pólizas de seguros. El término para acreditar la contratación de las pólizas vence el mismo día de suscripción de este contrato o a más tardar un día antes a la fecha de entrega de

7/1

de cobro por parte de EL BANCO.
PARAGRAFO: Si la aseguradora no estuviere obligada a pagar el valor de los daños ocasionados a EL BIEN por razón del siniestro, la reparación del mismo quedará total y exclusivamente a cargo de EL LOCATARIO

EL BIEN', en la contratación inicial de los seguros. Las renovaciones vencen el último día del periodo inmediatamente anterior al que cubra la póliza respectiva pero estas deberán ser acreditadas con cinco (5) días de antelación a la mencionada fecha. Si EL LOCATARIO no acredite en los plazos señalados la contratación de los seguros o el pago de las primas, EL BANCO presumirá que no se cumplió con estas obligaciones y se encontrará facultado para tomar una póliza por cuenta y a cargo de EL LOCATARIO, y/o para pagar el valor de la prima, con el objeto de evitar la cancelación, entendiéndose que la ejecución de estos actos es una facultad y no una obligación de EL BANCO. En estos eventos en que EL BANCO asuma la contratación de los seguros y/o el pago de las primas, las sumas pagadas por éstas serán inmediatamente reembolsadas por EL LOCATARIO. EL LOCATARIO autoriza a EL BANCO para que si éste lo deseara así, cargue el valor de los seguros al del presente contrato, a fin de cancelar por cuotas simultáneamente con los cánones. PARAGRAFO SEPTIMO: En todo caso en el evento que EL LOCATARIO no informe a EL BANCO de la renovación de la póliza y EL BANCO haya procedido a contratarla por su cuenta, EL LOCATARIO acepta asumir expresamente los gastos ocasionados por esta doble contratación y será el encargado de asumir los trámites necesarios para normalizar esta situación. PARAGRAFO OCTAVO: Toda póliza deberá prever una cláusula de renovación automática y no cancelación, ni modificación de la póliza por parte de la Compañía Aseguradora, aún en los casos de no pago de las primas y en los casos previstos en el artículo 1068 del Código de Comercio, sin previo aviso escrito y autorización expresa de EL BANCO. PARAGRAFO NOVENO: En caso de incumplimiento y de mora en el contrato de y/o en el pago del (los) seguro (s) por parte de EL LOCATARIO, EL BANCO podrá abstenerse de pagar las primas de la (s) póliza (s), poniendo fin al (los) contrato (s) de seguro. En consecuencia, a partir de ese momento el riesgo por el daño o pérdida total o parcial del EL BIEN es de EL LOCATARIO, quien deberá pagar a EL BANCO los perjuicios en el evento de siniestro.

OWSIV

4102-10591-37

SEGUNDO: De no ejercerse la OPCIÓN DE COMPRA, en el plazo estipulado, EL LOCATARIO autoriza irrevocablemente a EL BANCO para que disponga a cualquier título de la propiedad de EL BIEN. **PARAGRAFO TERCERO:** Tratándose de bienes sujetos a registro, cualquier responsabilidad derivada de su guarda, tenencia, conservación, dirección, conducción y custodia, continuará recayendo sobre EL LOCATARIO, así no haya efectuado el registro de la propiedad a su favor, en la misma forma y condición prevista en el presente contrato, de manera que EL LOCATARIO permanecerá obligado a asumir el pago de todos los gastos de conservación, responsabilidad por daños o pérdidas, mantenimiento, transporte, afiliación, matrícula, póliza, parqueo, revisión mecánica, seguros, multas, impuestos, tasas, contribuciones y demás generados por EL BIEN o por razón de su tenencia. En el evento aquí mencionado continuarán vigentes las cláusulas del contrato que sean pertinentes tales como la cláusula de Obligaciones de EL LOCATARIO y de Responsabilidad. De no hacerse el registro del traspaso o transferencia dentro de los diez (10) días siguientes al momento en que EL BANCO facilite el formulario o la escritura pública, EL LOCATARIO concede PODER ESPECIAL, para que sea EL BANCO quien por cuenta y riesgo de EL LOCATARIO, adelante los trámites de registro respectivo, sin que esto constituya una obligación para EL BANCO. Cualquiera de las sumas mencionadas en el presente parágrafo se podrán cobrar ejecutivamente con el presente contrato o incorporándolas en el pagaré en blanco que se ha suscrito al momento de firma del mismo. **PARAGRAFO CUARTO:** EL BANCO podrá en el evento en que EL LOCATARIO no haya efectuado el registro de la propiedad de EL BIEN a su favor, cargar al presente contrato incrementando su valor, todas las sumas que llegase a cancelar por concepto de impuestos, multas, sanciones, requerimientos administrativos y demás gastos y costos anotados en el parágrafo anterior cuando para ello sea requerida por las autoridades administrativas, sin que sea necesario para efectuar dichos pagos contar con previa aprobación

