

01 PRAD-2017-00075 RECURSO REPOSICIÓN - LIQUIDACIÓN CRÉDITO Y AVALÚO COMERCIAL

Puerta y Castro Abogados - Doris Castro Vallejo <puertaycastro@puertaycastro.com>

Lun 29/05/2023 15:54

Para: Juzgado 01 Promiscuo Municipal - Valle Del Cauca - Pradera <j01pmpradera@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 3 archivos adjuntos (2 MB)

01 PRAD-2017-00075 RECURSO REPOSICIÓN - LIQUIDACIÓN CRÉDITO Y AVALÚO COMERCIAL.pdf; PAGARE CREDITO HIPOTECARIO.pdf; JOSE WILLIAM TORRES - UVR.pdf;

Señor

JUEZ PRIMERO PROMISCUO MUNICIPAL DE PRADERA (VALLE)

E. S. D.

REF.: PROCESO EJECUTIVO PARA LA EFECTIVIDAD DE LA GARANTIA REAL DE BANCO CAJA SOCIAL CONTRA JOSÉ WILLIAM TORRES MONTAÑO

RAD: 01-2017-00075

REF.: RECURSO DE REPOSICIÓN Y EN SUBSIDIO EL DE APELACIÓN EN CONTRA DEL AUTO No 844 DE 23 DE MAYO 2023 – MODIFICA Y APRUEBA LIQUIDACIÓN CRÉDITO Y NO TIENE EN CUENTA AVALÚO COMERCIAL.

DORIS CASTRO VALLEJO, actuando en Representación Legal y como abogada inscrita de la sociedad PUERTA Y CASTRO ABOGADOS S.A.S., en calidad de apoderada judicial de la parte actora en el proceso de la referencia, manifiesto al despacho que interpongo Recurso de Reposición y en subsidio el de Apelación en contra del Auto No 844 del 23 de mayo de 2023, por medio del cual se modificó y aprobó la liquidación del crédito, además de no tener en cuenta el avalúo comercial allegado por la suscrita, así:

(...)

RESUELVE

PRIMERO: Dejar sin efecto el Auto No. 1009 de fecha 23 de mayo de 2019, mediante el cual esta Judicatura aprobó la liquidación del crédito.

SEGUNDO: APROBAR la liquidación del crédito realizada por el Despacho y con fecha de corte 23 de mayo de 2023, de conformidad con el art 446 del C.G.P.

TERCERO: AGRÉGUENSE a la foliatura para que obre y conste el memorial presentado por la apoderada judicial de la parte actora, con el que entrega certificado de avalúo del bien inmueble.

CUARTO: No tener en cuenta el avalúo comercial allegado por la apoderada de la parte actora, toda vez que este fue aportado de forma extemporánea conforme a lo dispuesto en el numeral 1° del artículo 444 del Código General del Proceso.

QUINTO: CORRER traslado del avalúo catastral presentado por la apoderada de la parte ejecutante, por el término de tres (03) días hábiles; lo anterior conforme a lo dispuesto en la parte final del núm. 2° artículo 444 del C.G.P.

(...)

La decisión la sustenta el señor Juez, teniendo en cuenta “*que la liquidación del crédito allegada por*

la parte actora el 28 de febrero de 2019 no está a acorde a derecho, toda vez que el capital liquidado es de VEINTICUATRO MILLONES OCHOCIENTOS VEINTIOCHO MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y UN PESOS CON OCHENTA Y NUEVE CENTAVOS M/CTE (\$24.828.641,89), capital diferente al aprobado en el mandamiento de pago, por lo tanto, se dejará sin efecto el auto No. 1009 de fecha 23 de mayo de 2019, mediante el cual esta Judicatura aprobó la liquidación del crédito.”

Igualmente, manifiesta que se *“allegó el avalúo comercial del bien inmueble identificado con el número de matrícula inmobiliaria 378-84663 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Palmira, avalúo que se estima en la suma de SETENTA Y SEIS MILLONES SETECIENTOS SETENTA MIL PESOS M/CTE (\$76.770.000), dicho avalúo fue aportado de forma extemporánea.*

De conformidad con lo dispuesto por el numeral 1° del artículo 444 del Código General del Proceso, el Despacho no tendrá en cuenta el avalúo comercial allegado por la apoderada de la parte actora por ser este allegado por fuera del término de los veinte (20) días posteriores a la práctica del secuestro del bien.”

Al Señor Juez, debo precisarle como primer reparo que el mandamiento de pago fue librado por NOVENTA Y CINCO MIL CUARENTA Y OCHO UNIDADES CON CINCO MIL DOSCIENTAS TREINTA Y SIETE DIEZMILÉSIMAS DE UVR (95.048.5237), equivalentes a la suma de VEINTITRÉS MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y TRES MIL OCHENTA Y OCHO PESOS M/CTE (\$23.263.088.00) REPRESENTADOS EN PAGARÉ No 399200195028. Dado lo anterior, la liquidación del crédito debe sujetarse a lo señalado en el mandamiento de pago, al igual que la sentencia que decide y concreta las bases matemáticas y financieras que se han precisado en el trámite del proceso, de tal manera que, solo resta la conversión a moneda nacional y el cálculo de los intereses si fuera el caso.

Vale la pena recordar que la UVR Unidad de Valor Real (UVR) es una unidad de cuenta que refleja el poder adquisitivo de la moneda, con base exclusivamente en la variación del índice de precios al consumidor certificada por el DANE, cuyo valor se calculará de conformidad con la metodología que establezca al Consejo de Política Económica y Social, Conpes; si llegare a modificar la metodología de cálculo de la UVR, esta variación no afectará los contratos ya suscritos, ni los bonos hipotecarios o títulos emitidos en procesos de titularización de cartera hipotecaria de vivienda ya colocados en el mercado. Es por eso, que al realizar la respectiva liquidación del crédito deberá tenerse en cuenta la fluctuación de la UVR, situación que aquí se está desconociendo, toda vez que no puede interpretarse que el capital original sea de VEINTITRÉS MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y TRES MIL OCHENTA Y OCHO PESOS M/CTE (\$23.263.088.00), cuando el mandamiento de pago se libró en UVR'S.

Por lo que se debe considerar que al liquidar la UVR para la época de la exigibilidad de la obligación, esto es febrero 28 de 2017, se realizó con el monto que se adeudaba al Banco en dicha fecha, siguiendo lo dispuesto en la Ley 546 de 1999 y la sentencia C-955 de 2000, sin que pueda interpretarse que el valor que se calcula en pesos, pueda ser inmodificable al momento de la presentación de la liquidación del crédito, por dos sencillas razones: 1) porque la UVR es una unidad de valor que refleja el poder adquisitivo de la moneda y que actualiza el valor de los pesos prestados y 2) la sentencia C-814 de 1999, establece la diferenciación entre un crédito con denominación en pesos y el que se encuentra denominado en UVR, en el que se precisa que cuando este se pacta en pesos, el cálculo no incluye la operación de conversión de cada cuota y del capital insoluto, de UVR a moneda legal colombiana. Razón de ser de la variación de la liquidación del crédito arrimada por la suscrita, dado que la UVR'S para el momento de la liquidación del crédito fluctuó, así;

Por tal motivo, deberá tenerse en cuenta la liquidación presentada, puesto que esta contempla la variación de la UVR y su conversión a pesos para el momento de la presentación de la liquidación del crédito en el presente litigio.

