

Radicado: 2.019 - 00087 - 00 // Contestación de demanda declarativa // Proceso declarativo verbal de mayor cuantía de Alfonso Ríos Jiménez C.C. Nro. 79.425.931 contra Bancolombia S.A. y otros.

migueldiaz@diazabogados.legal <migueldiaz@diazabogados.legal>

Jue 23/03/2023 2:51 PM

Para: Juzgado 05 Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C. <ccto05bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: jsciendua@agmabogados.co <jsciendua@agmabogados.co>; jmojicajimenez@hotmail.com <jmojicajimenez@hotmail.com>

Bogotá D.C., veintidós (22) de marzo de 2.023.

Doctora

Nancy Liliana Fuentes Velandia

Juez Quinta Civil del Circuito del Distrito Judicial de Bogotá D.C.

E.S.D.

Asunto:	Contestación de demanda declarativa,
Referencia:	Proceso declarativo verbal de mayor cuantía de Alfonso Ríos Jiménez C.C. Nro. 79.425.931 contra Reintegra S.A.S. Nit. Nro. 900.355.863 – 8 y otros.
Demandante:	Alfonso Ríos Jiménez C.C. Nro. 79.425.931.
Demandados:	Reintegra S.A.S. Nit. Nro. 900.355.863 – 8 y otros.
Radicado:	2.019 – 00087 – 00.

Miguel Leandro Díaz Sánchez, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con cédula de ciudadanía número 91.527.008 expedida en Bucaramanga, abogado en ejercicio, portador de la Tarjeta Profesional número 229.333 del Consejo Superior de la Judicatura, inscrito en el Registro Nacional de Abogados con el correo electrónico migueldiaz@diazabogados.legal, actuando en el *sub examine* en nombre y representación de **Reintegra S.A.S.**, sociedad identificada con Nit Nro. 900.355.863 – 8, con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C., vinculada al proceso de la referencia en calidad de demandada, y obrando conforme al poder de sustitución conferido por **Defensología S.A.S.**, identificada tributariamente con el Nit Nro. 901.390.587 – 1; sociedad que, a su vez, ostenta la calidad de apoderada principal de **Reintegra S.A.S.**, a través del presente documento procedo a **contestar la demanda** promovida por **Alfonso Ríos Jiménez C.C. Nro. 79.425.931** en contra de mi prohijada.

Para dar viabilidad a esta solicitud, me permito allegar memorial en formato PDF que consta de sesenta y cinco (65) folios.

Miguel Leandro Díaz Sánchez

C.C. Nro. 91.527.008 expedida en Bucaramanga

Tarjeta Profesional número 229.333 del Consejo Superior de la Judicatura

migueldiaz@diazabogados.legal

Miguel Leandro Díaz Sánchez

Abogado especialista y consultor empresarial
Universidad Externado de Colombia



Bogotá D.C., veintidós (22) de marzo de 2.023.

Doctora

Nancy Liliana Fuentes Velandia

Juez Quinta Civil del Circuito del Distrito Judicial de Bogotá D.C.
E.S.D.

Asunto:	Contestación de demanda declarativa,
Referencia:	Proceso declarativo verbal de mayor cuantía de Alfonso Ríos Jiménez C.C. Nro. 79.425.931 contra Reintegra S.A.S. Nit. Nro. 900.355.863 – 8 y otros.
Demandante:	Alfonso Ríos Jiménez C.C. Nro. 79.425.931.
Demandados:	Reintegra S.A.S. Nit. Nro. 900.355.863 – 8 y otros.
Radicado:	2.019 – 00087 – 00.

Miguel Leandro Díaz Sánchez, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con cédula de ciudadanía número 91.527.008 expedida en Bucaramanga, abogado en ejercicio, portador de la Tarjeta Profesional número 229.333 del Consejo Superior de la Judicatura, inscrito en el Registro Nacional de Abogados con el correo electrónico migueldiaz@diazabogados.legal, actuando en el *sub examine* en nombre y representación de **Reintegra S.A.S.**, sociedad identificada con Nit Nro. 900.355.863 – 8, con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C., vinculada al proceso de la referencia en calidad de demandada, y obrando conforme al poder de sustitución conferido por **Defensología S.A.S.**, identificada tributariamente con el Nit Nro. 901.390.587 – 1; sociedad que, a su vez, ostenta la calidad de apoderada principal de **Reintegra S.A.S.**, a través del presente documento procedo a **contestar la demanda** promovida por **Alfonso Ríos Jiménez C.C. Nro. 79.425.931** en contra de mi prohijada, de acuerdo con los siguientes términos:

I. A los hechos.

Al Primer Hecho.- Es parcialmente cierto y explico:

No existe reparo frente al detalle de obligaciones que el demandante ha reconocido haber constituido a su cargo en favor de Bancolombia S.A.

Avenida Calle 127 Nro. 58 – 45 T4 oficina 1409

Bogotá D.C. – Cundinamarca

Avenida 10E Nro. 8 – 60 Oficina 804

Cúcuta – Norte de Santander

444 Alaska Avenue, Suite #BHU714, CA 90503

Torrance – CA

Móviles: 57 + 318 + 5277513 // 57 + 300 + 9291666

Email: migueldiaz@diazabogados.legal

Ahora bien, lo que no es cierto es que aquellas hayan sido adquiridas el cinco (05) de abril de 1.992, pues por el contrario, las fechas en que las referidas acreencias nacieron a la vida jurídica son las siguientes:

Obligación	Fecha inicio obligación
136365	1995.07.20
1363931	1995.05.31
3100009938	1995.03.16
20990020186	1992.09.16
4509390239156	1994.09.21

Al Segundo Hecho.- Es cierto.

La falta de pago de las obligaciones adquiridas por el deudor, faculta a su acreedor para detentar la legítima tenencia de los títulos que incorporan los créditos a su cargo.

Al Tercer Hecho.- Es parcialmente cierto y explico:

Abordemos este hecho en dos escenarios diferentes, por una parte, los créditos de consumo, y por otro lado la obligación hipotecaria.

Con respecto a los créditos de consumo, entiéndase, las obligaciones Nros. 136365, 1363931, 3100009938 y 4509390239156, debemos tener en cuenta que, de acuerdo con la carta de instrucciones allegada al plenario, puede evidenciarse que el demandante tergiversa la realidad cuando afirma que aquellas vencían el cuatro (04) de abril de 2.007.

Todo lo contrario es lo que puede reconocer el Despacho, ya que el literal c) de la carta de instrucciones incorporada a esta contestación, en lo concerniente a la exigibilidad del título valor señala que:

*“(...) c) **El pagaré será exigible a la vista o en la fecha que indique el Banco.** Para su cobro no será necesaria su presentación en la fecha de vencimiento, ni notificación por parte del tenedor (...)”*

(Resaltado y subraya fuera de texto.)

Dicho de otra manera, establecer la fecha de vencimiento de las obligaciones constituidas en favor de Bancolombia S.A., aludiendo a las que aquí se ventilan, constituye una labor facultativa y atribuible a la entidad financiera, y no está condicionada a un día o fecha cierta y determinada como impropia lo ha manifestado la parte actora.

Ahora bien, en lo relacionado con el crédito hipotecario 20990020186, incorporado en el Pagaré Nro. 20186, las partes fijaron como fecha de vencimiento final de la referida acreencia el día dieciséis (16) de septiembre de 2.007.

Es importante recordar que el crédito 20990020186 adquirido por el demandante, cuya titularidad detenta hoy día mi prohijada, nació a la vida jurídica bajo la denominación del extinto sistema Upac.

Con la entrada en vigencia de la Ley 546 de 1.999¹, aquellas obligaciones fueron **redenominadas** de Upac a Uvr.

Posteriormente, los créditos destinados a la financiación de vivienda individual a largo plazo, como por ejemplo, el número 20990020186 adquirido por el deudor – demandante, debían, en los términos que establecen los artículos 40 y 41² de la Ley 546 de 1.999 **reliquidarse** desde la fecha del respectivo desembolso hasta el treinta y uno (31) de diciembre de 1.999.

¹ **Artículo 38. Denominación de obligaciones en UVR.** <Apartes tachados Inexequibles> Dentro de los tres (3) meses siguientes a la fecha de vigencia de la presente ley, todas las obligaciones expresadas en UPAC se expresarán en UVR, ~~según la equivalencia que determine el Gobierno Nacional~~. Vencido este término sin que se hayan modificado los documentos en que consten tales obligaciones, éstas se entenderán expresadas en UVR, por ministerio de la presente ley (...)”

² “(...) Cada establecimiento de crédito tomará el saldo en pesos a 31 de diciembre de 1999, de cada uno de los préstamos, ~~que se encuentren al día el último día hábil bancario del año de 1999.~~

Para efectos de determinar el saldo total de cada obligación, se adicionará el valor que en la misma fecha tuviere el crédito otorgado por el Fondo de Garantías de Instituciones Financieras, Fogafín, en virtud de lo dispuesto por los artículos 11 y 12 del Decreto Extraordinario 2331 de 1998, cuando fuere del caso.

2. El establecimiento de crédito reliquidará el saldo total de cada uno de los créditos, para cuyo efecto utilizará la UVR que para cada uno de los días comprendidos entre el 1o. de enero de 1993 y el 31 de diciembre de 1999, publique el Ministerio de Hacienda y Crédito Público, de conformidad con la metodología establecida en el Decreto 856 de 1999.

Una vez perfeccionadas la redenominación y la reliquidación de los créditos, surgió la obligación del acreedor de **reestructurarlos**, cumpliendo así con el imperativo que establece el artículo 42 de la obra legislativa en comento.

Al respecto, la honorable Corte Suprema de Justicia ha manifestado que:

*"(...) [del] artículo 42 de la Ley 546 de 1999, se extrae el deber ineludible para las entidades financieras, de reliquidar y **reestructurar** los créditos de vivienda en UPAC, vigentes al 31 de diciembre de 1999... cuya recuperación pretendían ante los estrados judiciales, pues, para esa fecha todos ellos quedaron con la posibilidad de replantear la forma de pago, de acuerdo con las condiciones económicas de los propietarios que estaban en peligro de perder su lugar de habitación...*

El incumplimiento de esa carga, en consecuencia, se constituye en un obstáculo insalvable para el inicio y el impulso de los procesos hipotecarios estrictamente relacionados con créditos de vivienda inicialmente concedidos en UPAC, por formar parte de un título ejecutivo complejo cuya acreditación se hace imprescindible, para obtener la orden de apremio en caso de mora de los deudores o si, llevado a cabo ese trabajo, es manifiesta la imposibilidad de satisfacción de éstos con sus actuales ingresos...

Si tal falencia no es advertida al momento de librar mandamiento de pago, exige un pronunciamiento de los falladores a petición de parte o por vía del examen oficioso de los

3. El Gobierno Nacional abonará a las obligaciones ~~que estuvieron al día el 31 de diciembre de 1999~~ el monto total de la diferencia que arroje la reliquidación indicada en el numeral anterior, mediante la entrega de los títulos a que se refiere el parágrafo 4o. del presente artículo, ~~o en la forma que lo determine el Gobierno Nacional.~~

PARAGRAFO 1o. <Aparte tachado INEXEQUIBLE> Para la reliquidación de los saldos de los créditos destinados a la financiación de vivienda individual de largo plazo, otorgados por los establecimientos de crédito en moneda legal, se establecerá una equivalencia entre la DTF y la UPAC, ~~en los términos que determine el Gobierno Nacional~~, con el fin de comparar el comportamiento de la UPAC con el de la UVR, a efectos de que tengan la misma rebaja que la correspondiente a los créditos pactados en UPAC.

PARAGRAFO 2o. Los establecimientos de crédito tendrán un plazo de tres (3) meses, contados a partir de la presente ley para efectuar la reliquidación (...)"

instrumentos representativos del crédito cobrado, aún en segunda instancia, por tratarse de un tópico relacionado con la exigibilidad de las obligaciones hipotecarias que llevan inmersos los elevados derechos a la vivienda digna e igualdad entre los deudores de ese sistema (...).³

(Resaltado y subraya fuera de texto).