CLÁUSULA DECIMA SEPTIMA-RESTITUCION DE EL BIEN: Vencido el PLAZO del presente contrato, si EL LOCATARIO no ejerce la OPCIÓN DE COMPRA en los términos establecidos en la cláusula anterior, deberá devolver a EL BANCO, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a su vencimiento, EL BIEN materia de este contrato libre de todo gravamen y limitación al dominio, pleito pendiente, y a paz y salvo con las empresas de servicios públicos, con los impuestos, tasas, contribuciones por valorizaciones y demás erogaciones propias de EL BIEN. Así mismo la restitución de EL BIEN se debe realizar en el mismo estado de conservación en que lo recibió, teniendo en cuenta el deterioro natural causado por el uso de conformidad con lo establecido en el mismo, sin que para el efecto sea preciso previo requerimiento judicial o privado. En caso que no se efectúe la devolución en el término señalado en esta cláusula, EL BANCO o la persona a quien ésta autorice, podrá tomar posesión material de EL BIEN, sin derecho a reclamo por parte de EL LOCATARIO y se hará efectiva la sanción contemplada en el presente contrato.

CLÁUSULA DECIMA OCTAVA-RENUNCIA AL DERECHO DE RETENCION.- EL LOCATARIO renuncia expresamente al derecho de retención que a cualquier título y por cualquier motivo pudiera tener o llegar a tener sobre EL BIEN.

CLÁUSULA DECIMA NOVENA-RENUNCIA A LAS FORMALIDADES DEL REQUERIMIENTO: EL LOCATARIO renuncia expresamente a las formalidades del requerimiento privado o judicial para constituirlos en mora en caso de retraso, incumplimiento o cumplimiento deficiente o parcial de cualquiera de las obligaciones por el asumidas en virtud del presente contrato. **CLÁUSULA VIGESIMA-SOLIDARIDAD:** Para todos los efectos legales a que hubiere lugar con ocasión del cumplimiento de las prestaciones derivadas o surgidas del presente contrato, EL LOCATARIO declara que se obliga expresamente en forma mancomunada y solidaria al cumplimiento de todas y cada una de ellas, de manera que EL BANCO pueda satisfacer sus prestaciones y/o demandar el pago de sus derechos en forma individual o conjunta a cualquiera de las personas que integran la parte contractual denominada EL LOCATARIO. Todas las personas que integran la parte contractual denominada EL LOCATARIO, se obligan solidaria e indivisiblemente a pagar a EL BANCO o a su orden el canon estipulado en el CUADRO DE DECLARACIONES y cualesquiera otras sumas de dinero que en desarrollo del presente contrato adeuden a EL BANCO, siendo entendido que dichos valores podrán exigirse ejecutivamente sin que para tal efecto sea preciso previo requerimiento

F/g

Handwritten signature or initials.