Como segundo reparo, debo manifestar al Señor Juez, que tan alta apreciación del artículo 444 del CGP, bajo el control de legalidad que señala el despacho, al no tener en cuenta el avalúo comercial presentado por la suscrita, así hubiese sido allegado en forma extemporánea, puede afectar a las partes, teniendo en cuenta la diferencia tan significativa de ambos, como quiera que el avalúo catastral se encuentra comprendido en la suma de \$14.568.000, el cual incrementado en un 50% quedará en la suma de VEINTIUN MILLONES

OCHOCIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL PESOS M/CTE (\$21.852.000.00), como lo señala el despacho y comparado con el avalúo comercial que se estima en la suma de SETENTA Y SEIS MILLONES SETECIENTOS SETENTA MIL PESOS M/CTE (\$76.770.000), dista mucho entre uno y otro.

La Honorable Corte Constitucional, con referencia al tema y analizando la estricta aplicabilidad de la norma, ha destacado en sede de Tutela, lo siguiente;

(...)

En efecto, la Corte ha estimado que “un defecto procedimental por exceso ritual manifiesto se presenta cuando un funcionario utiliza o concibe los procedimientos como un obstáculo para la eficacia del derecho sustancial y, por esta vía sus actuaciones devienen en una denegación de justicia”, causada por la aplicación de disposiciones procesales opuestas a la vigencia de los derechos fundamentales, por la exigencia irreflexiva del cumplimiento de requisitos formales o por “un rigorismo procedimental en la apreciación de las pruebas”.

Tratándose de las pruebas, la Corporación ha indicado que, si bien los jueces gozan de libertad para valorarlas dentro del marco de la sana crítica, “no pueden desconocer la justicia material por un exceso ritual probatorio que se oponga a la prevalencia del derecho sustancial” y “que el sistema de libre apreciación es proporcional, mientras no sacrifique derechos constitucionales más importantes”.

La Corte ha enfatizado que “el defecto procedimental por exceso ritual manifiesto se presenta porque el juez no acata el mandato de dar prevalencia al derecho sustancial” y se configura “en íntima relación con problemas de hecho y de derecho en la apreciación de las pruebas (defecto fáctico), y con problemas sustanciales relacionados con la aplicación preferente de la Constitución cuando los requisitos legales amenazan la vigencia de los derechos constitucionales”. Referencia: expediente T-2.404.454. Magistrado Ponente: GABRIEL EDUARDO MENDOZA MARTELO. Bogotá, D. C., veinticinco (25) de junio de dos mil diez (2010)

(...)

Así pues, dada la particularidad del asunto, donde el avalúo catastral es significativamente inferior, solicito al señor juez se corra traslado al avalúo comercial presentado, igualmente y en atención al criterio planteado también por el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cali, Sala Civil, corporación que mediante providencia del 24 de octubre de 2017, Magistrado Ponente César Evaristo León Vergara, en el cual planteó “no es ilegal que se valore el avalúo a través de dictamen presentado por una de las partes, siempre y cuando se garantice a las partes el derecho de contradicción que les asiste... de ahí que si el juzgado admite el avalúo, el término de traslado a otorgarse es el previsto por el legislador, es decir 10 días”, para proceder así conforme el lineamiento descrito en el artículo 444 del C.G.P.

Por lo expuesto, comedidamente solicito al Señor Juez, se sirva revocar el Auto No 844 del 23 de mayo de 2023, en el sentido de aprobar la liquidación del crédito y correr traslado del avalúo comercial, ambos aportados por la suscrita, igualmente desde ya manifiesto que en caso de confirmarse, APELO la decisión.

ANEXOS:

1. PAGARÉ CRÉDITO HIPOTECARIO EN UVR'S
2. ULTIMA LIQUIDACIÓN CRÉDITO

Del Señor Juez,

Atentamente,

DORIS CASTRO VALLEJO
C. C. No. 31. 294.426 de Cali
T. P. No. 24.587 del C. S. J.

MAPC



PUERTA & CASTRO

ABOGADOS S.A.S.

Señor
JUEZ PRIMERO PROMISCUO MUNICIPAL DE PRADERA (VALLE)
E. S. D.

REF.: PROCESO EJECUTIVO PARA LA EFECTIVIDAD DE LA GARANTIA REAL DE BANCO CAJA SOCIAL CONTRA JOSÉ WILLIAM TORRES MONTAÑO

RAD: 01-2017-00075

REF.: RECURSO DE REPOSICIÓN Y EN SUBSIDIO EL DE APELACIÓN EN CONTRA DEL AUTO No 844 DE 23 DE MAYO 2023 – MODIFICA Y APRUEBA LIQUIDACIÓN CRÉDITO Y NO TIENE EN CUENTA AVALÚO COMERCIAL.

DORIS CASTRO VALLEJO, actuando en Representación Legal y como abogada inscrita de la sociedad PUERTA Y CASTRO ABOGADOS S.A.S., en calidad de apoderada judicial de la parte actora en el proceso de la referencia, manifiesto al despacho que interpongo Recurso de Reposición y en subsidio el de Apelación en contra del Auto No 844 del 23 de mayo de 2023, por medio del cual se modificó y aprobó la liquidación del crédito, además de no tener en cuenta el avalúo comercial allegado por la suscrita, así:

(...)

RESUELVE

PRIMERO: Dejar sin efecto el Auto No. 1009 de fecha 23 de mayo de 2019, mediante el cual esta Judicatura aprobó la liquidación del crédito.

SEGUNDO: APROBAR la liquidación del crédito realizada por el Despacho y con fecha de corte 23 de mayo de 2023, de conformidad con el art 446 del C.G.P.

TERCERO: AGRÉGUENSE a la foliatura para que obre y conste el memorial presentado por la apoderada judicial de la parte actora, con el que entrega certificado de avalúo del bien inmueble.

CUARTO: No tener en cuenta el avalúo comercial allegado por la apoderada de la parte actora, toda vez que este fue aportado de forma extemporánea conforme a lo dispuesto en el numeral 1° del artículo 444 del Código General del Proceso.

QUINTO: CORRER traslado del avalúo catastral presentado por la apoderada de la parte ejecutante, por el término de tres (03) días hábiles; lo anterior conforme a lo dispuesto en la parte final del núm. 2° artículo 444 del C.G.P.

(...)

La decisión la sustenta el señor Juez, teniendo en cuenta “que la liquidación del crédito allegada por



PUERTA & CASTRO

ABOGADOS S.A.S.

la parte actora el 28 de febrero de 2019 no está a acorde a derecho, toda vez que el capital liquidado es de VEINTICUATRO MILLONES OCHOCIENTOS VEINTIOCHO MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y UN PESOS CON OCHENTA Y NUEVE CENTAVOS M/CTE (\$24.828.641,89), capital diferente al aprobado en el mandamiento de pago, por lo tanto, se dejará sin efecto el auto No. 1009 de fecha 23 de mayo de 2019, mediante el cual esta Judicatura aprobó la liquidación del crédito.”

Igualmente, manifiesta que se “allegó el avalúo comercial del bien inmueble identificado con el número de matrícula inmobiliaria 378-84663 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Palmira, avalúo que se estima en la suma de SETENTA Y SEIS MILLONES SETECIENTOS SETENTA MIL PESOS M/CTE (\$76.770.000), dicho avalúo fue aportado de forma extemporánea.

De conformidad con lo dispuesto por el numeral 1° del artículo 444 del Código General del Proceso, el Despacho no tendrá en cuenta el avalúo comercial allegado por la apoderada de la parte actora por ser este allegado por fuera del término de los veinte (20) días posteriores a la práctica del secuestro del bien.”