Rarificando la postura que sobre el particular ha modulado la Corte Suprema de Justicia, esta Corporación ha precisado que:

*"(...) son tres las conclusiones que se desprenden: la primera, que el derecho a la reestructuración es aplicable a los créditos de vivienda adquiridos antes de la vigencia de la Ley 546 de 1999, con prescindencia de la existencia de una ejecución anterior o de si la obligación estaba al día o en mora; la segunda, **que la misma es requisito sine qua non para iniciar y proseguir la demanda compulsiva**; y, la tercera, que ésta es una obligación tanto de las entidades financieras como de los cesionarios del respectivo crédito (...)"*.

En este orden de ideas, es parcialmente cierto que el extremo demandante haya manifestado en el libelo que el vencimiento de las obligaciones involucradas en este asunto *"(...) ocurría el 04 de abril del año 2007 (...)"*, pues de acuerdo con lo anteriormente expuesto, al menos en lo relacionado con la acreencia hipotecaria, ésta ultima al no haber sido reestructurada, no podemos predicar su exigibilidad, y por lo tanto, no es posible determinar su vencimiento.

Para ratificar esta postura jurisprudencial, recordemos lo que sobre el particular ha manifestado la honorable Corte Suprema de Justicia:

"(...) no es exigible el título valor tratándose de procesos coercitivos hipotecarios que versen sobre créditos pactados en UPAC, o que aún pactados en pesos lleven implícito el componente DTF, cuando no se acredita la reestructuración plurimencionada (...)".⁴

(Resaltado y subraya fuera de texto).

³ Sentencias CSJ STC, 3 jul. 2014, rad. 2014-01326-00; reiterada el 7 abr. 2015, rad. 2015-00601-00; y STC8059, 25 jun. 2015, rad. 2015-00683-01.

⁴ Ver sentencias STC17824-2017 y STC14504-2018 de la Corte Suprema de Justicia.

En este orden de ideas, no hay duda que, en lo concerniente al crédito hipotecario adquirido por el deudor – demandante, su vencimiento no ocurrió el cuatro (04) de abril de 2.007, habida cuenta que la falta de reestructuración de aquella obligación le resta exigibilidad, es decir, poder compulsivo.

Al Cuarto Hecho.- No es cierto y explico:

Sea lo primero indicar que, el acreedor primigenio instauró proceso ejecutivo hipotecario en contra del deudor – demandante cuyo radicado fue el número 11001310300519970453600.

Sin embargo, esta acción judicial culminó por disposición de la Ley 546 de 1.999.

Ahora, tampoco es cierto que en el presente asunto se haya configurado el fenómeno de prescripción de la acción cambiaria, y para ello resulta menester aludir a la sentencia de unificación SU – 787 de 2.012.

Veamos:

*"(...) las reglas aplicables, de acuerdo con el marco constitucional, son las siguientes: (i) En el ámbito de la Ley 546 de 1999, los procesos ejecutivos hipotecarios iniciados antes del 31 de diciembre de ese año, una vez realizada la reliquidación del crédito y aplicados los alivios correspondientes, terminan por ministerio de la ley; (ii) **si cumplidas las anteriores condiciones subsiste un saldo insoluto, deudor y acreedor deben llegar a un acuerdo de reestructuración;** (iii) a falta de acuerdo, la reestructuración debe hacerse directamente por la entidad crediticia, de acuerdo con los parámetros legales, jurisprudencialmente delimitados y, (iv) cuando cumplidas las anteriores condiciones se advierta por el juez, o que existen otros procesos ejecutivos en curso contra el deudor, por obligaciones diferentes, o que no obstante la reestructuración, el deudor carece de la capacidad financiera para asumir la obligación, se exceptúa el mandato de dar por terminado el proceso, el cual continuará, en el estado en el que se encontraba, por el saldo insoluto de la obligación (...)"*

(Resaltado y subraya fuera de texto)

De esta manera, tanto la Corte Constitucional como la Corte Suprema de Justicia han coincidido en que el presupuesto de ejecución de las obligaciones nacidas en virtud del extinto sistema Upac, reformado posteriormente por la Ley 546 de 1.999, es la reestructuración de la acreencia.

Sin el cumplimiento de la aludida exigencia no se predica la exigibilidad del título base de recaudo, pues por virtud de la jurisprudencia constitucional y de la máxima corporación de la jurisdicción ordinaria, hoy por hoy hablamos de un título complejo, que sin la amalgama de los elementos estructurales del mismo resulta carente de fuerza compulsiva.

Pues bien, en el asunto *sub judice* el título base de recaudo Nro. 20186, contentivo de la obligación hipotecaria 20990020186 no ha sido reestructurado, y por lo tanto, se infiere la inexigibilidad del mismo desde el punto de vista jurídico.

Solo hasta que se logre la reestructuración de la obligación incorporada en el citado pagaré, podrá la parte demandante contabilizar el termino de prescripción de la acción cambiaria, pues aquel fenómeno por virtud de la Ley 546 de 1.999 y de la jurisprudencia que ha modulado todo este asunto tienen una regulación especial, pues las condiciones son inexorablemente diferentes.

Al Quinto Hecho.- No me consta.

Aunque es importante mencionar que la renuncia o interrupción de la prescripción no son fenómenos que puedan tener incidencia directa o indirecta en el crédito hipotecario que se ventila en el *sub judice*.

Al Sexto Hecho.- Es cierto.

Al Séptimo Hecho.- Es cierto, aunque es importante dejar constancia que el actual titular cesionario de las obligaciones involucradas en este proceso es Reintegra S.A.S.

Al Octavo Hecho.- No es cierto y explico:

La acción cambiaria no ha caducado tal como lo ha afirmado el extremo demandante.

De hecho, ha sido muy detallada la explicación efectuada por mi prohilada con relación al fenómeno extintivo, en la que ha quedado suficientemente claro que sus presupuestos no se configuran en el *sub lite*.

II. A las pretensiones.

Señor Juez, me opongo a todas y cada una de las pretensiones de la demanda formuladas por la parte actora, tal como se ilustra a continuación:

A la Primera Pretensión.- Me opongo a que se declare la prescripción de las obligaciones adquiridas por el deudor – demandante Nros. 136365, 1363931, 3100009938, 4509390239156 y 20990020186.

A la Segunda Pretensión.- Me opongo a que se declare la extinción de las obligaciones descritas en el parágrafo anterior.

A la Tercera Pretensión.- Me opongo a que se ordene al Bancolombia S.A. y sus cesionarios a realizar la entrega física de los títulos valores que incorporan las obligaciones objeto de este trámite declarativo.

A la Cuarta Pretensión.- Me opongo a que se ordene al extremo demandado excluir de las Centrales de Riesgo al deudor – demandante.

A la Quinta Pretensión.- Me opongo a una eventual condena en costas.

III. Excepciones de mérito.

En este orden de ideas, y como quiera que existe oposición absoluta frente a las pretensiones deprecadas en el libelo introductorio, a continuación, se formulan las excepciones de mérito a través de las cuales se ejerce el derecho de defensa del extremo accionado:

Primera.- Inexistencia de presupuestos para la declaratoria favorable de prescripción.

Fundamento jurídico: Sentencias SU – 787 de 2.012 y 813 de 2.007.

La parte demandante ha calculado el término de prescripción de la acción cambiaria respecto de las obligaciones Nros. 136365, 1363931, 3100009938, 4509390239156 y 20990020186 que adquirió con la Corporación Nacional de Ahorro y Vivienda (Conavi), posteriormente Bancolombia S.A., hoy Reintegra S.A.S. sobre un sofisma.

Con respecto a las obligaciones Nros. 136365, 1363931, 3100009938 y 4509390239156, debemos tener en cuenta que, de acuerdo con la carta de instrucciones allegada al plenario, puede evidenciarse que:

*"(...) c) **El pagaré será exigible a la vista o en la fecha que indique el Banco.** Para su cobro no será necesaria su presentación en la fecha de vencimiento, ni notificación por parte del tenedor (...)"*

(Resaltado y subraya fuera de texto.)

Así las cosas, por tratarse de una labor facultativa exclusiva del acreedor, y al no haberse diligenciado el título valor pagaré, resulta improbable que pueda predicarse su vencimiento y correlativamente su exigibilidad para computar el termino de prescripción

De otro lado, en lo relacionado con el crédito hipotecario 20990020186, incorporado en el Pagaré Nro. 20186, las partes fijaron como fecha de vencimiento final de la referida acreencia el día dieciséis (16) de septiembre de 2.007.

Por tratarse de una acreencia adquirida en la vigencia del extinto sistema Upac, debemos recordar los presupuestos jurisprudenciales modulados por las Cortes Constitucional y Suprema de Justicia, destinados a la judicialización de estas obligaciones específicas, en los que se ha establecido como requisito *sine qua non* su redenominación, reliquidación y reestructuración.

Veamos:

La Corte Constitucional en la sentencia SU – 787 del 2.012 manifestó:

«(...) las reglas aplicables, de acuerdo con el marco constitucional, son las siguientes: (i) En el ámbito de la Ley 546 de 1999, los procesos ejecutivos hipotecarios iniciados antes del 31 de diciembre de ese año, una vez realizada la reliquidación del crédito y aplicados los alivios correspondientes, terminan por ministerio de la ley; (ii) **si cumplidas las anteriores condiciones subsiste un saldo insoluto, deudor y acreedor deben llegar a un acuerdo de reestructuración;** (iii) a falta de acuerdo, la reestructuración debe hacerse directamente por la entidad crediticia, de acuerdo con los parámetros legales, jurisprudencialmente delimitados y, (iv) cuando cumplidas las anteriores condiciones se advierta por el juez, o que existen otros procesos ejecutivos en curso contra el deudor, por obligaciones diferentes, o que no obstante la reestructuración, el deudor carece de la capacidad financiera para asumir la obligación, se exceptúa el mandato de dar por terminado el proceso, el cual continuará, en el estado en el que se encontraba, por el saldo insoluto de la obligación».

(Resaltado y subraya fuera de texto).

De esta manera, tanto la Corte Constitucional como la Corte Suprema de Justicia han coincidido en que el presupuesto de ejecución de las obligaciones nacidas en virtud del extinto sistema Upac, reformado posteriormente por la Ley 546 de 1.999, **es el de la reestructuración de la acreencia.**

Sin el cumplimiento del aludido imperativo no se predica la exigibilidad del título base de recaudo, pues por virtud de la jurisprudencia constitucional y de la máxima corporación de la jurisdicción ordinaria, hoy por hoy hablamos de un título complejo, que sin la amalgama de los elementos estructurales del mismo resulta carente de fuerza compulsiva.

Pues bien, en el asunto *sub judice* el Pagaré Nro. 20186 no ha sido reestructurado, y por lo tanto, se infiere la inexigibilidad del mismo desde el punto de vista jurídico.

Solo hasta que se logre la reestructuración de la obligación incorporada en el pagaré suscrito por el demandante, podrá este último contabilizar el termino de prescripción de la acción cambiaria, pues aquel fenómeno por virtud de la Ley 546 de 1.999 y de la jurisprudencia que ha modulado todo este asunto tienen una regulación especial.

Por esa razón, la obligación incorporada en el pagaré suscrito por el demandante es **inexigible**, pues hasta tanto no se cumpla con la ritualidad que ha establecido la jurisprudencia nacional, **no podrá predicarse su poder compulsivo**.

Además, para cuantificar los términos de prescripción de la acción cambiaria es ineludible hacer dicha tarea contando a partir de la fecha de exigibilidad del título, por consiguiente, sin la certeza de aquella data, como ocurre en este asunto, es jurídicamente imposible pretender se despachen favorablemente las pretensiones del libelo.

Para culminar, esta postura ha sido ratificada, como se mencionó líneas atrás, por la honorable Corte Suprema de Justicia, quien ha manifestado:

"(...) [del] artículo 42 de la Ley 546 de 1999, se extrae el deber ineludible para las entidades financieras, de reliquidar y reestructurar los créditos de vivienda en UPAC, vigentes al 31 de diciembre de 1999... cuya recuperación pretendían ante los estrados judiciales, pues, para esa fecha todos ellos quedaron con la posibilidad de replantear la forma de pago, de acuerdo con las condiciones económicas de los propietarios que estaban en peligro de perder su lugar de habitación...