CLASULA VIGESIMA CUARTA-AUTORIZACION DE CONSULTA, ADMINISTRACION Y REPORTE: EL LOCATARIO Autoriza conjunta o individualmente a BANCO CORPABANCA COLOMBIA S.A, así como a las filiales o subsidiarias de ésta, entidades que en adelante se denominarán Las Entidades, o a quien en el futuro represente sus derechos u ostente la calidad de

CLASULA VIGESIMA TERCERA-MERITO EJECUTIVO: EL LOCATARIO reconoce y acepta que el presente documento presta mérito ejecutivo para la exigencia judicial del cumplimiento de todas las obligaciones derivadas del mismo.

CLASULA VIGESIMA SEGUNDA-SANCIONES: Las partes de común acuerdo se someten al siguiente régimen de sanciones: a) En caso de retardo en el pago del canon mensual o el de las primas causadas por razón de los seguros contratados, o de cualquier otra suma que EL LOCATARIO deba cancelar a EL BANCO, EL LOCATARIO cancelará a EL BANCO, sin necesidad de requerimiento alguno y sobre la suma adeudada, intereses de mora a la tasa máxima legalmente autorizada. b) Cuando por cualquier causa EL LOCATARIO incumpliere la obligación de restituir oportunamente EL BIEN, por el simple retardo en la ejecución del hecho debido, EL LOCATARIO pagará diariamente a EL BANCO la suma indicada en el CUADRO DE DECLARACIONES, a título de cláusula penal, sin necesidad de requerimiento judicial alguno, la que será exigible, conjunta o separadamente con la obligación de restituir el BIEN. c) En caso que EL BANCO asuma los costos de devolución de EL BIEN o en general cualquier otro rubro a cargo de EL LOCATARIO, y éste no proceda a su reembolso dentro de los quince (15) días siguientes a la fecha señalada por EL BANCO, deberá cancelar la suma adeudada más los intereses moratorios, liquidados a la más alta tasa permitida por la Ley. d) En el caso de que EL LOCATARIO subastende el bien sin autorización de EL BANCO, grave EL BIEN, destruya EL BIEN en forma dolosa, no pague la administración, impuestos, sanciones etc, éste deberá cancelar a título de sanción el equivalente a tres cánones PARAGRAFO PRIMERO.- El pago de la sanción por el retardo en la restitución de EL BIEN o de los intereses mencionados en los literales de esta cláusula, no exonerará a EL LOCATARIO de cumplir con las demás obligaciones previstas en este contrato. PARAGRAFO SEGUNDO.- En caso de que EL BANCO se vea precisado a promover gestiones judiciales o extrajudiciales o cualquier acción política o administrativa para obtener la devolución de EL BIEN o el pago de los cánones o el de cualquier otra prestación a que esté obligado EL LOCATARIO en desarrollo de EL CONTRATO, será de cargo de EL LOCATARIO todos los gastos y costos de cobranza judicial o extrajudicial que se causen. PARAGRAFO TERCERO: El pago de la sanción por incumplimiento de cualquier obligación, no exonerará a EL LOCATARIO de cumplir con las demás obligaciones previstas en EL CONTRATO.

CLASULA VIGESIMA PRIMERA-GASTOS DEL CONTRATO: Serán de cargo exclusivo de EL LOCATARIO todos los gastos, costos, impuestos, tasas, intereses moratorios, multas o contribuciones que ocasione la celebración, el desarrollo o la terminación de EL CONTRATO, y gastos notariales y de registro ocasionados por la escritura de transferencia de dominio por la cual EL BANCO adquiere EL BIEN, así como los gastos y derechos notariales y de registro que correspondan a la escritura mediante la cual se transfiera EL BIEN a EL LOCATARIO, incluyendo el valor de los gastos del tramitador los cuales serán adicionados dentro del valor de la OPCIÓN DE COMPRA. PARAGRAFO.- A partir de la fecha de EL CONTRATO serán de cuenta de EL LOCATARIO las contribuciones de valorización, el impuesto predial y demás cargas que llegaren a causarse sobre EL BIEN.