Al Señor Juez, debo precisarle como primer reparo que el mandamiento de pago fue librado por NOVENTA Y CINCO MIL CUARENTA Y OCHO UNIDADES CON CINCO MIL DOSCIENTAS TREINTA Y SIETE DIEZMILÉSIMAS DE UVR (95.048.5237), equivalentes a la suma de VEINTITRÉS MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y TRES MIL OCHENTA Y OCHO PESOS M/CTE (\$23.263.088.00) REPRESENTADOS EN PAGARÉ No 399200195028. Dado lo anterior, la liquidación del crédito debe sujetarse a lo señalado en el mandamiento de pago, al igual que la sentencia que decide y concreta las bases matemáticas y financieras que se han precisado en el trámite del proceso, de tal manera que, solo resta la conversión a moneda nacional y el cálculo de los intereses si fuera el caso.

RESUELVE:

1.- **LIBRAR ORDEN DE PAGO** a favor de **BANCO CAJA SOCIAL**., en contra de **JOSE WILLIAN TORRES MONTAÑO**, para que dentro del término de cinco (05) días cancelen las siguientes sumas de dinero:

1.1.- Por la cantidad de **NOVENTA Y CINCO MIL CUARENTA Y OCHO UNIDADES CON CINCO MIL DOSCIENTAS TREINTA Y SIETE DIEZMILECIMAS DE UVR (95.048,5237)**, equivalentes a la suma de **VEINTITRES MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y TRES MIL OCHENTA Y OCHO PESOS M/CTE. (\$23.263.088.00)**, representados en PAGARE No.399200195028

1.2.- Por los intereses de plazo a la tasa del 10% E.A., liquidados desde el 21 de julio de 2016, hasta el día 16 de marzo de 2017.

1.3.- Por los intereses de mora a la tasa del 15% E.A., equivalente a una y media veces el interés remuneratorio pactado, sin que exceda la tasa del uno punto cinco veces el interés bancario corriente,..., por el anterior capital, liquidados desde el día 17 de marzo de 2017 hasta que se produzca el pago total de la obligación.

Vale la pena recordar que la UVR Unidad de Valor Real (UVR) es una unidad de cuenta que refleja el poder adquisitivo de la moneda, con base exclusivamente en la variación del índice de precios al consumidor certificada por el DANE, cuyo valor se calculará de conformidad con la metodología que



PUERTA & CASTRO

ABOGADOS S.A.S.

establezca al Consejo de Política Económica y Social, Conpes; si llegare a modificar la metodología de cálculo de la UVR, esta variación no afectará los contratos ya suscritos, ni los bonos hipotecarios o títulos emitidos en procesos de titularización de cartera hipotecaria de vivienda ya colocados en el mercado. Es por eso, que al realizar la respectiva liquidación del crédito deberá tenerse en cuenta la fluctuación de la UVR, situación que aquí se está desconociendo, toda vez que no puede interpretarse que el capital original sea de VEINTITRÉS MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y TRES MIL OCHENTA Y OCHO PESOS M/CTE (\$23.263.088.00), cuando el mandamiento de pago se libró en UVR'S.

Por lo que se debe considerar que al liquidar la UVR para la época de la exigibilidad de la obligación, esto es febrero 28 de 2017, se realizó con el monto que se adeudaba al Banco en dicha fecha, siguiendo lo dispuesto en la Ley 546 de 1999 y la sentencia C-955 de 2000, sin que pueda interpretarse que el valor que se calcula en pesos, pueda ser inmodificable al momento de la presentación de la liquidación del crédito, por dos sencillas razones: 1) porque la UVR es una unidad de valor que refleja el poder adquisitivo de la moneda y que actualiza el valor de los pesos prestados y 2) la sentencia C-814 de 1999, establece la diferenciación entre un crédito con denominación en pesos y el que se encuentra denominado en UVR, en el que se precisa que cuando este se pacta en pesos, el cálculo no incluye la operación de conversión de cada cuota y del capital insoluto, de UVR a moneda legal colombiana. Razón de ser de la variación de la liquidación del crédito arrimada por la suscrita, dado que la UVR'S para el momento de la liquidación del crédito fluctuó, así;

PAGARE No. 399200195028

CAPITAL EN PESOS AL	23 de mayo de 2023		\$ 32,831,214.33
COTIZACION UVR AL	23 de mayo de 2023		345.4153
CAPITAL EN UVR			95,048.5237 UVR
INTERESES DE PLAZO DEL	21 de julio de 2016 AL	16 de marzo de 2017	\$ 2,140,775.07
COTIZACION UVR AL	23 de mayo de 2023		345.4153
INTERESES EN UVR			6,197.6846 UVR
INTERESES DE MORA DEL	17 de marzo de 2017 AL	23 de mayo de 2023	\$ 30,465,567.93
COTIZACION UVR AL	23 de mayo de 2023		345.4153
INTERESES EN UVR			88,199.8219 UVR
TOTAL LIQUIDACIÓN EN PESOS			\$ 65,437,557.33
TOTAL LIQUIDACIÓN EN UVR			189,446.0301

Por tal motivo, deberá tenerse en cuenta la liquidación presentada, puesto que esta contempla la variación de la UVR y su conversión a pesos para el momento de la presentación de la liquidación del crédito en el presente litigio.

Como segundo reparo, debo manifestar al Señor Juez, que tan alta apreciación del artículo 444 del CGP, bajo el control de legalidad que señala el despacho, al no tener en cuenta el avalúo comercial presentado por la suscrita, así hubiese sido allegado en forma extemporánea, puede afectar a las



PUERTA & CASTRO

ABOGADOS S.A.S.

partes, teniendo en cuenta la diferencia tan significativa de ambos, como quiera que el avalúo catastral se encuentra comprendido en la suma de \$14.568.000, el cual incrementado en un 50% quedará en la suma de VEINTIUN MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL PESOS M/CTE (\$21.852.000.00), como lo señala el despacho y comparado con el avalúo comercial que se estima en la suma de SETENTA Y SEIS MILLONES SETECIENTOS SETENTA MIL PESOS M/CTE (\$76.770.000), dista mucho entre uno y otro.

La Honorable Corte Constitucional, con referencia al tema y analizando la estricta aplicabilidad de la norma, ha destacado en sede de Tutela, lo siguiente;

(...)

En efecto, la Corte ha estimado que “un defecto procedimental por exceso ritual manifiesto se presenta cuando un funcionario utiliza o concibe los procedimientos como un obstáculo para la eficacia del derecho sustancial y, por esta vía sus actuaciones devienen en una denegación de justicia”, causada por la aplicación de disposiciones procesales opuestas a la vigencia de los derechos fundamentales, por la exigencia irreflexiva del cumplimiento de requisitos formales o por “un rigorismo procedimental en la apreciación de las pruebas”.

Tratándose de las pruebas, la Corporación ha indicado que, si bien los jueces gozan de libertad para valorarlas dentro del marco de la sana crítica, “no pueden desconocer la justicia material por un exceso ritual probatorio que se oponga a la prevalencia del derecho sustancial” y “que el sistema de libre apreciación es proporcional, mientras no sacrifique derechos constitucionales más importantes”.

La Corte ha enfatizado que “el defecto procedimental por exceso ritual manifiesto se presenta porque el juez no acata el mandato de dar prevalencia al derecho sustancial” y se configura “en íntima relación con problemas de hecho y de derecho en la apreciación de las pruebas (defecto fáctico), y con problemas sustanciales relacionados con la aplicación preferente de la Constitución cuando los requisitos legales amenazan la vigencia de los derechos constitucionales”. Referencia: expediente T-2.404.454. Magistrado Ponente: GABRIEL EDUARDO MENDOZA MARTELO. Bogotá, D. C., veinticinco (25) de junio de dos mil diez (2010)

(...)