El incumplimiento de esa carga, en consecuencia, se constituye en un obstáculo insalvable para el inicio y el impulso de los procesos hipotecarios estrictamente relacionados con créditos de vivienda inicialmente concedidos en UPAC, por formar parte de un título ejecutivo complejo cuya acreditación se hace imprescindible, para obtener la orden de apremio en caso de mora de los deudores o si, llevado a cabo ese trabajo, es manifiesta la imposibilidad de satisfacción de éstos con sus actuales ingresos...

Si tal falencia no es advertida al momento de librar mandamiento de pago, exige un pronunciamiento de los falladores a petición de parte o por vía del examen oficioso de los instrumentos representativos del crédito cobrado, aún en segunda instancia, por tratarse de un tópico relacionado con la exigibilidad de las obligaciones hipotecarias que llevan inmersos los elevados derechos a la vivienda digna e igualdad entre los deudores de ese sistema (...)".⁵

⁵ Sentencias CSJ STC, 3 jul. 2014, rad. 2014-01326-00; reiterada el 7 abr. 2015, rad. 2015-00601-00; y STC8059, 25 jun. 2015, rad. 2015-00683-01.

(Resaltado y subraya fuera de texto).

"(...) no es exigible el título valor tratándose de procesos coercitivos hipotecarios que versen sobre créditos pactados en UPAC, o que aún pactados en pesos lleven implícito el componente DTF, cuando no se acredita la reestructuración plurimencionada (...)”⁶.

(Resaltado y subraya fuera de texto).

Segunda.- Enriquecimiento sin justa causa.

Fundamento jurídico: Principio general del derecho *“nadie puede enriquecerse sin justa causa”*, Corte Constitucional, Sentencia T – 295 de 1995.

Dentro de los principios generales del derecho encontramos uno que nos recuerda la esencia de lo justo, de aquella virtud relacionada con el obrar objetivo y razonable de las partes. Al referirnos al enriquecimiento sin justa causa debemos entrañar los tres elementos que deben configurarse para su prosperidad. La Corte Constitucional los describe así:

“Son tres los requisitos que deben probarse para que se declare la existencia de un enriquecimiento de esta índole (...): 1) un enriquecimiento o aumento de un patrimonio; 2) un empobrecimiento correlativo de otro, y 3) que el enriquecimiento se haya producido sin causa, es decir, sin fundamento jurídico.”

Confrontando los aludidos requisitos con el *sub judice* encontramos una relación estrecha que es necesario articular:

1.- La prosperidad de las pretensiones del demandante aumentaría su patrimonio.

2.- Como consecuencia de lo anterior se configuraría un empobrecimiento del patrimonio de mi representada.

⁶ Ver sentencias STC17824-2017 y STC14504-2018 de la Corte Suprema de Justicia.

3.- El enriquecimiento se produciría sin una justa causa, habida cuenta que la actuación desplegada por el accionante no es razonable.

De esta manera su Señoría, no es posible aceptar los hechos y las pretensiones contenidas en el libelo genitor, pues ello indubitadamente generaría un detrimento patrimonial que no es justificable en contra de la acreedora.

Por esa razón, además de la imposibilidad en que concurran los presupuestos de la prescripción alegada, tampoco sería viable despachar favorablemente las solicitudes deprecadas por el demandante porque ello rompería el orden equitativo de un negocio jurídico celebrado de buena fe.

Tercera.- Obligaciones pendientes por pagar a cargo del deudor.

Fundamento jurídico: Artículo 1.527 y siguientes del Código Civil.

La cláusula quinta – segunda parte de la Escritura Pública Nro. 5.181 del catorce (14) de julio de 1.992 establece que:

“(…) QUINTO: OBLIGACIONES GARANTIZADAS: Teniendo en cuenta que la hipoteca constituida en el presente instrumento es de naturaleza abierta y sin límite de cuantía, garantiza el cumplimiento de todas las obligaciones que El(los) DEUDOR(ES) haya(n) adquirido o adquiriera(n) en el futuro en favor de LA CORPORACIÓN, en los términos y condiciones previstos en los respectivos documentos que recojan las obligaciones principales y accesorias, en razón de contratos de mutuo o por cualquier otra causa en que El (los) DEUDOR(ES) queden(n) obligados(s) por cualquier concepto: ya sea porque obre(n) exclusivamente en su(s) propio(s) nombre(s), con otra u otras firmas, conjunta o separadamente, en razón de préstamos o créditos de otro orden, o cualquier otro género de obligaciones que consten o estén incorporados en títulos – alores o en cualquier otro documento de carácter comercial o civil otorgados, girados, avalados, aceptados, endosados o firmados por El(los) DEUDOR(ES) en forma que este(os) quede(n) obligado(s) ya sea individual, conjunta o solidariamente con otra u otras personas naturales o jurídicas para con LA CORPORACION.”

Nótese que la Escritura de Hipoteca garantiza todo tipo de obligaciones que haya suscrito el demandante, indistintamente de su naturaleza, con su acreedor primigenio y por supuesto con sus cesionarios.

Así las cosas, incluso las obligaciones naturales que por cualquier medio subsistan a cargo del demandante también están garantizadas.

Valga indicar que el efecto de la prescripción opera respecto de la acción y no del derecho de crédito el cual se conserva intacto, esta apreciación tiene asidero en nuestra legislación civil y la doctrina sobre la materia.

Asimismo, el artículo 1.529 del Código Civil establece la validez de las garantías de las obligaciones naturales, lo cual confirma la improcedencia de la solicitud del extremo actor.

Inclusive de declararse la prescripción la obligación crediticia persiste, hasta tanto la misma no sea cancelada, por lo que no se puede pretender declarar extinguida la acreencia, cuando no se ha efectuado el correspondiente pago.

Sobre este aspecto, sostiene el Honorable Dr. Bernardo Trujillo Calle, en su obra “De los títulos valores de contenido crediticio”, haciendo análogo el caso a un gravamen hipotecario que:

“La dicotomía del título (pagaré – hipoteca) hace que las prescripciones miren hacia ambos documentos para preguntarse si prescrita la acción cambiaria ha de tenerse también por prescrita la hipoteca, en consideración a esa relación de subordinación o accesoriedad de esta respecto de aquel, La respuesta es negativa, por una razón que se cae de su peso: La extinción de la obligación principal no extingue la hipoteca abierta. Así como el pago del título – valor hipotecario no mata la hipoteca, tampoco la prescripción (...)”

Las anteriores reflexiones, buscan de manera respetuosa, argumentar el derecho que detenta el acreedor para mantener el gravamen hipotecario asociado a las obligaciones involucradas en el plenario.

Cuarta.- La genérica.

Fundamento jurídico: Artículo 282 del Código General del Proceso.

Frente a la prevalencia de lo sustancial sobre las formalidades del proceso, y la posibilidad de que el Despacho reconozca oficiosamente alguna excepción, resulta pertinente citar la sentencia T – 747 de 2.013, a través de la cual la Corte Constitucional indicó:

“Si bien las formalidades o ritos dentro de los procesos judiciales son relevantes en la medida que buscan garantizar el respeto de un debido proceso, las autoridades judiciales no pueden sacrificar injustificadamente derechos subjetivos al aplicar dichas formalidades, pues precisamente el fin del derecho procesal es contribuir a la realización de los mismos y fortalecer la obtención de una verdadera justicia material. De manera que, cuando se aplican taxativamente las normas procesales, desplazando con ello el amparo de los derechos de las personas, es decir, cuando la aplicación de una norma procedimental se convierte en una forma adversa a los derechos de los individuos, se configura un defecto procedimental por exceso ritual manifiesto que hace procedente la acción de tutela contra providencias judiciales, correspondiéndole entonces, al juez constitucional, obviar la aplicación de la regla procesal en beneficio de tales garantías.”

En ese contexto, aunque las excepciones fueron instituidas como un instrumento de defensa del demandado, las normas procesales no impiden que el Juez, como director del proceso, se pronuncie sobre hechos (probados) que constituyan excepciones incluso de manera oficiosa.

Así lo contempla el artículo 281 del Código General del Proceso, al hacer relación a la congruencia que debe imperar en las sentencias, cuando dispuso:

“ARTÍCULO 281. La sentencia deberá estar en consonancia con los hechos y las pretensiones aducidos en la demanda y en las demás oportunidades que este Código contempla, y con las excepciones que aparezcan probadas y hubieren sido alegadas si así lo exige la ley.

No podrá condenarse al demandado por cantidad superior o por objeto distinto del pretendido en la demanda, ni por causa diferente a la invocada en ésta.

Si lo pedido por el demandante excede de lo probado, se le reconocerá solamente lo último.”

En la sentencia se tendrá en cuenta cualquier hecho modificativo o extintivo del derecho sustancial sobre el cual verse el litigio, ocurrido después de haberse propuesto la demanda, siempre que aparezca probado y que haya sido alegado por la parte interesada a más tardar en su alegato de conclusión, y cuando éste no proceda, antes de que entre el expediente al despacho para sentencia, o que la ley permita considerarlo de oficio.

Por su parte, el artículo 282 que regula la solución de las excepciones, señala:

“ARTÍCULO 282. En cualquier tipo de proceso, cuando el juez halle probados los hechos que constituyen una excepción, deberá reconocerla oficiosamente en la sentencia, salvo las de prescripción, compensación y nulidad relativa, que deberán alegarse en la contestación de la demanda.”

En ese orden de ideas, queda claro que la ley permite que el Juez se pronuncie incluso de oficio, sobre aquellos hechos que se encuentren probados en el proceso y constituyan una excepción, con las salvedades que las normas consagran relacionadas con aquellas de “*prescripción, compensación y nulidad relativa*” que deben alegarse necesariamente por el demandado en la contestación de la demanda.

IV. Fundamentos de derecho.

Invoco como fundamentos de derecho las sentencias T – 295 de 1.995, SU – 787 de 2.012 y SU – 813 de 2.007 adoptadas por la Corte Constitucional, las Sentencias STC del tres (3) de julio 2.014, rad. 2014-01326-00, STC del siete (07) de abril de 2.015, rad. 2015-00601-00, STC8059 del veinticinco (25) de junio de 2.015 rad. 2015-00683-01, STC17824-2017 y STC14504-2018 de la Corte Suprema de Justicia, los Artículos 1.527 y siguientes del Código Civil, el Artículo 282 del Código General del Proceso y todas aquellas disposiciones reglamentarias que complementen los fundamentos de derecho aquí descritos.

V. Pruebas.

1.- Documentales:

Solicito se decreten como pruebas documentales las siguientes:

- Copia de la Escritura Pública Nro. 5.181 del catorce (14) de julio de 1.992 protocolizada ante la Notaría Primera del Círculo de Bogotá D.C. y sus respectivos anexos.
- Pagaré Nro. 20186 y su respectiva carta de instrucciones.
- Carta de autorización para el diligenciamiento de pagarés en blanco.

Finalidad: El decreto y la eventual incorporación de estas pruebas documentales resultan pertinentes y conducentes, pues tienen la potencialidad de complementar y acreditar las excepciones de mérito planteadas, lo que eventualmente redundará en que se desestimen las pretensiones del libelo.

2.- Interrogatorio de parte:

Comedidamente solicito a su despacho citar y hacer comparecer a este Juzgado al demandante para que, en audiencia, cuya fecha y hora se servirá Usted señalar, absuelva el interrogatorio de parte que personalmente le formularé.

Finalidad: Se pretende con esta prueba demostrar que las excepciones de mérito propuestas por esta parte demandada y sus hechos constitutivos se ajustan a la realidad, lo que eventualmente redundará en que se enerven por completo las pretensiones del extremo actor.

Proceso declarativo verbal de mayor cuantía de Alfonso Ríos Jiménez C.C. Nro. 79.425.931 contra Reintegra S.A.S. Nit. Nro. 900.355.863 – 8 y otros.

VI. Anexos.

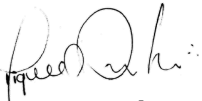
Los mencionados en el acápite de pruebas.

VII. Notificaciones.

El suscrito apoderado y mi prohijada recibiremos notificaciones en la Secretaría de su Despacho o en la Avenida Calle 127 Nro. 58 – 45 Torre 4 Oficina 1409 en la ciudad de Bogotá D.C. – Cundinamarca.