PARAGRAFO: SOLIDARIDAD ACTIVA: De acuerdo con lo establecido en el artículo 1570 del Código Civil Colombiano, las partes acuerdan que en los eventos en que EL BANCO se constituya en deudor de EL LOCATARIO, éste podrá cumplir o pagar sus obligaciones con cualquiera de las personas que conforman la parte contractual denominada EL LOCATARIO. Por lo anterior, EL BANCO podrá efectuar el pago de cualquiera de sus obligaciones, incluyendo las sumas que llegaren a resultar del procedimiento establecido en el artículo séptimo (7) del Decreto 1787 de 2004, a cualquiera de las personas que conformen la parte contractual denominada EL LOCATARIO, teniendo el efecto de pago de las obligaciones y por lo tanto de terminación de las mismas.

7/2

LE-1066-VI-2014

CLASUSLA VIGESIMA QUINTA-AMBIENTAL: EL LOCATARIO se obliga a cumplir la normalidad ambiental y urbana y demás disposiciones de las autoridades competentes, y a asumir responsabilidad de todo orden incluyendo los pasivos ambientales que se generen respecto de EL BIEN, y los daños o perjuicios ocasionados por terceros en ocupación de EL BIEN. Así mismo como cumplir la normalidad y las instrucciones de las autoridades competentes en los casos en que decida tramitar cualquier licencia urbana, ambiental o de cualquier índole, permisos, concesiones, autorizaciones o registros para el uso, aprovechamiento o afectación de recursos naturales renovables, asumiendo cualquier responsabilidad derivada de dichos trámites. EL LOCATARIO adicionalmente se obliga a informar de inmediato a EL BANCO y remitir la información y documentación respectiva, en caso de presentarse cualquier incidente urbano o medioambiental respecto de EL BIEN o la actividad desarrollada con el mismo, que implique violación de cualquier normatividad sobre la materia, y en caso de la imposición de medidas preventivas, del inicio en su contra o de terceros que realicen actividades en EL BIEN por dichos incidentes, de investigaciones o trámites sancionatorios por las autoridades competentes, asumir la