Así pues, dada la particularidad del asunto, donde el avalúo catastral es significativamente inferior, solicito al señor juez se corra traslado al avalúo comercial presentado, igualmente y en atención al criterio planteado también por el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cali, Sala Civil, corporación que mediante providencia del 24 de octubre de 2017, Magistrado Ponente César Evaristo León Vergara, en el cual planteó “no es ilegal que se valore el avalúo a través de dictamen presentado por una de las partes, siempre y cuando se garantice a las partes el derecho de contradicción que les asiste... de ahí que si el juzgado admite el avalúo, el término de traslado a otorgarse es el previsto por el legislador, es decir 10 días”, para proceder así conforme el lineamiento descrito en el artículo 444 del C.G.P.

Por lo expuesto, comedidamente solicito al Señor Juez, se sirva revocar el Auto No 844 del 23 de mayo de 2023, en el sentido de aprobar la liquidación del crédito y correr traslado del avalúo

AV. 5 BN No. 21 N – 42 - Cali - Colombia

PBX: 6653808 - Cel: 314 888707

puertaycastro@puertaycastro.com



PUERTA & CASTRO

ABOGADOS S.A.S.

comercial, ambos aportados por la suscrita, igualmente desde ya manifiesto que en caso de confirmarse, APELO la decisión.

ANEXOS:

1. PAGARÉ CRÉDITO HIPOTECARIO EN UVR'S
2. ULTIMA LIQUIDACIÓN CRÉDITO

Del Señor Juez,

Atentamente,

DORIS CASTRO VALLEJO

C. C. No. 31. 294.426 de Cali

T. P. No. 24.587 del C. S. J.

MAPC

Señor
JUEZ PROMISCO MUNICIPAL DE PRADERA
E. S. D.

REF.:	PROCESO:	EJECUTIVO CON TÍTULO HIPOTECARIO
	DEMANDANTE:	BANCO CAJA SOCIAL
	DEMANDADO:	JOSE WILLIAM TORRES
	RADICACIÓN:	2017-075
	ASUNTO:	LIQUIDACIÓN DEL CRÉDITO.

DORIS CASTRO VALLEJO, apoderada judicial de la parte demandante en el proceso de la referencia, conforme a lo ordenado por su Despacho en la sentencia, me permito presentar liquidación del crédito actualizada, para su estudio y aprobación.

PAGARE No. 399200195028

CAPITAL EN PESOS AL	23 de mayo de 2023		\$ 32,831,214.33
COTIZACION UVR AL	23 de mayo de 2023		345.4153
CAPITAL EN UVR			95,048.5237 UVR
INTERESES DE PLAZO DEL	21 de julio de 2016 AL	16 de marzo de 2017	\$ 2,140,775.07
COTIZACION UVR AL	23 de mayo de 2023		345.4153
INTERESES EN UVR			6,197.6846 UVR
INTERESES DE MORA DEL	17 de marzo de 2017 AL	23 de mayo de 2023	\$ 30,465,567.93
COTIZACION UVR AL	23 de mayo de 2023		345.4153
INTERESES EN UVR			88,199.8219 UVR
TOTAL LIQUIDACIÓN EN PESOS			\$ 65,437,557.33
TOTAL LIQUIDACIÓN EN UVR			189,446.0301

Del señor Juez,

Atentamente,

DORIS CASTRO VALLEJO
C. C. No. 31.294.426 de Cali
T. P. No. 24.857 C. S. Judicatura

icds

TASA DE MORA	15.00%		
TASA DE PLAZO	10.00%		
FECHA DE LIQUIDACION	23 de mayo de 2023		
FECHA PRESENTACION DDA	17 de marzo de 2017	FECHA LIQUIDACION	FECHA DE MORA
DIAS EN MORA	2258	23 de mayo de 2023	17 de marzo de 2017
DIAS INTERESES CORRIENTES	238	21 de julio de 2016	16 de marzo de 2017
VALOR UVR AL 23/05/2023	345.4153		
CAPITAL			
CAPITAL DEMANDA EN UVR	VR. UVR AL DIA DE LA LIQUIDACIÓN	CAPITAL LIQUIDACIÓN	
95,048.5237	345.4153	\$ 32,831,214.33	
INTERESES DE PLAZO			
CAPITAL LIQUIDACION	TASA PLAZO	PLAZO	INTERESES DE PLAZO LIQUIDACION
\$ 32,831,214.33	10.00%	238	\$ 2,140,775.07
INTERESES DE MORA			
CAPITAL LIQUIDACION	TASA MORA	DIAS DE MORA	INTERESES DE MORA LIQUIDACION
\$ 32,831,214.33	15.00%	2258	\$ 30,465,567.93
		TOTAL PESOS	\$ 65,437,557.33
		TOTAL UVR	189,446.0301



PAGARE CREDITO HIPOTECARIO EN UVR

37880463
/D

Encabezamiento

1. Pagaré No : 399200195028
2. Otorgante(s): JOSE WILLIAM TORRES MONTAÑO
3. Deudor(es): JOSE WILLIAM TORRES MONTAÑO
4. Fecha de Suscripción: 21 DE OCTUBRE DE 2014
5. Monto del credito en UVR: NOVENTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y UN UNIDADES DE UVR Y SEIS MIL TRESCIENTOS OCHENTA FRACCIONES DE UVR

6. Monto del Credito en Pesos: VEINTIUN MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE

7. Plazo \$ 21,000,000
240 MESES
8. Tasa de interes Remuneratorio: 10.00%



9. Ciudad PALMIRA

10. Destino del Crédito:
 Adquisición de vivienda Nueva o Usada
 Construcción de Vivienda Individual
Otro:

11. Número de Cuotas: DOSCIENTOS CUARENTA (240) CUOTAS

12. Valor Cuota UVR: 999.05883212236

13. Sistema de Amortización:
 Cuota Constante en UVR (Sistema de Amortización Gradual)
 Amortización Constante a capital En UVR
 Cuota Constante en UVR (Sistema de Amortización Gradual en UVR)- Cobertura FRECH
 Amortización Constante a Capital en UVR - Cobertura FRECH
 Amortizacion en UVR - Cuota Decreciente - FRECH

14. Fecha de Pago Primera Cuota: 21 DE NOVIEMBRE DE 2014

15. Lugar de creacion del Pagaré: PALMIRA

16. Tasa de cobertura FRECH:
 (5% E.A) (4% E.A)
 (3% E.A) (2.5% E.A)

17. Termino de cobertura FRECH: Siete (7) años

18. Termino de cobertura Adicional: () años

Yo(nosotros) el(los) **Otorgante(s)** relacionado(s) en el numeral (2) del encabezamiento del presente pagaré (en adelante el Encabezamiento), mayor(es) de edad, identificado(s) como aparece al pie de mi(nuestras) firma(s), obrando en (nombre propio) / (en nombre y representación del(los) **Deudor(es)** relacionado(s) en el numeral (3) del Encabezamiento como se acredita con poder especial debidamente conferido para el efecto) manifiesto(amos):

Primero: Que pagaré(mos) solidaria e incondicionalmente y a la orden del **BANCO CAJA SOCIAL** (en adelante el **Banco**) o a su endosatario, en sus oficinas ubicadas en la ciudad referida en el numeral (9) del Encabezamiento o en las que autorice el **Banco**, en el plazo establecido en el numeral (7) del Encabezamiento, la cantidad señalada en el numeral (5) del Encabezamiento, que en la fecha equivale a la suma incluida en el numeral (6) del Encabezamiento, la cual declaro(amos) recibida a título de mutuo con interés. **Parágrafo:** La suma que he(mos) recibido a título de mutuo con intereses se destinará al propósito establecido en el numeral (10) del Encabezamiento, de conformidad con la Ley 546 de 1999.