Correo electrónico: migueldiaz@diazabogados.legal

De la Señora Juez,



Miguel Leandro Díaz Sánchez
C.C. 91.527.008 de Bucaramanga
T.P. Nro. 229.333 del Consejo Superior de la Judicatura
migueldiaz@diazabogados.legal

Avenida Calle 127 Nro. 58 – 45 T4 oficina 1409
Bogotá D.C. – Cundinamarca
Avenida 10E Nro. 8 – 60 Oficina 804
Cúcuta – Norte de Santander
444 Alaska Avenue, Suite #BHU714, CA 90503
Torrance - CA
Móviles: 57 + 318 + 5277513 // 57 + 300 + 9291666
Email: migueldiaz@diazabogados.legal

AB 28840504

474



ESCRITURA PUBLICA NUMERO: 5181

CINCO MIL CIENTO OCHENTA Y UNO
OTORGADA EN LA NOTARIA PRIMERA DEL
CIRCULO DE SANTA FE DE BOGOTA D.C.

Fecha de otorgamiento: Catorce

(14) de Julio

de mil novecientos noventa y dos (1992)

CLASE DE ACTO O CONTRATO: COMPRA VENTA E HIPOTECA,

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL CONTRATO: URBANIZACIONES

Y CONSTRUCCIONES MAZUREN S.A. vende a favor de ALFONSO
RIOS JIMENEZ, e hipoteca a favor de CONAVI

MATRICULA(S) INMOBILIARIA(S) NUMERO(S): 050-20075071
y 050-20074909

ZONA: NORTE

Dirección del (los) inmueble(s): Transversal 41 No. 146A
40, Apto. 301 Interior 9 y Garaje No. 93

Valor venta \$23.575.000.00

Valor hipoteca \$16.502.000.00

En la ciudad de Santafé de Bogotá, Distrito Capital,
Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, a
Catorce (14) de Julio

de mil novecientos noventa y dos (1992) ante mí:
GABRIEL STANICH MALDONADO, Notario Primero (lo.) Encargado
del Círculo de Santafé de Bogotá, D.C.

se otorgó la escritura pública que se consigna en los
siguientes términos:

Compareció, el señor JEAN CLAUDE CAMMAERT DE VOS, mayor
de edad, domiciliado en Santafé de Bogotá, con cédula de

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

SE DIO RECIBO
MAZUREN 1992 20597



ENCARGADO
NOTARIO PUBLICO
CIRCULO DE BOGOTA



----- 2 -----
 compraventa por el Régimen de
 Propiedad Horizontal a favor de
 EL(LOS) COMPRADOR(ES) y éste(os)
 adquiere(n) al mismo título, el
 derecho de dominio y la posesión

que EL VENDEDOR en la actualidad tiene y ejercita sobre
 el(los) siguiente(s) inmueble(s) y que hace(n) parte de la

**Agrupación MAZUREN - 1 - Propiedad Horizontal, situada en
 la Transversal 41 No. 146A-40 de Santafé de Bogotá, D.C.**

**a) EL APARTAMENTO NUMERO TRESCIENTOS UNO (301) INTERIOR
 NUEVE (9) -----**

Plano 5.- Está ubicado en el piso 3 de la Agrupación
 MAZUREN 1 - PROPIEDAD HORIZONTAL, tiene su acceso por el
 número 146A-40 de la Transversal 41 de Santafé de Bogotá,

D.C. **DEPENDENCIAS:** Sala, comedor, cocina, ropas, 3
 alcobas, 2 baños, hall.- **ALTURA:** 2.25 metros.- **Area Bruta:**

83.79 metros cuadrados.- Su área privada es de setenta
 ocho metros cuadrados con noventa y cuatro decímetros
 cuadrados (78.94 M2.); su coeficiente de copropiedad es

del 0.611% Se determina por los siguientes linderos: del
 punto uno (1) línea quebrada de un metro setenta

centímetros (1.70 mts.), sesenta y cinco centímetros (0.65
 mts.); cuarenta centímetros (0.40 mts.); dos metros diez

centímetros (2.10 mts.); un metro cincuenta centímetros
 (1.50 mts.); cuarenta centímetros (0.40 mts.); ochenta y

un centímetros (0.61 mts.); un metro dieciocho centímetros
 (1.18 mts.); un metro dieciocho centímetros (1.18 mts.); y

setenta y un centímetros (0.71 mts.); al punto dos (2)
 muro, ventanas y ducto comunes al medio con fachada y aire

sobre zona común; del punto dos (2) línea quebrada de
 cuatro metros setenta y cinco centímetros (4.75 mts.);

ochenta centímetros (0.80 mts.); cuarenta centímetros

(0.40 mts.), ochenta centímetros (0.80 mts.) y tres metros setenta y cinco centímetros (3.75 mts.) al punto tres (3) muro y ducto comunes al medio con Apartamento No.302 del Interior 8; del punto tres (3) línea quebrada de tres metros quince centímetros (3.15 mts.) cuarenta y cuatro centímetros (0.44 mts.) un metro sesenta y nueve centímetros (1.69 mts.) setenta centímetros (0.70 mts.) treinta y cuatro centímetros (0.34 mts.) dos metros sesenta centímetros (2.60 mts.) cincuenta centímetros (0.50 mts.), y dos metros setenta centímetros (2.70 mts.) al punto cuatro (4) muro, ventanas y ducto comunes al medio con fachada y aire sobre zona común; del punto cuatro (4); línea quebrada de tres metros cuarenta y cinco centímetros (3.45 mts.), tres metros treinta y cinco centímetros (3.35 mts.) y cuatro metros setenta centímetros (4.70 mts.) al punto uno (1) muro y puerta comunes al medio con Apartamento 302 del mismo Interior y acceso común. CENIT: Placa común al medio con piso 4. NADIR: Placa común al medio con piso 2.

A éste apartamento le corresponde el folio individual de matrícula Inmobiliaria No. 050-20075071.

b) EL GARAJE NUMERO NOVENTA Y TRES (93) Está ubicado en el piso 1 de la Agrupación MAZUREN 1 PROPIEDAD HORIZONTAL. Tiene su acceso por el número 146A-40 de la Transversal 41 de Santafé de Bogotá. DEPENDENCIAS: Espacio para 1 vehículo. ALTURA: 2.20 metros. Su Área privada es de diez metros cuadrados con trece decímetros cuadrados (10.13 M2.); su coeficiente de copropiedad es del 0.02%. Se determina por los siguientes linderos: NORTE: Cuatro metros cincuenta centímetros (4.50 mts.) con Garaje No. 92; ORIENTE: Dos metros veinticinco centímetros (2.25 mts.) con zona común; SUR: Cuatro metros cincuenta centímetros (4.50 mts.) con Garaje 94; OCCIDENTE: Dos

AB 28844395

485



3

metros veinticinco centímetros

(2.25 mts.) con circulación común;

CENIT: Con vacío; NADIR: Con suelo

común. A este apartamento le

corresponde el folio individual de

matrícula inmobiliaria número 050-20074909

NOTARIO
 ENCARGADO



4

No obstante la cabida y linderos anteriores determinados, el(los) inmueble(s) se vende(n) como de cuerpo cierto e incluyen todas las mejoras presentes y futuras

anexidades, usos, costumbres y las servidumbres que legal y naturalmente les corresponden.

SEGUNDA.- Que La Agrupación MAZUREN - 1 - PROPIEDAD HORIZONTAL, está situada en la Transversal 41 número 146-A-40 de la ciudad de Santafé de Bogotá, Distrito Capital, y se construye en el LOTE NUMERO UNO (1) del Sector Uno (1), de la Urbanización Mazurén de Santafé de Bogotá, D.C. con área de nueve mil novecientos ochenta y tres metros cuadrados con veinticinco decímetros cuadrados (9.983.25 M2.), alindado así: POR EL NORTE: En ciento cuarenta y siete metros ochenta centímetros (147.80 mts.); entre los mojones L4 y 1B, lindando con terrenos de la Urbanización La Riviera del Norte; POR EL SUR: En ciento cuarenta y dos metros ochenta centímetros (142.80 mts.); entre los mojones 1F y 1A lindando con la Urbanización La Victoria en cinco metros (5.00 mts.); entre los mojones 1C y 1E lindando con la Transversal cuarenta y una (41); POR EL ORIENTE: En sesenta y ocho metros noventa y seis centímetros (68.96 mts.); entre los mojones 1A y 1B, lindando con zona verde de protección ambiental sobre la Autopista del Norte; y POR EL OCCIDENTE: En treinta y tres metros cincuenta centímetros (33.50 mts.); entre los mojones L4 y 1C lindando con la Transversal cuarenta y una (41); y en treinta y cinco metros (35.00 mts.); entre los mojones 1E y 1F lindando con la Transversal cuarenta y una (41) de Santafé de Bogotá, D.C.

TERCERO.- Que la enajenación de el(los) inmueble(s)



descrito(s) y alindado(s) en la Cláusula PRIMERA comprende no sólo los bienes susceptibles de dominio particular y exclusivo de cada propietario, conforme al Régimen de Propiedad Horizontal a que está(n) sometido(s), sino al derecho de copropiedad que para ellos se señala en el Reglamento de Propiedad Horizontal sobre los bienes comunes de el(los) inmueble(s) de acuerdo con lo establecido en la Ley 182 de 1.948, su Decreto Reglamentario No.1.365 de 1.986 y en el Reglamento de Copropiedad de la Agrupación contenido en la escritura pública número 2.286 de fecha 24 de Abril de 1.991 de la Notaría Primera de Santafé de Bogotá, debidamente registrada, el día 26 de Abril de 1.991 en la Matrícula Inmobiliaria Matriz No. 050-0987004.-----

CUARTA .- Que EL VENDEDOR adquirió el(los) inmueble(s) objeto de ésta compra-venta en la siguiente forma: a) El Lote de terreno en mayor extensión con Registro Catastral número S.B. U.D.151A/13/11 sobre el cual se levantan La Agrupación de Vivienda Mazuren - 1 - Propiedad Horizontal por compra que hizo en mayor extensión del predio MAZUREN situado en jurisdicción del antiguo Municipio de Suba hoy Distrito Capital de Santafé de Bogotá, a "URBANIZACION FLORALIA, MAZUERA & CIA. en liquidación", mediante escritura pública número treinta cincuenta y nueve (3.059) del 27 de Junio de 1983 de la Notaría Primera (1a.) de Santafé de Bogotá, todo lo cual consta en el folio de matrícula inmobiliaria número 050-0987004, y b) La edificación por construirla a sus expensas EL VENDEDOR.-

QUINTA.- Que de conformidad con el Artículo 57 de la Ley 9 de Enero 11 de 1.989, el permiso de que trata el numeral 2 del Decreto- Ley 78 de 1.987 se sustituye por la simple radicación de los documentos mencionados en los literales a), d), e), f) y g) de la misma norma y de los planos y





5
presupuestos financieros - - - -
respectivos, los cuales fueron
radicados en la Alcaldía Mayor de
Santafé de Bogotá, bajo el número
92116 - - - - - del 26 - - de

Marzo - - - - - de 1.992 - - -

SEXTA: Que EL VENDEDOR garantiza que no ha enajenado a ninguna persona el(los) inmueble(s) mencionado(s) en éste contrato y que tiene el dominio y la posesión tranquila de ellos, y declara que lo(s) entrega libre de registro por demanda civil, uso y habitación, arrendamiento por escritura pública, patrimonio de familia no embargable, movilización de propiedad raíz y condiciones suspensivas o resolutorias de dominio, y en general libre de limitaciones o gravámenes, salvo las derivadas del Régimen de Propiedad Horizontal a que se encuentra(n) sometido(s) el(los) inmueble(s) conforme se indicó.- En cuanto a Hipotecas, soporta una en mayor extensión a favor de la CORPORACION NACIONAL DE AHORRO Y VIVIENDA "CONAVI" constituida por medio de la escritura pública número 1.553 del 4 de marzo de 1.992 de la Notaría Primera de Santafé de Bogotá, la cual será liberada en lo que se refiere a éste(os) inmueble(s), con el producto del préstamo que la citada CORPORACION otorga a EL(LOS) COMPRADOR(ES) para que pague(n) el saldo del precio de la compra-venta.-----