la relación con una o alguna de dichas Entidades resulte de la presente autorización, así dicha información se derive o provenga exclusivamente de estarán igualmente autorizadas para circular entre sí la información que les suministre o que mismos sean imputables o de responsabilidad de dicha Comisión de Bolsa. Las Entidades relacionados con los reportes realizados por HELM COMISIONISTA DE BOLSA S.A., cuando los consulte o utilice la información que reposa en las bases de datos personales, así como los la Bolsa de Valores de Colombia por cualquier asunto, controversia o reclamo relacionado con la EL LOCATARIO manifiesta y acepta que en calidad de titular de los datos, mantendrá indemne a dichas operaciones, incluido su manejo y cumplimiento, se someterá a las condiciones de reporte detalladas en el artículo 2.1.8 de la Circular Única de la Bolsa de Valores de Colombia, igualmente nacimiento, modificación o extinción de las obligaciones de EL LOCATARIO surgidas en virtud de DE BOLSA S.A. actuando por cuenta de EL LOCATARIO y toda aquella relacionada con el con el reporte de las transacciones realizadas o registradas por parte de HELM COMISIONISTA bases de datos. EL LOCATARIO declara que conoce y acepta que toda la información relacionada incumplimiento de las obligaciones en el mercado de valores se reflejará en las mencionadas registradas antes de la presente autorización. Lo anterior implica que el cumplimiento o comisiónista realice o registre en el sistema por cuenta del suscrito, incluso aquellas realizadas la consulta y reporte de toda la información referente a las operaciones que dicha sociedad separadamente. La autorización otorgada a HELM COMISIONISTA DE BOLSA S.A. se extiende a celebren en el futuro entre EL LOCATARIO y las Entidades, actuando estas últimas conjuntamente como la información que se genere en virtud de los contratos financieros celebrados o que se la situación propia de EL LOCATARIO que conozcan en desarrollo de la actividad que prestan, así LOCATARIO a las Entidades, con ocasión de una vinculación contractual o los relacionados con riesgos, consolidación de información, estadísticos y de servicio, los datos suministrados por EL separadamente, podrán circular y compartir con propósitos generales, comerciales, de control de central. Así mismo, la presente autorización implica que las Entidades, conjunta o defecto por la jurisprudencia de la H. Corte Constitucional o los reglamentos de las respectivas bursátil y asegurador, la cual permanecerá durante el término establecido por la Ley y en su LOCATARIO de obligaciones o el manejo dado a los servicios que presta el sector financiero, actual y pasado conformamiento en relación con el cumplimiento o incumplimiento de EL financieros y comerciales en las bases de datos mencionadas, en las cuales se verá reflejado su esta autorización. Las Entidades, conjunta o separadamente, podrán consultar e incluir sus datos fruto de contratos financieros o bursátiles celebrados con las Entidades. Como consecuencia de modificación o extinción de obligaciones contractuales con anterioridad o que se llegaren a contraer información referente a su comportamiento comercial y crediticio, tales como el nacimiento, información, todos los datos personales económicos de EL LOCATARIO, incluyendo la información, financieros, estadísticos, de control, supervisión, gerenciales y de consolidación de datos o a cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos que tengan fines de Colombia, a DATACREDITO, a la Bolsa de Valores de Colombia como administrador de bases de información Financiera administrada por la Asociación Bancaria y de Entidades Financieras de acreedor, de manera irrevocable, para reportar, procesar, solicitar y divulgar a la Central de

Handwritten signature or initials.

LE-1638/V-2014

responsabilidad derivada de la infracción o condena por incumplimiento de las normas urbanísticas, ambientales, la que provenga de los daños al medio ambiente y al patrimonio de las personas, así como las que se deriven de la comisión de un delito ecológico.

PARÁGRAFO PRIMERO: En todo caso, EL LOCATARIO deberá mantener informado a EL BANCO sobre cualquier actuación que realice o vaya a realizar, presentando todos los documentos e información soporte que EL BANCO solicite o deba conocer y tramitando de forma diligente todos los poderes o autorizaciones que requiera por parte de EL BANCO.

PARÁGRAFO SEGUNDO: En todo caso EL BANCO podrá repetir en todo contra EL LOCATARIO y/o demás terceros responsables, en caso de que la compañía resulte vinculada en algún tipo de reclamación de tercero extrajudicial o judicial o de autoridad en proceso administrativo o judicial por estas causas.

PARÁGRAFO TERCERO: Las responsabilidades acá señaladas por las actividades ejercidas con EL BIEN, permanecerán en cabeza de EL LOCATARIO aún en el evento de ceder dicho contrato o en EL BIEN por EL LOCATARIO o los referidos terceros, durante el contrato, en relación con EL BIEN, permanecerán en cabeza de EL LOCATARIO aún en el evento de restitución de EL BIEN a EL BANCO la opción de compra, o aún en el evento de restitución de EL BIEN a EL BANCO.

CLÁUSULA VIGESIMA SÉPTIMA-ANTICIPOS.- EL BANCO podrá liquidar intereses corrientes a la misma tasa prevista para este contrato, con la DTF vigente al momento del giro sobre cualquier valor que por anticipo o desembolso extraordinario efectúe con motivo de la adquisición, construcción, transporte, importación, pago de impuestos, adecuación, mejoramiento, estudios de títulos, etc. de EL BIEN, intereses que correrán a cargo de EL LOCATARIO desde las fechas de los desembolsos realizados por parte de EL BANCO. Los intereses se causarán por periodo mes vencido revisable a la DTF de la última semana de cada mes. El pago de dichos intereses deberá efectuarse EL LOCATARIO a EL BANCO dentro del plazo establecido en la cuenta de cobro o extracto que EL BANCO remita mensualmente.