Segundo: Cuando el sistema de amortización convenido con el **Banco** señalado en el numeral (13) del Encabezamiento sea el denominado **Cuota Constante en UVR** (Sistema de Amortización Gradual) pagaré(mos) al **Banco** la suma mutuada expresada en **Unidades de Valor Real (en adelante UVR)**, convertida a moneda legal colombiana según la equivalencia de la **UVR** del día de cada pago en el número de cuotas mensuales y sucesivas expresado en el numeral (11) del Encabezamiento, cada una por el valor indicado en el numeral (12) del Encabezamiento liquidadas en pesos según la cotización de la **UVR** del día del pago más los cargos que resultaren por concepto de los seguros contratados para amparar nuestra(s) obligación(es) y la(s) garantía(s) constituida(s) en los términos de este pagaré. Si el sistema de amortización convenido con el **Banco** señalado en el numeral (13) del Encabezamiento es el denominado **Amortización Constante a Capital en UVR** pagaré(mos) al **Banco** la suma mutuada expresada en **UVR**, convertida a moneda legal colombiana según la equivalencia de la **UVR** del día de cada pago en el número de cuotas mensuales y sucesivas expresado en el numeral (11) del Encabezamiento por concepto de amortización a capital, cada una por el valor indicado en el numeral (12) del Encabezamiento, liquidadas en pesos según la cotización de la **UVR** del día del pago más los cargos que resultaren por concepto de intereses y los seguros contratados para amparar nuestra(s) obligación(es) y la(s) garantía(s) constituida(s) en los términos de este pagaré. **Parágrafo primero:** La primera cuota que me(nos) corresponde pagar en desarrollo del presente instrumento será pagada en la fecha indicada en el numeral (14) del Encabezamiento y las demás serán pagadas sucesivamente el mismo día de cada mes hasta la cancelación total de la deuda. **Parágrafo segundo:** Dejo(amos) expresa constancia que el sistema de amortización que he(mos) convenido con el **Banco** para el pago de la(s) obligación(es) a mi(nuestro) cargo es el establecido en el numeral (13) del Encabezamiento, en relación con el cual manifiesto(mos) mi(nuestro) conocimiento del mismo en virtud de la explicación que sobre dicho sistema me(nos) ha sido efectuada.

Tercero: Cobertura **FRECH** (Decreto 1143 de 2009, Resolución 954 de 2009 - Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Circular Externa 013 - Superintendencia Financiera): (a) Cuando el sistema de amortización convenido con el **Banco** señalado en el numeral (13) del Encabezamiento sea el denominado **Cuota Constante (Sistema de Amortización Gradual en UVR) - Cobertura FRECH** pagaré(mos) al **Banco** la suma mutuada expresada en **Unidades de Valor Real (en adelante UVR)**, convertida a moneda legal colombiana según la equivalencia de la **UVR** del día de cada pago en el número de cuotas mensuales y sucesivas expresado en el numeral (11) del Encabezamiento, cada una, por el valor resultante de la aplicación del sistema denominado **Cuota Constante (Sistema de Amortización Gradual en UVR) - Cobertura FRECH**, que corresponde al valor indicado en el numeral (12) del Encabezamiento liquidadas en pesos según la cotización de la **UVR** del día del pago, más los cargos que resultaren por concepto de los seguros contratados para amparar nuestra(s) obligación(es) y la(s) garantía(s) constituida(s) en los términos de este pagaré teniendo en cuenta para el efecto, que el valor a pagar por concepto de dichas cuotas durante el término de vigencia de la Cobertura **FRECH** tendrá en cuenta la aplicación del beneficio derivado de la Tasa de Cobertura **FRECH** señalado en la cláusula cuarta de este instrumento. Expresamente declaro(amos) y acepto(amos) que a partir del vencimiento del término de vigencia de la **Cobertura FRECH** en los términos del parágrafo segundo de la presente cláusula, me(nos) obligo(amos) a pagar el saldo de capital vigente correspondiente a la suma mutuada, en el número de cuotas mensuales y sucesivas restantes, cada una por el valor que resulte de la aplicación del sistema de amortización **Cuota Constante (Sistema de Amortización Gradual en UVR)** sin tener en cuenta el beneficio de la **Cobertura FRECH**, más los cargos que resultaren por concepto de los seguros contratados para amparar nuestra(s) obligación(es) y la(s) garantía(s) constituida(s) en los términos de este pagaré. (b) Cuando el sistema de amortización convenido con el **Banco** señalado en el numeral (13) del Encabezamiento sea el denominado

Amortización Constante a Capital en UVR - Cobertura FRECH pagaré(mos) al Banco la suma mutuada expresada en UVR, convertida a moneda legal colombiana según la equivalencia de la UVR del día de cada pago en el número de cuotas mensuales y sucesivas expresado en el numeral (11) del Encabezamiento por concepto de amortización a capital, cada una por el valor indicado en el numeral (12) del Encabezamiento liquidadas en pesos según la cotización de la UVR del día del pago más los cargos que resultaren por concepto de intereses y los seguros contratados para amparar nuestra(s) obligación(es) y la(s) garantía(s) constituida(s) en los términos de este pagaré. Expresamente declaro(amos) y acepto(amos) que a partir del vencimiento del término de vigencia de la Cobertura FRECH en los términos del parágrafo segundo de la presente cláusula, me(nos) obligo(amos) a pagar el saldo de capital vigente correspondiente a la suma mutuada, en el número de cuotas mensuales y sucesivas restantes por concepto de amortización a capital, por el valor que resulte de la aplicación del sistema denominado **Amortización Constante a Capital en UVR**, liquidadas en pesos según la cotización de la UVR del día del pago, sin tener en cuenta el beneficio de la Cobertura FRECH, más los cargos que resultaren por concepto de intereses y los seguros contratados para amparar nuestra(s) obligación(es) y la(s) garantía(s) constituida(s) en los términos de este pagaré. (c) Cuando el sistema de amortización convenido con el Banco señalado en el numeral (13) del Encabezamiento sea el denominado **Amortización en UVR – Cuota Decreciente –FRECH** pagaré(mos) al Banco la suma mutuada expresada en Unidades de Valor Real, convertida a moneda legal colombiana según la equivalencia de la UVR del día de cada pago en el número de cuotas mensuales y sucesivas expresado en el numeral (11) del Encabezamiento, la primera de ellas por el valor indicado en el numeral (12) del Encabezamiento liquidadas en pesos según la cotización de la UVR del día del pago, más los cargos que resultaren por concepto de los seguros contratados para amparar nuestra(s) obligación(es) y la(s) garantía(s) constituida(s) en los términos de este pagaré, teniendo en cuenta para el efecto, que el valor a pagar por concepto de las cuotas a mi(nuestro) cargo durante el término de vigencia de la Cobertura FRECH, tendrá en cuenta la aplicación del beneficio derivado de la Tasa de Cobertura FRECH señalado en la cláusula cuarta de este instrumento. Expresamente declaro(amos) y acepto(amos) que a partir del vencimiento del término de vigencia de la Cobertura FRECH en los términos del parágrafo segundo de la presente cláusula, me(nos) obligo(amos) a pagar el saldo de capital vigente correspondiente a la suma mutuada, en el número de cuotas mensuales y sucesivas restantes, cada una por el valor resultante de la aplicación del sistema denominado **Amortización en UVR – Cuota Decreciente – FRECH** sin tener en cuenta el beneficio de la Cobertura FRECH, más los cargos que resultaren por concepto de los seguros contratados para amparar nuestra(s) obligación(es) y la(s) garantía(s) constituida(s) en los términos de este pagaré. **Parágrafo primero:** La primera cuota que me(nos) corresponde pagar en desarrollo del presente instrumento será pagada en la fecha indicada en el numeral (14) del Encabezamiento y las demás serán pagadas sucesivamente el mismo día de cada mes hasta la cancelación total de la deuda. **Parágrafo segundo:** Expresamente declaro(amos) y acepto(amos) que la Cobertura FRECH y la aplicación de los sistemas de amortización denominados **Cuota Constante (Sistema de Amortización Gradual en UVR) - Cobertura FRECH, Amortización Constante a Capital en UVR - Cobertura FRECH o Amortización en UVR – Cuota Decreciente – FRECH**, según sea el aplicable, estará vigente a partir de la fecha de desembolso y (i) durante el Término de Cobertura FRECH señalado en el numeral (17) y en caso de ser aplicable durante el Término de Cobertura Adicional indicado en el numeral (18) o (ii) hasta el momento en que se presente alguno o la totalidad de los siguientes eventos: (a) pago anticipado de la totalidad del crédito hipotecario a mi (nuestro) cargo; (b) la mora que exceda de tres (3) meses consecutivos contados a partir del primer día de retraso en el pago de los montos correspondientes a las cuotas del crédito hipotecario a mi (nuestro) cargo; (c) terminación de la Cobertura FRECH en desarrollo de mi (nuestra) solicitud expresa; d) por subrogación del crédito hipotecario a mi(nuestro) cargo y (d) por aceleración del plazo de la obligación por las causales previstas en la cláusula séptima del presente pagaré. **Parágrafo tercero:** Dejé(amos) expresa constancia que el Banco me(nos) ha informado en desarrollo de lo cual declaro(amos) que tengo(emos) conocimiento sobre los criterios de elegibilidad para la obtención de la Cobertura FRECH, las obligaciones a mi(nuestro) cargo derivadas de su aplicación, así como sus condiciones de acceso, ejecución y terminación en los términos de las normas aplicables.