SEPTIMA: Que en todo caso EL VENDEDOR, se obliga a salir al saneamiento conforme a la Ley. **PARAGRAFO:** A partir de la fecha de entrega de el(los) inmueble(s) objeto de esta venta será(n) de cargo de EL(LOS) COMPRADOR(ES) todas las reparaciones por daños, o deterioros que no obedezcan a vicios del suelo o de la construcción, por las cuales responderá EL VENDEDOR por el término de un (1) año



contado a partir de la firma de esta escritura.-----

OCTAVA: El precio total de el(los) inmueble(s) objeto de la presente compra-venta es la suma de VEINTITRES MILLO-
NES QUINIENTOS SETENTA Y CINCO MIL PESOS MCTE. ✓ - - - -
(\$23.575.000.00) ✓ -

que el(los) COMPRADOR(ES) pagará (n) al VENDEDOR así: a)
La suma de SIETE MILLONES SETENTA Y TRES MIL PESOS MCTE.
(\$7.073.000.00) -

que el VENDEDOR declara recibida a satisfacción. y b) La
suma de DIECISEIS MILLONES QUINIENTOS DOS MIL PESOS
MCTE. (\$16.502.000.00) ✓ -

con préstamo que le(s) concede LA CORPORACION NACIONAL DE
AHORRO Y VIVIENDA " C O N A V I ", en adelante conocida
como "LA CORPORACION" que EL(LOS) COMPRADOR(ES) se
obliga(n) a tramitar oportunamente ante ésta última.-----

PARAGRAFO PRIMERO: La suma adeudada por EL(LOS)
COMPRADOR(ES) señalada en el ordinal b) se pagará o
abonará en un plazo de tres (3) meses contados a partir de
la fecha de ésta escritura y durante el cual pagará(n)
EL(LOS) COMPRADOR(ES) al VENDEDOR intereses anticipados a
la tasa del 2.50% mensual; si el pago de los intereses no
se efectúa en las fechas previstas su monto se
incrementará durante la mora hasta el doble del interes
bancario corriente que certifique la Superintendencia
Bancaria conforme al Artículo 884 del Código de Comercio.

PARAGRAFO SEGUNDO: En caso de mora en el cumplimiento de
cualquiera de los plazos previstos, incluido el plazo





6

fijado para el pago o abono por
conducto de LA CORPORACION cuando
este ultimo se incumpliere por
culpa del (los) COMPRADOR(ES).
pagará(n) un interés a la tasa del

doble del interés bancario corriente según lo previsto en
el artículo 884 del Código de Comercio aunque esto no
puede interpretarse como prórroga del plazo, pues en tal
evento y en cualquier momento durante la mora, podrá EL
VENDEDOR exigir el pago del saldo total adeudado con sus
intereses de inmediato, sin perjuicio de los demás
derechos, acciones y facultades del VENDEDOR. **PARAGRAFO**
TERCERO: El (los) COMPRADOR(ES) autoriza(n) al VENDEDOR
para imputar los pagos de acuerdo con el Artículo 1.653
del Código Civil.-----

PARAGRAFO CUARTO: No obstante la forma de pago, EL
VENDEDOR renuncia a la condición resolutoria derivada de
ella.-----

NOVENA:.- Que el pago de cualquier suma de dinero, por
concepto de gravámenes, contribuciones, tasas, derechos a
cualquier entidad nacional, departamental o municipal,
por concepto de valorizaciones, predial y
complementarios, impuestos, el pago a las Empresas de
Servicios Públicos, el pago proporcional de las expensas
necesarias para la administración, conservación y
reparación del edificio y sus bienes comunes, así mismo la
prima de seguro serán de cargo del (los) COMPRADOR(ES) a
partir de la firma de la presente escritura pública.

PARAGRAFO PRIMERO: Son a cargo de EL (LOS) COMPRADOR(ES)
o éste(os) podrá(n) reclamar a su favor según el caso, a
partir de la fecha, la diferencia que resulte entre una
eventual liquidación definitiva de los derechos de



ENCARGADO

instalación de agua y energía eléctrica y el pago efectuado por EL VENDEDOR para lograr la conexión de tales conceptos, quien así mismo, no se hace responsable de reajustes posteriores. La instalación de la línea telefónica para el(los) inmueble(s) y su aparato corre por cuenta exclusiva del (LOS) COMPRADOR(ES). **PARAGRAFO**

SEGUNDO: En ningún caso, EL VENDEDOR será responsable de las demoras en el que puedan incurrir las Empresas Distritales en las instalaciones y el mantenimiento de los servicios de agua y energía. En cuanto a los derechos de energía EL VENDEDOR pagó los correspondientes a una carga de DOCE (12) KW y que cualquier aumento sobre esta carga inicial será por cuenta de EL(LOS) COMPRADOR(ES). -Los costos de mantenimiento de las subestaciones capsuladas serán cubiertos por los usuarios. -----

DECIMA: Que en la fecha EL VENDEDOR ha hecho entrega real y material a EL(LOS) COMPRADOR(ES) del(los) inmueble(s) objeto del presente contrato. -----

DECIMA PRIMERA: Los gastos que ocasione esta escritura de compraventa y su correspondiente registro correran por cuenta de las partes de por mitad; y los gastos de otorgamiento y cancelación de la hipoteca y su respectivo registro, serán de cargo exclusivo de EL(LOS) COMPRADOR(ES). -----

DECIMA SEGUNDA: Que El(LOS) COMPRADOR (ES) manifiesta(n): -----

a) Que acepta(n) esta escritura con todas sus estipulaciones y la compraventa que por medio de ella se le(s) hace por estar de acuerdo con lo convenido. -----

-b) Que da(n) por recibido a entera satisfacción el(los) inmueble(s) que por esta escritura adquiere(n), junto con las zonas y bienes comunes señalados en el Reglamento de Propiedad Horizontal. -----





7

-c) Que conoce(n) y se obliga(n) a respetar y dar cumplimiento al Reglamento de Propiedad Horizontal a que está(n) sometido(s) el(los) inmueble(s), al igual que sus

causahabientes y específicamente al pago oportuno de las expensas comunes que le corresponden a partir de hoy. ----

-d) Que adeuda(n) al VENDEDOR, las sumas que por concepto del saldo del precio del(los) inmueble(s) que por ésta escritura se le(s) vende, aparecen señaladas en la Cláusula Octava anterior, y que se obliga(n) a pagarlas al VENDEDOR o a su orden en la forma expresada, y autoriza(n) en forma irrevocable a la CORPORACION NACIONAL DE AHORRO Y VIVIENDA " CONAVI ", para que el producto del préstamo que les fué otorgado y de que trata la cláusula Octava de ésta escritura se aplique a cancelar la hipoteca citada en la cláusula Sexta en lo que se refiere a el(los) inmueble(s) objeto de éste instrumento.-----

Con la firma de ésta escritura las partes dan cumplimiento al contrato de promesa de compraventa firmado el día 3 de Abril de 1.992 /-----

Compareció(eron) ALFONSO RIOS JIMENEZ, de las condiciones civiles antes anotadas -----

y dijo(eron): -----

PRIMERO: Que en éste acto obra en su propio nombre /-----

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO



SEGUNDO: CONSTITUCION DE HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE

CUANTIA: Que El(los) compareciente (s) para garantizar a

LA CORPORACION NACIONAL DE AHORRO Y VIVIENDA " CONAVI "

que en adelante se denominará simplemente **LA CORPORACION,**

el pago del(los) Crédito(s) que ésta le(s) conceda en

desarrollo del principio de valor constante a el(los)

mismo(s), quien(es) en adelante se llamará(n) El(los)

DEUDOR(ES) y ejercitando la facultad prevista en el

Artículo 2.438 del Código Civil, constituye(n) en favor de

LA CORPORACION, hipoteca abierta de **PRIMER GRADO** sin

límite en su cuantía sobre el (los) siguiente(s)

inmueble(s) el (los) cual(es) se hipoteca(n) como cuerpo

cierto: -----

EL APARTAMENTO No. 301 Interior 9 y el Garaje No. 93,

que hacen parte de la Agrupación **MAZUREN 1 PROPIEDAD**

HORIZONTAL distinguido en la actual nomenclatura de

Santafé de Bogotá, D.C. con el número 146A-40 de la

Transversal 41 y cuyos linderos generales y especiales

aparecen al comienzo de esta misma escritura .

La hipoteca se extiende a todas las edificaciones,

mejoras e instalaciones existentes y a las que llegaren a

levantarse o a integrarse a el (los) inmueble(s) en el

futuro y se extiende también a las pensiones devengadas

por el arrendamiento de los bienes hipotecados según el

Artículo 2.446 del Código Civil. -----

TERCERO: TITULO DE ADQUISICION: Que el (los) inmueble(s)

dado(s) en garantía hipotecaria fue(ron) adquirido(s)

Por compra efectuada a la Sociedad **URBANIZACIONES Y**

CONSTRUCCIONES MAZUREN S.A. mediante ésta misma escritura



AB 28840984

490



8
pública. A el(los) inmueble(s)
dado(s) en hipoteca le(s)
corresponde(n) el (los) folio(s) de
matricula(s) inmobiliaria(s)
números 050-20075071- - - - -

para el apartamento No. 301/- Interior 9 / - ; y
050- 20074909 / para el garaje Número 93 / - ; -

CUARTO: GARANTIA DE PROPIEDAD Y LIBERTAD: Que
garantiza(n) que dicho(s) inmueble(s) es(son) de su
propiedad exclusiva, que no ha(n) sido constituido(s) en
patrimonio de familia, ni dado(s) en arrendamiento por
escritura pública, ni en anticresis y que se halla(n)
libre(s) de hipotecas, censos, condiciones resolutorias,
registro por demanda civil y servidumbres pasivas, uso o
usufructo y cualquier otra clase de gravámenes o
desmembraciones; y que se obliga(n) a mantenerlo en este
estado por todo el plazo de duración de la deuda. -----

PARAGRAFO: En cuanto a Hipoteca(s) está libre, como ya se
dijo, salvo hipoteca(s) en favor de la **CORPORACION**
NACIONAL DE AHORRO Y VIVIENDA " CONAVI ", constituida por
LA VENDEDORA, y en cuanto a limitaciones al dominio,
existen las limitaciones inherentes al Régimen de
Propiedad Horizontal.-----

QUINTO: OBLIGACIONES GARANTIZADAS: Teniendo en cuenta que
la hipoteca constituida en el presente instrumento es de
naturaleza abierta y sin límite en la cuantía, garantiza
el cumplimiento de todas las obligaciones que El(los)
DEUDOR(ES) haya(n) adquirido o adquiriera(n) en el futuro
en favor de **LA CORPORACION**, en los términos y
condiciones previstos en los respectivos documentos que
recojan las obligaciones principales y accesorias, en
razón de contratos de mutuo o por cualquiera otra causa en



ENCARGADO

que El(los) DEUDOR(ES) quede(n) obligado(s) por cualquier concepto: ya sea porque obre(n) exclusivamente en su(s) propio(s) nombre(s), con otra u otras firmas, conjunta o separadamente, en razon de préstamos o créditos de otro orden, o cualquier otro género de obligaciones que consten o estén incorporados en títulos - valores o en cualquier otro documento de carácter comercial o civil otorgados, girados, avalados, aceptados, endosados o firmados por El(los) DEUDOR(ES) en forma tal que este(os) quede(n) obligado(s) ya sea individual, conjunta o solidariamente con otra u otras personas naturales o jurídicas para con

LA CORPORACION. PARAGRAFO 1o: Queda entendido claramente que para determinar el límite de ésta hipoteca abierta, bastará convertir las obligaciones contraídas en Unidades de Poder Adquisitivo Constante Upac a su equivalencia en pesos moneda legal por el valor que tenga la UPAC, el día en que se quiera hacer la determinación de dicho límite.-

PARAGRAFO 2o. El crédito inicial aprobado por LA CORPORACION en favor de El(los) DEUDOR(ES) asciende a la cantidad de CUATRO MIL OCHENTA Y CUATRO