PARÁGRAFO PRIMERO: Si por cualquier causa no iniciare EL CONTRATO, o en el evento en que EL BANCO lo requiera, podrá hacer exigible a EL LOCATARIO la cancelación inmediata de los valores desembolsados más los intereses causados. En caso de mora en el pago de los intereses, EL BANCO se reserva el derecho de no dar inicio al contrato, con la consiguiente facultad de no entregar EL BIEN y cobrando intereses moratorios a la tasa máxima legal permitida liquidados sobre el total del anticipo.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Cualquier reclamación, diferencia o similar que exista entre EL PROVEEDOR y EL LOCATARIO no libera a este último de la obligación de reembolso del anticipo y sus intereses a EL BANCO.

CLÁUSULA VIGESIMA OCTAVA: ANEXOS: Son anexos de EL CONTRATO y forman parte integrante de éste: a) el CUADRO DE DECLARACIONES; b) El Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera de EL BANCO y/o Cámara de Comercio; c) Pagaré en Blanco; d) Carta de instrucciones para llenar el pagaré; e) Los documentos exigidos por la Superintendencia Financiera, en especial aquellos señalados en la Circular 11 de 2002; f) Los demás documentos que se encuentren determinados como anexos en el CUADRO DE DECLARACIONES.

CLÁUSULA VIGESIMA NOVENA-DIRECCIONES: Las partes señalan como lugar de cumplimiento de las obligaciones derivadas de EL CONTRATO, la ciudad establecida en EL CUADRO DE DECLARACIONES. Igualmente las direcciones para la notificación de las partes se encuentran indicadas en el CUADRO DE DECLARACIONES, si alguna de las partes cambiara de lugar para recibir notificaciones, avisará por correo certificado a la otra, con quince (15) días de anticipación, so pena de que continúe válidamente recibiendo información y correspondencia de el sitio anterior.

CLÁUSULA VIGESIMA SEXTA-AUTORIZACIÓN: EL LOCATARIO autoriza expresa e irrevocablemente a EL BANCO para llenar los espacios en blanco que se encuentran en el CUADRO DE DECLARACIONES del presente contrato.

EL (LOS) abajo firmante(s) manifiesta(mos), que de manera previa a la suscripción del presente contrato, EL BANCO ha informado el costo financiero, plazo, condiciones de pago anticipado, periodo de gracia, formula de liquidación de los cánones, valor de la opción de compra, sanciones por incumplimiento, comisiones, recargos, y en general toda la información comercial y financiera necesaria para la adecuada comprensión del alcance de los derechos y obligaciones y los mecanismos que aseguran su eficaz ejercicio. Así las cosas, declaro(amos) que tengo(emos) un entendimiento total de los términos y condiciones del presente contrato. Para constancia se firma en dos ejemplares con destino a ELBANCO y para EL (LOS) LOCATARIO(S), debidamente reconocidos y autenticados.

EL (LOS) LOCATARIO(S)



[Signature]
JORGE ALONSO BALLE FRANCO
CC 70071960

[Signature]
EL BANCO
JOSE LUIS TORRES GONZALEZ
c.c. 80092999 de BOGOTA
BANCO CORP BANCA COLOMBIA S.A.
Apoderado Especial

NOS COMPROMETEMOS COMO DEUDORES AVALISTAS



[Signature]

BATIVISA SAS
NIT 9004944189
BALLE FRANCO JORGE ALONSO
CC 70071960

[Signature]
Cibarr

FIRMA TESTIGO

NOMBRE: MARIA F RANGEL
FECHA: ENERO - 2017

El presente documento es escrito en presencia de los siguientes testigos
NOMBRE: Gloria H. NOMBRE: *[Signature]*
FECHA: 2017/01/02
FECHA: 2017/01/02