Cuarto: Que sobre los saldos insolutos de capital expresados en UVR a mi(nuestro) cargo pagaré(mos) intereses remuneratorios liquidados y pagaderos en mensualidades vencidas a la tasa de interés remuneratorio expresada en el numeral (8) del Encabezamiento, los cuales cubriré(mos) dentro de cada cuota mensual en la forma prevista en la cláusula segunda del presente pagaré. **Parágrafo:** Cuando el sistema de amortización convenido con el Banco señalado en el numeral (13) del Encabezamiento corresponda al sistema de amortización denominado **Cuota Constante (Sistema de Amortización Gradual en UVR) – Cobertura FRECH, Amortización Constante a Capital en UVR - Cobertura FRECH o Amortización en UVR – Cuota Decreciente FRECH**, según sea el aplicable, la tasa de interés remuneratorio sobre los saldos insolutos de capital expresados en UVR que

pagaré(mos) será la establecida en el numeral (8) del Encabezamiento, teniendo en cuenta para los efectos de su aplicación el monto equivalente al beneficio derivado de la Tasa de **Cobertura FRECH** indicada en el numeral (16). Expresamente declaro(amos) y acepto(amos) que a partir de la fecha de terminación de la vigencia de la **Cobertura FRECH** en los términos del párrafo segundo de la cláusula tercera de este instrumento, me(nos) obligo(amos) a pagar intereses remuneratorios liquidados y pagaderos en mensualidades vencidas a la tasa de interés remuneratorio expresada en el numeral (8) del Encabezamiento, los cuales cubriré(mos) dentro de cada cuota mensual en la forma prevista en la cláusula tercera del presente pagaré.

Quinto: En caso de mora, pagaré(mos) intereses moratorios a la tasa de una y media veces (1.5) el interés remuneratorio pactado, sin exceder la tasa máxima permitida por la ley. En tal evento pagaré(mos) al **Banco** los intereses de mora mencionados desde la exigibilidad de la cuota vencida, expresada en **UVR** y hasta la fecha en que se verifique su pago, en relación con cada una de las cuotas vencidas antes de la presentación de la demanda.

Sexto: Tanto los intereses remuneratorios como los moratorios a que haya lugar en los términos de este pagaré, serán liquidados en **UVR** y serán pagaderos en moneda legal según la equivalencia de la **UVR** del día de cada pago.

Séptimo: En caso de mora en el pago de las obligaciones a mi(nuestro) cargo, en los términos definidos en este pagaré reconozco(cemos) la facultad del **Banco** o de su endosatario para declarar extinguido el plazo pactado y acelerar o exigir anticipadamente el pago de la obligación sin necesidad de requerimiento judicial o extrajudicial alguno desde el momento de la presentación de la demanda y por tanto, exigir a partir de ese momento su pago total, sus intereses moratorios, primas de seguros, comisiones por concepto de la cobertura de la garantía adicional que llegare a otorgar el Fondo Nacional de Garantías y los gastos ocasionados por la cobranza judicial que haya pagado por mi(nuestra) cuenta o que se causen con posterioridad. La facultad del **Banco** para acelerar anticipadamente el plazo de la obligación también podrá darse en los siguientes casos:

- a. Cuando solicite(mos) o sea(mos) admitido(s) a cualquier trámite concursal, oferta de cesión de bienes o situación de insolvencia o cualquier otra alteración de orden patrimonial que haga prever el incumplimiento del pago del crédito en la forma establecida en la ley.
- b. Cuando haya inexactitud o falsedad de los documentos presentados al **Banco** para obtener la aprobación y/o el desembolso del crédito.
- c. Cuando el(los) inmueble(s) hipotecado(s) para garantizar el crédito fuere(n) perseguido(s) judicialmente total o parcialmente por terceros en ejercicio de cualquier acción legal.
- d. Cuando el(los) inmueble(s) hipotecado(s) para garantizar el crédito sea(n) enajenado(s) o hipotecado(s) o sea(n) objeto de cualquier gravamen total o parcial, sin el consentimiento expreso y escrito del **Banco**.
- e. Cuando exista pérdida o deterioro de(los) bien(es) inmueble(s) hipotecado(s) como garantía de la obligación, cualquiera que sea la causa, de manera tal que a juicio del **Banco** no sea garantía suficiente para la seguridad de la deuda y sus accesorios y el(los) deudor(es) no haya(n) ofrecido garantía(s) en iguales o superiores condiciones a la(s) originalmente otorgada(s).
- f. Cuando no se le dé al crédito la destinación para el cual fue concedido.
- g. Cuando (i) no contrate(mos) los seguros tanto de incendio y terremoto como de vida que deben expedirse a favor del **Banco** para amparar los riesgos sobre el(los) bien(es) hipotecado(s) así como el riesgo de muerte del(los) deudor(es) en los términos de este pagaré, (ii) se produzca la terminación de los mismos por falta de pago de las primas o no los mantenga(mos) vigentes por cualquier otra causa o (iii) no reembolse(mos) las sumas pagadas por el **Banco** derivadas de estos conceptos en los eventos en que el **Banco** haya ejercido la facultad de contratar y/o pagar por mi(nuestra) cuenta el valor de las primas de los seguros a que estoy(amos) obligado(s).
- h. Cuando incumpla(mos) la obligación de presentar la primera copia de la escritura pública de hipoteca que garantice este préstamo, debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente

junto con el folio de matrícula inmobiliaria en el que conste dicha inscripción, dentro de los noventa (90) días hábiles contados a partir de la fecha de otorgamiento.