UNIDADES DE PODER ADQUISITIVO CONSTANTE CON CIENTO SESENTA Y SEIS diezmilesimas

DE UPAC (4.084,0166 Upac), liquidadas en moneda legal el día () de de 1.99 equivalen a la suma de DIECISEIS MILLONES QUINIENTOS DOS MIL PESOS (\$16.502.000.00)

pero la garantía cubre también toda clase de obligaciones que El(los) DEUDOR(ES) contraiga(n) en el futuro en favor de LA CORPORACION, conforme a lo ya expresado en ésta





9

cláusula y a lo establecido en la
cláusula NOVENA de ésta misma
escritura.- Esta liquidación es con
el fin de determinar los derechos
notariales y de registro de la

presente escritura, la liquidación definitiva que regirá
para el crédito se efectuará por LA CORPORACION al momento
de perfeccionarse la entrega del o los préstamos de
acuerdo a sus disponibilidades, y constará en los
documentos que recojan las obligaciones. -----

SEXTO: ACELERACION DEL PLAZO: Que El(los) DEUDOR(ES)
reconoce(n) y acepta(n) el derecho de LA CORPORACION para
declarar por sí misma y unilateralmente extinguido el
plazo de la deuda y para exigir de inmediato el pago de la
totalidad de ella, con intereses, accesorios, costas,
gastos y honorarios de cobranzas judicial o extrajudicial
en cualquiera de los casos que siguen: 1o.) Si El(los)
DEUDOR(ES) no atiende(n) o incumple(n) las obligaciones
que contrae(n) según esta escritura, o las que
contraiga(n) a favor de la CORPORACION de acuerdo con los
documentos o títulos - valores respectivos; o no
satisface(n) las cuotas de amortización o los intereses en
los términos previstos en los documentos respectivos; 2o.)
Si el(los) inmueble(s) hipotecado(s) es (son)
perseguido(s) en todo o en parte por un tercero o en
ejercicio de cualquier acción legal; 3o.) Si el (los)
inmueble(s) mismo(s) desmejora(n) o sufre(n) deprecio
tales que no llegue(n) a ser garantía suficiente del
crédito, a juicio de un perito que designe LA CORPORACION;
4o.) Si el (los) inmueble(s) que determina(n) en el
presente contrato, es (son) gravado(s) con hipoteca(s)
distinta(s) a la(s) constituida(s) mediante esta

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO



NOTARIO PUBLICO DE CUNDINAMARCA
ENCARGADO

escritura; 5o.) Si el (los) hipotecante(s) enajena(n) en todo o en parte el (los) inmueble(s) sin consentimiento expreso de LA CORPORACION; 6o.) Si El(los) DEUDOR(ES) no aplica(n) la totalidad o parte del crédito al fin para el cual se le aprobó; 7o) Por inexactitud o falsedad en los documentos en virtud de los cuales se haya obtenido la adjudicación del crédito. 8o) Si El(los) DEUDOR(ES) no perfecciona(n) el contrato de anticresis en el término de quince (15) días hábiles conforme al numeral Décimo Cuarto de esta misma escritura. En todos los casos y para todos los efectos, será suficiente prueba de incumplimiento el simple dicho al respecto del representante legal de LA CORPORACION y sin necesidad de requerimiento judicial alguno.-----

SEPTIMO: CESION DE CREDITO Y GARANTIA : Que El(los) DEUDOR(ES) acepta(n) desde ahora, con todas las consecuencias señaladas en la ley sin necesidad de notificación alguna, en cuanto la Ley lo permita, cualquier endoso o traspaso que LA CORPORACION haga de las obligaciones amparadas con esta u otra(s) garantía(s), de la garantía misma y de los contratos que celebre con relacion a la administracion de el (los) inmueble(s). --

OCTAVO: CONVENIO: Que ni la constitución de la hipoteca anterior, ni la firma de esta escritura, obligan a LA CORPORACION a la entrega de sumas de dinero ni a la promesa o compromiso de celebrar ningún contrato, ni al perfeccionamiento del contrato de mutuo, el cual solo se perfecciona con la entrega del crédito, por ser el mutuo un contrato real, siendo estas operaciones materia de convenio entre las partes que estarán representados en documentos separados, que deberán ser firmados para el perfeccionamiento del crédito por El(los) DEUDOR(ES) y los Codeudores correspondientes.- Como consecuencia de lo





10

anterior, El(los) DEUDOR(ES) reconoce(n) expresamente que LA CORPORACION no estará obligada a dar o a entregar suma alguna en virtud del presente documento. Si

en el lapso entre la aprobación del crédito y su probable perfeccionamiento, LA CORPORACION conoce de hechos sucedidos antes o después de aquella, y los cuales la hubieren impedido, podrá dar por desistido el crédito. ---

NOVENO: COSTAS Y GASTOS JUDICIALES: Que serán de cargo de El(los) DEUDOR(ES) el valor de las costas y gastos judiciales y extrajudiciales, agencias en derecho, honorarios de abogados que en nombre de la CORPORACION promuevan la acción o acciones para obtener el recaudo del crédito, seguros, impuestos cuotas de administración, contribuciones de valorización, cuentas de servicios públicos, y en general todos aquellos gastos en que tenga que incurrir LA CORPORACION por incumplimiento de sus obligaciones, los del otorgamiento y registro de esta escritura; los de cancelación de la hipoteca en su oportunidad; los de expedición de una primera copia registrada de este contrato con mérito ejecutivo y los de expedición de un certificado de registro ampliado en que conste la anotación del gravamen hipotecario, aquí constituidos, documentos éstos destinados a LA CORPORACION y que El(los) DEUDOR(ES) se obliga(n) a entregar en sus dependencias como previo e indispensable requisito para el perfeccionamiento del crédito o créditos que le vaya a conceder. **PARAGRAFO:** Que El(los) DEUDOR(ES) se obliga(n) a pagar a LA CORPORACION todos los gastos que ocasione el perfeccionamiento del crédito o créditos que le haya otorgado o le otorgue en el futuro tales como la totalidad

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO



NOTARIO PRIMERO DE REGISTRO
ENCARGADO

del impuesto de timbre de conformidad con la Ley, el estudio de títulos, avalúos y visitas que le sean facturados o cargados por LA CORPORACION de conformidad con las tarifas autorizadas por la Superintendencia Bancaria. -----

DECIMO: SECUESTRE: Que en caso de acción judicial El(los) DEUDOR(ES) se adhiere(n) al nombramiento del secuestre que haga LA CORPORACION de acuerdo con lo establecido en el numeral 4o. del Artículo Noveno (9o.) del Código de Procedimiento Civil, y renuncia(n) al derecho establecido en el Artículo 520 del mismo Código. -----

DECIMO PRIMERO.- VIGENCIA DE LA HIPOTECA: Que la hipoteca aquí constituida estará vigente mientras LA CORPORACION no la cancele, y mientras exista a su favor y a cargo de El(los) DEUDOR(ES) cualquier obligación pendiente y sin solucionar total o parcialmente. -----

DECIMO SEGUNDO: CONDICIONES DE DESAFECTACION - MAYOR EXTENSION: LA CORPORACION desafectará el (los) inmueble(s) gravado(s) con hipoteca de mayor extensión, cuando sea el caso, de conformidad con lo dispuesto en el numeral Quinto de la Circular externa de la Superintendencia Bancaria No. 077 de agosto 25 de 1.981, una vez haya ---- recibido la primera copia de la hipoteca que presta mérito para exigir la obligación, conjuntamente con la copia del certificado de Matricula donde consta el registro de la misma, a su entera satisfacción y siempre y cuando el constructor haya cancelado a LA CORPORACION la prorrata correspondiente y El(los) DEUDOR(ES) haya(n) cumplido todas las obligaciones para con LA CORPORACION exigidas y necesarias para el perfeccionamiento del crédito, tales como: La firma del pagaré, pago del impuesto de timbre, gastos legales, seguros, etc.-----

DECIMO TERCERO: SEGUROS: Que El(los) DEUDOR(ES) se





11

obliga(n) a contratar y en favor de
LA CORPORACION un Seguro de Vida y
 un Seguro de Incendio y terremoto o
 todo riesgo en construcción por el
 (los) inmueble(s) hipotecado(s) en

un plazo máximo de treinta (30) días contados a partir de
 la fecha de aprobación del crédito y se obliga(n) a
 mantener dichos seguros en favor de **LA CORPORACION** por
 todo el tiempo de duración de la deuda en las siguientes
 condiciones: El seguro de incendio y terremoto se tomará
 por el valor comercial de el (los) inmueble(s), el seguro
 de vida se tomará por una cantidad no inferior al valor
 aprobado, y se obliga a mantenerlo por una cantidad no
 inferior a la deuda, y en caso del seguro de todo riesgo
 en construcción se tomará por el valor del proyecto. Los
 seguros deberán tomarse con un índice variable que
 periódicamente señale **LA CORPORACION**, y con un mínimo
 inicial de veinticinco por ciento (25%) anual.- Todo lo
 anterior dentro de las pólizas globales establecidas por
LA CORPORACION o individualmente tomados según sea el
 caso, para que en el evento de muerte o siniestro el monto
 de la indemnización se aplique preferencialmente a la
 deuda, y el exceso, si lo hubiere, se entregue a El(los)
DEUDOR(ES) o a sus causahabientes, sobre este punto, se
 aplicara además el Artículo 1101 del Código de Comercio.
 Si El(los) **DEUDOR(ES)** no cumple(n) con esta obligación **LA**
CORPORACION queda autorizada desde ahora para hacerlo por
 su cuenta y para cargarle(s) el valor de las primas de
 seguro con la Corrección Monetaria y los intereses
 pactados en los documentos que recojan las obligaciones
 pudiendo aplicar preferencialmente cualquier abono al pago
 de dichos seguros. Es entendido que la obligación de



NOTARIO ENCARGADO

~~mantener asegurado(s) el (los) inmueble(s) y la (s) vida(s) de El(los) DEUDOR(ES) es por cuenta de el(los) mismo(s); en caso de que no lo haga(n), no implica, en ningún caso, ni en forma alguna, responsabilidad para LA CORPORACION, quien puede no hacer uso de la facultad consignada en esta misma cláusula.~~

DECIMO CUARTO: PROMESA DE ANTICRESIS: Que de acuerdo con el Artículo 15 del Decreto 1.269 de 1.972 El(los) DEUDOR(ES) promete(n) otorgar a favor de **LA CORPORACION** la administración anticrética de el (los) inmueble(s) dado(s) en garantía; cuando **LA CORPORACION** la solicite, hasta la cancelación total de la deuda, siendo entendido que el mencionado contrato deberá ser constituido con las formalidades legales en el término de quince (15) días hábiles, contados a partir de la fecha en que **LA CORPORACION** envíe por correo certificado la exigencia escrita sobre este punto, a la dirección del inmueble objeto de crédito. Dicha administración que podrá ser ejercida directamente por **LA CORPORACION** o contratada por ella con un tercero, se regirá por las siguientes normas:

a) **LA CORPORACION** destinará los productos que resulten de la administración, a servir preferencialmente los ----- intereses, cuotas de amortización y reajustes del crédito o créditos que se concedan; a cubrir el valor de las primas de seguro que no haya sido satisfechas y los intereses y reajustes de las mismas; a pagar si fuera el caso, los impuestos que graven la propiedad y a cubrir todos los gastos que, a su juicio, sean indispensables para el uso adecuado y la administración de el(los) inmueble(s); b) **LA CORPORACION** queda facultada para dar el (los) inmueble(s) en arrendamiento a el(los) mismo(s) DEUDOR(ES) o a un tercero, a su juicio; percibir los respectivos cánones, nombrar personas que se encarguen de



H



12

la administración; hacer en
él(los) inmueble(s) las
reparaciones que considere
necesarias y en general, celebrar
con respecto a el (los) mismo(s)

toda clase de contratos relacionados con su
administración, siendo entendido que no será responsable
de los cánones o rentas de cualquier clase que deje de
producir, ni de los daños que reciba, ni se presumirá
culpa de parte de LA CORPORACION, en ningún caso: c) LA
CORPORACION podrá destinar los saldos a favor de El(los)
DEUDOR(ES) por razón de la administración, para atender
cualquier clase de expensas originadas en la deuda o en la
administración de el (los) inmueble(s) y cuya
cancelacion, se hace necesaria; d) Si al cortar la cuenta
de la administración, en cualquier mes, el producto no es
suficiente para atender totalmente el servicio de la
deuda, de sus reajustes, intereses, seguros o la comisión
mencionada en el literal (g) de esta cláusula, en el
respectivo período El(los) DEUDOR(ES) se obliga(n)
pagar a LA CORPORACION, inmediatamente el faltante; e) En
cualquier caso de ocupacion arbitraria de el (los)
inmueble(s) que se de(n) en arrendamiento, se
subarriende(n) sin autorizacion previa y escrita de LA
CORPORACION o de cualquier otra violación del pacto de
administración o de incumplimiento de cualquiera de las
obligaciones a que El(los) DEUDOR(ES) le impone este
contrato, aunque el servicio de la deuda se encuentre al
día, LA CORPORACION podrá dar por vencido el plazo de la
deuda y proceder a su cobro inmediato y total; f) LA
CORPORACION podrá anunciar a costa de El(los) DEUDOR(ES)
el arrendamiento de el (los) inmueble(s) acordar

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO



Amor

ENCARGADO
NOTARIO PUBLICO Y REGISTRO
Gustavo Pineda

libremente los cánones de arrendamiento, exigir la entrega de el (los) inmueble(s) a los inquilinos, efectuar las reparaciones que juzgue convenientes; g) El(los) DEUDOR(ES) se obliga(n) a pagar a LA CORPORACION como comisión por los servicios de administración, una suma igual al ocho por ciento (8%) del monto bruto de los frutos mensuales que produzca(n) el (los) inmueble(s), quedando autorizada, desde ahora, para deducirla de las sumas que recaude. El(los) DEUDOR(ES) exonera(n) a LA CORPORACION de presentar la caucion previa y de hacer el inventario de los bienes que reciba, conforme al Artículo 1.222 del Código de Comercio. -----

DECIMO QUINTO: PODER: Que en caso de pérdida o destrucción de la primera copia para exigir mérito ejecutivo, los comparecientes mediante este mismo instrumento confieren poder especial hasta la cancelacion total del crédito con CONAVI, al representante legal de LA CORPORACION para solicitar al Señor Notario mediante Escritura pública, se sirva compulsar una copia sustitutiva con igual mérito.

Presente el Doctor HERNANDO MEJIA DUQUE - - - - - mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 15.425.544 de Rionegro - - - y portador de la Libreta Militar número 15.425.544 - - - Distrito Militar No. 48 - - - quien dijo ser vecino de ésta ciudad, manifestó:-----

1) Que para los efectos de este contrato obra en su calidad Subgerente de Crédito y Cartera. - - - - -

de la Regional Bogotá, de LA CORPORACION NACIONAL DE AHORRO Y VIVIENDA " CONAVI " , establecimiento de crédito con domicilio principal en la ciudad de Medellín.-2.- Que está suficientemente facultado para celebrar éste acto según Poder que el Doctor ALBERTO GOMEZ RAMIREZ, en su calidad de PRESIDENTE, de la CORPORACION, le ha otorgado en los términos de la escritura pública número -----



AB 28840385

495



13

673 del 8 de Marzo de 1.990 - - -

de la Notaria 11 del Circulo de
Medellín, documento éste cuya

copia, junto con el Certificado de la Superintendencia Bancaria, presenta para su protocolización con éste público instrumento.-3.- Que obrando en la condición dicha acepta para la mencionada CORPORACION, que representa, la hipoteca constituida en su favor y las demás declaraciones de voluntad que en favor de la misma El(los) DEUDOR(ES), ha(n) formulado por medio de ésta escritura.-----

"De acuerdo a lo establecido en el Parágrafo del Artículo noveno (9o.) del Decreto 1.680 de 1.989, el suscrito Notario deja constancia de que el valor que sirvió como base para la liquidación de los derechos notariales de la presente escritura de hipoteca abierta sin límite de cuantía, es la suma de \$16.502.000.00-----

según nota dirigida al deudor por la entidad crediticia, en el Oficio No. 079944 Rad.No.20597 (S1) ----- el cual se protocoliza sin costo alguno con el presente instrumento.-----

El suscrito Notario, en uso de las atribuciones conferidas en el Artículo 12 del Decreto 2.148 de 1983 y en virtud de que el (los) señor (es) Representante Legal de URBANIZACIONES Y CONSTRUCCIONES MAZUREN S.A. y de LA CORPORACION NACIONAL DE AHORRO Y VIVIENDA " CONAVI " ----- tiene (n) registrada (s) su (s) firma (s) en esta Notaría, AUTORIZA que el presente instrumento sea suscrito por la (s) precitada (s) persona (s) fuera del recinto notarial, en la oficina de la entidad que representa (n). -----

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO



ENCARGADO

El(los) compareciente(s) presentó(aron) el(los) siguiente-
(s) comprobante(s): - - - - -
CERTIFICADO DE PAZ Y SALVO NOTARIAL No. 590424.- TOTAL
A PAGAR \$650 - EXPEDICION NRO. 2 - PAGADO IMPTO. DE TIMBRE:
150 - NRO PROPIETARIOS: 1 - PRED SUJETO A COBRO POR VALORIZ
PROX. A ASIGNAR (ACUERDO 16/90 Y O - EL TESORERO DE SANTA FE
DE BOGOTA D.C. - CERTIFICA: Que MAZUREN LTDA. - Está a
paz y salvo por concepto de impuesto predial y complementa-
rios causados en razón del inmueble de su propiedad situado
en AV 13 152 21 - RECIBO PREDIAL No. 1800290 - CAJA No.
00201 - FECHA 92- 01 - 07 - VALOR PAGO \$214.162 - REG.CAT.
No. D151 A13 11 - AVALUO 7.635.000 - 1 -92 - 33.00 - REG.-
CAT. ANT. - - -VALIDO HASTA 31 - DIC - 92 - FECHA DE EXPEDI-
CION 3 -- 04 - 92 - - - - -
- - - - -
- - - - -
- - - - -
- - - - -
Extendido el presente instrumento en la(s) hoja(s) de
papel notarial distinguida(s) con el(los) número(s):
AB28340504, AB28340555, AB28344395, AB28340664, AB28340744,
AB28340824, AB28340904, AB28340984, AB28340065, AB28340145,
AB28340225, AB28340305, AB28340385, AB28340436, - - - - -
- - - - -
y debidamente leído el(los) otorgante(s) manifestó(aron)
su conformidad y asentimiento firmándolo con el Notario
que de todo lo anteriormente expuesto dió fé y le(s) advir-
tió de la necesidad del registro dentro del término legal.-
- - - - -
- - - - -
- - - - -

5



----- 14 -----
 Viene de la hoja de papel notarial
 distinguida con el No. AB28840385-
 correspondiente a la escritura No.
 5181 de 14 de julio de 1.992 -----

[Signature]
 JEAN CLAUDE CAMMAERT DE VOS

C.C. 2908.868 B^a L^a # B 548826 D^a # 1

[Signature]
 ALFONSO RIOS JIMENEZ

C.C. 799.425.931 B^a 2.

L.M. 79425931 /

[Signature]
 HERNANDO MEJIA DUQUE

C.C. 15.425.524 de Zionezo

D^a # 15.425.524 D.N. # 48.

REPUBLICA DE COLOMBIA
 EL NOTARIO PRINCIPAL
[Signature]
 GABRIEL STANISLAW MALDONADO

mvg.-

DERECHOS \$102.692.50 DECRETO 172 DE 1992

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

This image shows a single sheet of white paper with horizontal blue or grey ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There is no handwriting or printed text on the paper.

475

CERTIFICADO DE PAZ Y SALVO NOTARIAL

EL TESORERO DE SANTAFE DE BOGOTA, D.C.

No. 31770
CONSECUTIVO 71203

CERTIFICA

No. 590424

PAGADO IMPUESTO DE TIMBRE \$ ****150
EXEDICION No. 2

NUMERO DE PROPIETARIOS 1
TOTAL A PAGAR: \$ ****630

PRED SUJETO A COBRO POR VALORIZ. PROX. A ASIGNAR (ACUERDO 16/90)
Que MAZUREN LTDA

Está a PAZ Y SALVO por concepto de impuesto predial y complementarios causados en razón del inmueble de su propiedad

AV 13 152-21

situado en AV 13 152 21

RECIBO PREDIAL No. 000290

CAJA No.

00201

FECHA 72/01/07

VALOR PAGO: \$ *****214,162

REG. CAT. No. D151 A13 11

AVALUO

*****7,635,000

1/92

33.00

REG. CAT. ANT.

(Valor - Vigente - Tarifa)

VALIDO HASTA 31/DIC/92

FECHA DE EXPEDICION

3-04-92

MV.

L209

ELABORADO POR

OPERADOR TERMINAL No.

FIRMA Y SELLO



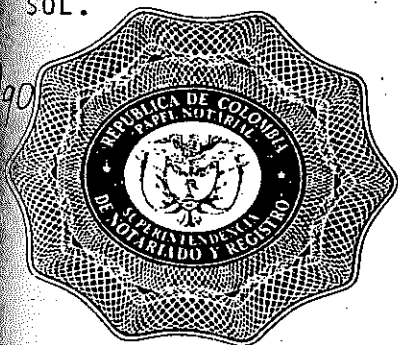
2465

72

14 JUL. 1992



SOL.



AB 19172758

477

PODER ESPECIAL. Y REVOCATORIA

CORPORACION NACIONAL DE AHORRO Y VIVIENDA "CONAVI"

A FAVOR DE:

DR. HERNANDO MEJIA DUQUE

NUMERO: SEISCIENTOS SETENTA Y TRES (673)

En la ciudad de Medellín, Departamento de Antioquia, República de Colombia, a ocho (8) del mes de Marzo. --- de mil novecientos noventa (1.990), ante mí, BERNARDO HOYOS CASTAÑO Notario Once (11) del Círculo Notarial de Medellín, compareció el doctor ALBERTO GOMEZ RAMIREZ, ciudadano Colombiano, mayor de edad, domiciliado en el Municipio de Medellín, identificado con cédula de ciudadanía número 8'287.661 expedida en Medellín y libreta militar número 275865, y manifestó:-

PRIMERO.- Que en este acto y en su calidad de PRESIDENTE, obra en nombre y representación de la CORPORACION NACIONAL DE AHORRO Y VIVIENDA "CONAVI", establecimiento de crédito reconocido y domicilio principal en la ciudad de Medellín, todo lo cual acredita con el certificado expedido por la Superintendencia Bancaria, el cual se agrega al presente instrumento y con destino al protocolo.