i. Cuando incumpla(mos) la obligación de presentar el(los) folio(s) de matrícula inmobiliaria en el(los) que conste(n) la cancelación del(los) gravamen(es) hipotecario(s) vigente(s) a favor de terceros o en general cualquier otro gravamen o limitación que recaiga(n) sobre el(los) inmueble(s) dado(s) en garantía, dentro de los noventa (90) días siguientes a aquél en que se efectúe el desembolso del crédito garantizado con la(s) hipoteca(s), si es del caso.

j. Cuando llegare(mos) a ser (i) vinculado(s) por parte de las autoridades competentes a cualquier tipo de investigación por delitos de narcotráfico, terrorismo, secuestro, lavado de activos, (ii) incluido(s) en listas para el control de lavado de activos administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la Oficina de Control de Activos en el Exterior (OFAC) del Departamento del Tesoro de los Estados Unidos de América o (iii) condenado(s) por parte de las autoridades competentes en cualquier tipo de proceso judicial relacionado con la comisión de cualquier hecho punible.

k. Cuando se decrete por el Estado la expropiación del(los) bien(es) hipotecado(s) por cualquier causa o motivo sin perjuicio de la vía procesal a través de la cual se adelante dicho procedimiento. En este evento autorizo(amos) a la Entidad Pública adquiriente o beneficiaria a cualquier título y por cualquier razón, para entregar directamente al **Banco** el valor de la indemnización hasta concurrencia del total adeudado, de acuerdo con la liquidación que hiciera el **Banco**.

l. Cuando incumpla(mos) cualquier obligación contenida en el presente pagaré.

m. Cuando incurra(mos) en mora en el pago de cualquier otro crédito otorgado por el **Banco** a mi (nosotros) individual, conjunta o separadamente.

n. Cuando incurra(mos) en otra causal establecida en la ley, sus normas reglamentarias, o disposiciones de autoridad competente para exigir el pago de la obligación contenida en éste pagaré.

Octavo: Que para amparar los riesgos por incendio y terremoto y demás seguros aplicables sobre el(los) bien(es) hipotecado(s) a favor del **Banco** así como el riesgo de muerte del(los) deudor(es) me(nos) obligo(amos) a contratar con una compañía de seguros escogida libremente por mi(nuestra) parte, los seguros a mi(nuestro) cargo los cuales estarán vigentes por el término del contrato de mutuo. En virtud de lo anterior, me(nos) obligamos a pagar las primas de seguros correspondientes las cuales son adicionales al pago de la cuota estipulada.

Parágrafo primero: En caso de mora de mi(nuestra) obligación de pago de las primas de seguros, faculto(amos) al **Banco** para que realice el pago de las primas correspondientes. En tal evento acepto(amos) expresamente que dicho valor me(nos) sea cargado por el **Banco** obligándome(nos) a reembolsar el pago correspondiente a su favor. Si al momento de hacer el pago de una cualquiera de las cuotas mensuales, en la fecha respectiva, he(mos) incumplido la obligación de pago de alguna de las primas de seguros, el valor pagado de dicha cuota se imputará primero a la solución de tal(es) prima(s) en la forma expresada en la cláusula siguiente. **Parágrafo segundo:** Sin perjuicio de lo anterior el **Banco** está facultado para contratar y pagar por mi(nuestra) cuenta las primas de los seguros a mi(nuestro) cargo en caso de que no lo haga(mos) directamente en los términos de esta cláusula. En este evento me(nos) obligo(amos) expresamente al pago de las primas de seguros correspondientes en favor del **Banco** de conformidad con este pagaré.

Noveno: Los pagos que efectúe(mos) se aplicarán en el siguiente orden de prelación: primas de seguros, intereses de mora, cuota o cuotas predeterminadas vencidas o causadas en orden de antigüedad, es decir, cubriendo todos los componentes de las cuotas más atrasadas, así como comisiones, gastos e impuestos si a ello hubiere lugar. Si después de cancelar la última cuota causada hasta la fecha de pago queda un excedente inferior a la cuota subsiguiente, éste se abonará como pago parcial de la misma, si el excedente es mayor o igual al valor de una cuota, se aplicará como abono a capital.

Décimo: Serán de mi(nuestro) cargo todos los gastos, costos, costas y honorarios de abogado en caso de acción judicial para el cobro de la deuda y sus accesorios contenidos en este pagaré, en relación con los cuales manifiesto(amos) que acepto(amos) de manera expresa las tarifas de honorarios que el **Banco** tiene pactadas con sus profesionales de cobranza. Igualmente pagaré(mos) todos los impuestos, contribuciones de valorización,



seguros, cuotas de administración, cuentas de servicios públicos y en general todos aquellos gastos que afecten el(los) inmueble(s) dado(s) en garantía hipotecaria hasta la terminación del proceso judicial que inicie y adelante el **Banco**; en caso de que el **Banco** tenga que cubrir alguno o la totalidad de los conceptos antes relacionados, me(nos) obligo(amos) a reembolsarlos de inmediato con intereses de mora a la tasa máxima permitida por la ley, prestando para el efecto mérito ejecutivo éste mismo pagaré y los recibos que presente el **Banco**.

Decimoprimer: Que la forma solidaria en que me(nos) obligo(amos), subsiste en cualquier variación a lo estipulado o en caso de prórroga de la obligación y dentro de todo el tiempo de la misma. Igualmente declaro(amos) que el **Banco** queda con el derecho a dirigirse indistintamente contra cualquiera de los obligados por el presente instrumento, sin necesidad de recurrir a más notificaciones y que entre los codeudores nos conferimos representación recíproca, por lo cual, en caso de que se pacte la prórroga del plazo o la reestructuración de la deuda con uno solo o varios de nosotros, se mantendrá la solidaridad que adquirimos respecto de las obligaciones derivadas de este pagaré, así como la vigencia de las garantías otorgadas.

Decimosegundo: Con el fin de dar cumplimiento a lo previsto en el artículo 624 del Código de Comercio, autorizo(amos) expresamente al **Banco** para que registre en forma extracartular los abonos que efectúe(amos) a la obligación, para lo cual será suficiente la constancia respectiva registrada en el extracto del crédito.

Decimotercero: La sustitución por un tercero en la totalidad o parte de las obligaciones emanadas de este pagaré requieren la autorización previa, expresa y escrita del **Banco**.

Decimocuarto: De conformidad con lo establecido en el artículo 622 del Código de Comercio, expresamente autorizo(amos) al **Banco** para llenar los espacios en blanco contenidos en el Encabezamiento de este pagaré, de acuerdo con las instrucciones indicadas en la presente cláusula. Para el efecto (1) el número del pagaré será el que corresponda al consecutivo que lleve el **Banco**; (2) el espacio del(los) otorgante(s) se diligenciará con nuestro(s) nombre(s) e identificación(es); (3) el espacio del(los) deudor(es) u obligado(s) se diligenciará con el(los) nombre(s) e identificación(es) del(los) beneficiario(s) del crédito hipotecario relacionado(s) en la carta de aprobación del crédito; (4) la fecha de suscripción del pagaré será la del día en que el **Banco** realice el desembolso del crédito a mi(nuestro) cargo; (5) el monto del crédito en UVR será el que resulte de dividir el monto desembolsado del crédito por el valor de la UVR en la fecha de desembolso; (6) el monto del crédito en pesos corresponderá al valor del crédito desembolsado por el **Banco**; (7) la referencia al plazo corresponderá al número de meses definido en la carta de aprobación del crédito para el pago total de la obligación; (8) la tasa de interés remuneratorio será la que esté cobrando el **Banco** a la fecha de desembolso del crédito cuyo monto conozco(ce)mos) y acepto(amos) expresamente y la cual podré(amos) consultar o solicitar en cualquier momento al **Banco**; (9) el lugar donde efectuaré(amos) el pago se diligenciará con el nombre de la ciudad en la que el **Banco** desembolse el crédito a mi(nuestro) cargo; (10) la destinación del crédito será aquella definida en la carta de aprobación del crédito; (11) el número de cuotas será el que corresponda al número de meses definido en la carta de aprobación del crédito como plazo del mismo; (12) el valor de la cuota será el que resulte teniendo en cuenta el monto del crédito y el sistema de amortización aplicable; (13) el sistema de amortización será el definido en la carta de aprobación del crédito; (14) la fecha de pago de la primera cuota será la que corresponda al día del mes inmediatamente siguiente al día en que se realice el desembolso del crédito; (15) el lugar de creación del pagaré corresponderá a la ciudad en donde lo he(amos) suscrito; (16) la Tasa de Cobertura FRECH corresponderá al equivalente mensual en puntos porcentuales por concepto de la Cobertura FRECH determinado con referencia al valor de la vivienda objeto de crédito hipotecario en los términos del Decreto 1143 de 2009 y demás disposiciones que lo modifiquen; (17) el Término de Cobertura FRECH corresponde a los primeros siete (7) años de vigencia del crédito hipotecario de vivienda en los términos del Decreto 1143 de 2009 y demás disposiciones que lo modifiquen; (18) el Término de Cobertura Adicional corresponde al número de años definido por el **Banco** contado a partir del día inmediatamente siguiente a la fecha de expiración del Término de Cobertura FRECH, durante el cual se mantienen vigentes y en aplicación las condiciones del crédito hipotecario de vivienda a mi(nuestro) cargo aplicadas durante el Término de Cobertura FRECH. Declaro(amos) expresamente que conozco(ce)mos) y acepto(amos) íntegramente el texto de este pagaré, así como también todas las condiciones del crédito de conformidad con las presentes instrucciones. Igualmente declaro(amos) que he(amos) recibido de parte del **Banco** copia del presente pagaré.

Decimoquinto: Expresamente faculto(amos) y autorizo(amos) al **Banco** para debitar de cualquier depósito a mi(nuestro) favor ya sea en forma individual, conjunta o solidaria, que tenga(amos) o llegare(amos) a tener en la

entidad correspondiente, los saldos exigibles a mi(nuestro) cargo y a favor del **Banco** por virtud de las obligaciones que asumo(imos) mediante este pagaré, o compensarlos contra cualquier otro derecho de crédito a mi(nuestro) favor.

Decimosexto: Que expresamente autorizo(amos) al **Banco** para que a cualquier título endose el presente pagaré o ceda el crédito incorporado en él a favor de cualquier tercero sin necesidad de su notificación, de conformidad con lo establecido en el artículo 651 del Código de Comercio en cuyo caso, adicionalmente, dicho tercero adquirirá automáticamente y sin necesidad de cesión adicional alguna el carácter de beneficiario a título oneroso de las pólizas de seguro tanto de incendio y terremoto como de vida que se expidan a favor del **Banco** para amparar los riesgos sobre el(los) bien(es) hipotecado(s) así como el riesgo de muerte del(los) deudor(es) en los términos de este pagaré.

Decimoséptimo: Que el crédito a mi(nuestro) favor me(nos) ha sido otorgado con fundamento en el sistema especializado de financiación de vivienda individual a largo plazo de conformidad con la Ley 546 de 1999 y demás disposiciones complementarias y concordantes con las mismas en desarrollo de lo cual las obligaciones en moneda legal derivadas de este título valor se determinarán mediante la aplicación de su equivalencia en **UVR**.

Parágrafo: Acepto(amos) desde ahora el reajuste inmediato de la deuda a mi(nuestro) cargo, cuando ello se produzca en razón de las variaciones de la **UVR** debido a la fluctuación de la misma o por la expedición de normas nuevas que determinen la modificación por incremento en las tasas máximas de interés, obligándome(nos) a pagar dichas variaciones o incrementos dentro de las cuotas mensuales a mi(nuestro) cargo en la forma prevista en este pagaré, a partir del corte de facturación del crédito hipotecario inmediatamente siguiente tomando como referencia la fecha en que se haga efectiva la variación o el incremento. Así mismo acepto(amos) la disminución del plazo cuando ello se produzca en razón de la aplicación por parte del **Banco** de normas nuevas que determinen la reducción del saldo de la deuda por cambio de los límites máximos de la tasa de interés o por la incidencia que sobre tales conceptos tenga la fluctuación de la **UVR**.

Decimooctavo: Expresamente autorizo(amos) al **Banco**, a su endosatario o en general a quien tenga la calidad de acreedor, a reportar, procesar, solicitar y divulgar a la Central de Información del Sector Financiero-CIFIN que administra la Asociación Bancaria y de Entidades Financieras de Colombia o cualquier entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines, toda la información referente a mi(nuestro) comportamiento como cliente(s) del **Banco**, de conformidad con los reglamentos a los cuales se sujeten las entidades antes mencionadas y la normatividad vigente sobre bases de datos. Así mismo autorizo(amos) al **Banco**, a su endosatario o a quien tenga la calidad de acreedor para consultar ante la Central de Información del Sector Financiero-CIFIN que administra la Asociación Bancaria y de Entidades Financieras de Colombia, o cualquier entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines mi(nuestro) endeudamiento directo o indirecto con las entidades financieras del país así como la información disponible sobre el cumplimiento o manejo dado a mi(nuestros) compromisos y obligaciones con dicho sector. Igualmente autorizo(amos) al **Banco**, a su endosatario o a quien tenga la calidad de acreedor, a suministrar toda la información consultada a sus matrices, filiales o subordinadas de la matriz y demás entidades vinculadas al mismo grupo. Parágrafo: Conozco(emos) y acepto(amos) que los reportes negativos que el **Banco** realice a la Central de Información del Sector Financiero-CIFIN que administra la Asociación Bancaria y de Entidades Financieras de Colombia o a cualquier entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines pueden generar consecuencias negativas en mi(nuestro) acceso al crédito y demás servicios financieros.

Decimonoveno: De acuerdo con lo previsto en el numeral 54 del artículo 530 del Estatuto Tributario, adicionado por el artículo 46 de la Ley 633 de 2000, el presente documento, por instrumentar cartera hipotecaria, se encuentra exento del impuesto de timbre. Para constancia de lo anterior se firma en la ciudad mencionada en el numeral (15) del Encabezamiento, en la fecha indicada en el numeral (4) del Encabezamiento.

Firma

José William

Nombre otorgante

José William Torres Montaña

C.C. No. 76280054 de Timbiquí

Calidad en la que firma:

Nombre propio:

Apoderado*:

(*Se anexa poder especial conferido para el efecto)

Firma

Firma

Nombre otorgante

C.C. No. _____ de _____

Calidad en la que firma:

Nombre propio:

Apoderado*:

(*Se anexa poder especial conferido para el efecto)

Firma

Nombre otorgante

C.C. No. _____ de _____

Calidad en la que firma:

Nombre propio:

Apoderado*:

(*Se anexa poder especial conferido para el efecto)

Nombre otorgante

C.C. No. _____ de _____

Calidad en la que firma:

Nombre propio:

Apoderado*:

(*Se anexa poder especial conferido para el efecto)

MTI-CEB



45

HOJA FIRMAS PAGARE



0399200195028

MTI-CEB



46

HOJA FIRMAS CARTA INSTR



0399200195028