SEGUNDO.- Que confiere poder especial a partir de la fecha del presente instrumento al doctor HERNANDO MEJIA DUQUE, identificado con cédula de ciudadanía número 15'425.544 expedida en Rionegro, para que en nombre y representación de la CORPORACION NACIONAL DE AHORRO Y VIVIENDA "CONAVI", a quien represento y dentro del ámbito de las funciones propias de SUBGERENTE DE CREDITO de la ciudad de Bogotá

- túe los siguientes actos y/o contratos:-----
- a) Acepte toda clase de hipotecas que se constituyan respaldar el cumplimiento de obligaciones contraídas con terceros para con la Corporación.-----
 - b) Suscriba las correspondientes escrituras públicas de hi-

Se exp 1.º C Marzo 8/90

Como Notario Cuarenta y Cuatro del Círculo de Bogotá, hago constar que esta fotocopia corresponde al documento autenticado que he tenido a la vista Bogotá, República de Colombia 30 ENE 1992 Juan Arcefegas Franco NOTARIO CUARENTA Y CUATRO

potecas y de administración anticrética en favor de la Corporación.-----

c) Cancele los gravámenes hipotecarios y las administraciones anticréticas cuando a ello haya lugar.-----

d) Designe y confiera poder especial a uno o varios abogados titulados y en ejercicio, para que en nombre y representación de la Corporación adelante las cobranzas judiciales de las obligaciones contraídas frente a ella por terceros, en las que la entidad que represento decida el ejercicio de tal vía para hacerlas exigibles. El otorgamiento de dichos poderes deberá ceñirse a los modelos que la Corporación suministre, salvo las modificaciones especiales que el caso requiere.-----

e) Para que en nombre de la Corporación actúe en toda clase de procesos civiles, administrativos, laborales, penales, etc., contenciosos y no contenciosos en que por cualesquiera razón sea parte interesada la Corporación por activa o por pasiva, de tal forma que la entidad que represento no se quede sin la representación necesaria para defender y hacer valer sus derechos e intereses y que en desarrollo de este poder el doctor **HERNANDO MEJIA DUQUE**, pueda actuar por sí mismo cuando la ley lo permita y/o nombrar apoderados que puedan actuar conjunta o separadamente a fin de que defien-

Como Notario Cuarenta y Cuatro del
Circulo de Bogotá, hago constar que esta
fotocopia correspondiente al documento
autentificado que he tenido a la vista
Bogotá, República de Colombia

30 ENE. 1992

Juan Aréizaga Franco
NOTARIO CUARENTA Y CUATRO

intereses de la Corporación para cumplir las obligaciones que le correspondan y hacerlas cumplir de terceros.-

f) Para llevar la representación de la Corporación ante cualesquiera autoridad administrativa y de policía cuando así se le encomenda-re.-----

g) Para llevar la representación de la Corporación en las asambleas ordinarias y extraordinarias de copropietarios de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal.-

h) Para oír y recibir notificaciones e interponer los recursos procedentes contra las resoluciones proferidas por la

SUPERINTENDENCIA BANCARIA

60

EL SUSCRITO SECRETARIO GENERAL DE LA SUPERINTENDENCIA BANCARIA

DE LAS FACULTADES QUE LE CONFIERE EL ARTICULO 4.1.1.0.3., NUMERAL 20
ESTATUTO ORGANICO DEL SISTEMA FINANCIERO.

C E R T I F I C A:

QUE LA CORPORACION NACIONAL DE AHORRO Y VIVIENDA "CONAVI",
ENTIDAD COMERCIAL CON DOMICILIO PRINCIPAL EN LA CIUDAD DE MEDELLIN, ES UNA
ENTIDAD JURIDICA VIGILADA POR LA SUPERINTENDENCIA BANCARIA, LEGALMENTE
CONSTITUIDA MEDIANTE ACTA DE ORGANIZACION DE SEPTIEMBRE 14 DE 1973.

QUE DE CONFORMIDAD CON LOS ESTATUTOS LOS REPRESENTANTES LEGALES
EL PRESIDENTE Y UNO O MAS VICEPRESIDENTES, Y SUS SUPLENTE SON LOS
ACTUALES EN EL ORDEN DE SU ELECCION, PRIMERO LOS PRINCIPALES Y DESPUES LOS
SUPLENTE. TAMBIEN TENDRAN LA REPRESENTACION LEGAL DE LA ENTIDAD UNO O MAS
GERENTES DE SUCURSAL QUIENES LA EJERCERAN DE ACUERDO CON LOS PODERES QUE LES
OTORGA EL PRESIDENTE O ALGUNO DE LOS VICEPRESIDENTES. EL(LOS) CARGO(S)
QUE CUMPLE(AN) ES(SON) DESEMPEÑADO(S) EN LA ACTUALIDAD POR:

NOMBRE	CEDULA	CARGO
RAMIREZ ALBERTO	3287661	PRESIDENTE
MAJ LINCE OCTAVIO	3338473	VICEPRESIDENTE
MONNEGRA JUAN	8241472	VICEPRESIDENTE
PEPE PELAEZ DIEGO ALBERTO	3265738	VICEPRESIDENTE
VILLEGAS JORGE IVAN	3283576	VICEPRESIDENTE
VELEZ RICARDO	3291469	VICEPRESIDENTE
GERVA LUIS FERNANDO	1333384	GERENTE DE LA SUCURSAL BOGOTA

El Notario Primero del Cuatro de Bogotá

QUE LA SUCURSAL BOGOTA CONSIGUE EN LA CIUDAD DE SANTA FE DE
BOGOTA, D.C. (CUNDINAMARCA) ESTA DEBIDAMENTE AUTORIZADA PARA FUNCIONAR. QUE
GERVA LUIS FERNANDO IDENTIFICADO(A) CON CEDULA DE CIUDADANIA NUMERO
1333384, EJERCE EL CARGO DE GERENTE DE LA CITADA SUCURSAL Y EN TAL CARACTER
EJERCE LA REPRESENTACION DE LA MISMA PARA TODOS LOS EFECTOS LEGALES.

QUE LA(S) AGENCIA(S):

NOMBRE DE LA AGENCIA

UBICADA EN

TELO COUNTRY	SANTA FE DE BOGOTA, D.C. (CUNDINAMARCA)
CHILE	SANTA FE DE BOGOTA, D.C. (CUNDINAMARCA)
PEPE SIERRA-UNICENTRO	SANTA FE DE BOGOTA, D.C. (CUNDINAMARCA)
SIERRA	SANTA FE DE BOGOTA, D.C. (CUNDINAMARCA)
100	SANTA FE DE BOGOTA, D.C. (CUNDINAMARCA)
10	SANTA FE DE BOGOTA, D.C. (CUNDINAMARCA)
OCtava	SANTA FE DE BOGOTA, D.C. (CUNDINAMARCA)
INTERNACIONAL	VILLAVICENCIO
	SANTA FE DE BOGOTA, D.C. (CUNDINAMARCA)

CONTINUA EN LA PAGINA NUMERO : 2

Gabriel Stanich Maldonado
NOTARIO
ENCARGADO

Notaria Cuarenta y Cuatro de Bogotá
Como Notario Cuarenta y Cuatro hago
constar que el presente documento original
Bogotá, República de Colombia
29 ENE. 1992
Juan Arciniegas Franco
NOTARIO CUARENTA Y CUATRO

SUPERINTENDENCIA BANCARIA

PAGINA NUMERO 12

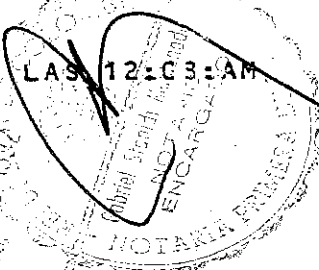
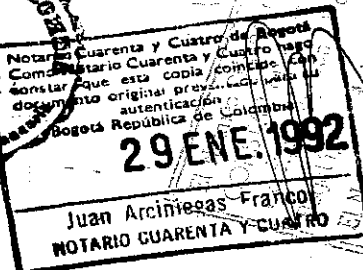
ITINUACION CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACION LEGAL DE:
CORPORACION NACIONAL DE AHORRO Y VIVIENDA "CONAVI"

NOMBRE DE LA AGENCIA	UBICADA EN
PINERO	SANTA FE DE BOGOTA, D.C. (CUNDINAMARCA)
SEGUROS	SANTA FE DE BOGOTA, D.C. (CUNDINAMARCA)
ITADOR	SANTA FE DE BOGOTA, D.C. (CUNDINAMARCA)
ABASTOS	SANTA FE DE BOGOTA, D.C. (CUNDINAMARCA)
ITIBON	FONTIBON (CUNDINAMARCA)
ERIAS	SANTA FE DE BOGOTA, D.C. (CUNDINAMARCA)
NEDY	SANTA FE DE BOGOTA, D.C. (CUNDINAMARCA)
RCPOLIS	SANTA FE DE BOGOTA, D.C. (CUNDINAMARCA)
OGUEMAO	SANTA FE DE BOGOTA, D.C. (CUNDINAMARCA)
NTE LARGO	SANTA FE DE BOGOTA, D.C. (CUNDINAMARCA)
TREPO	SANTA FE DE BOGOTA, D.C. (CUNDINAMARCA)
ANDRESITO	SANTA FE DE BOGOTA, D.C. (CUNDINAMARCA)
TA LUCIA	SANTA FE DE BOGOTA, D.C. (CUNDINAMARCA)
EDAD	SANTA FE DE BOGOTA, D.C. (CUNDINAMARCA)
ECIA	SANTA FE DE BOGOTA, D.C. (CUNDINAMARCA)

ENDIENTE(S) DE LA SUCURSAL BOGOTA, ESTA(N) DEBIDAMENTE AUTORIZADA(S) PARA
CICNAR.

TAF DE BOGOTA, D.C., ENERO 22 DE 1992 A LAS 12:03:AM

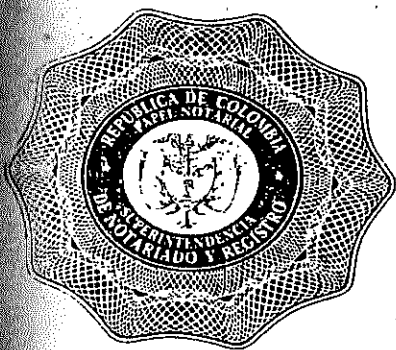
ARDO GARRY
RETARIO GENE



AB 19172759

479

2



SUPERINTENDENCIA BANCARIA.-----
TERCERO.- La vigencia del presente poder
 estará determinada por todo el tiempo que
 dure vinculado laboralmente con la Corpo-
 ración el doctor HERNANDO MEJIA DUQUE.----

CUARTO.- Por medio del presente instrumen-

to se revocan los poderes conferidos a los doctores FERNANDO
 AVILAN LINARES Y ENRIQUE LEON ORDUZ, y que constan en las
 escrituras públicas 3.227 del 14 de septiembre de 1.989 y
 2.225 del 22 de Junio de 1.988, de esta notaría respectivamen-
 te.-Se extendió conforme a minuta presentada/-----

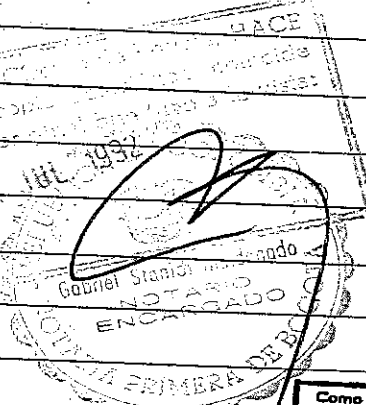
El suscrito notario once, autorizó al representante legal
 de la mencionada CORPORACION, para firmar fuera del despacho
 notarial (Art 12. decreto 2148/83)-leída por el comparecien-
 te, y advertido del registro, la halló correcta, la aprobó
 y la firma en constancia/-----

Derechos Notariales \$ 2.000.00 del decreto 1680/89/-----
 Se elaboró en las hojas Nros. AB19172758/72759.-----
 Entre líneas "con" vale.

✓
 DR. ALBERTO GOMEZ RAMIREZ
 C.C.#8'287.661 de Medellín.
 CONAVI, Nit; 90.913.341

NOTARIA ONCE DEL CÍRCULO
 Medellín

FERNANDO HOYOS C.
 6 - NOTARIO ONCE
 X - XXX - 97



Como Notario Cuarenta y Cuatro del
 Círculo de Bogotá, hago constar que esta
 fotocopia corresponde al documento
 autenticado que he leído a la vista
 Bogotá, República de Colombia
30 ENE. 1992
 Juan Arciniegas Franco
 NOTARIO CUARENTA Y CUATRO

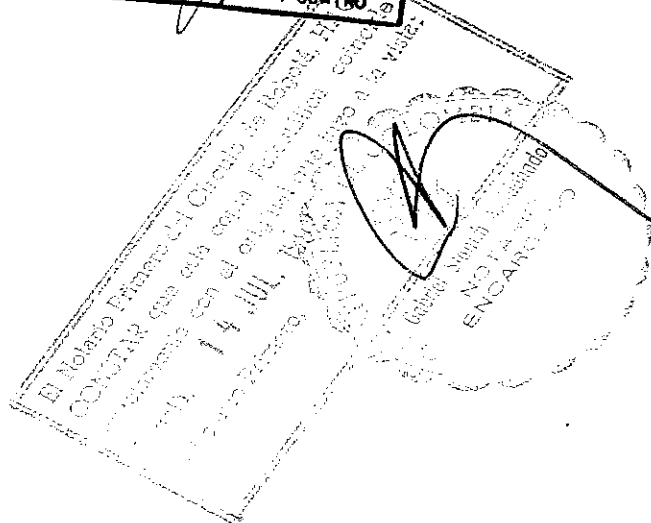
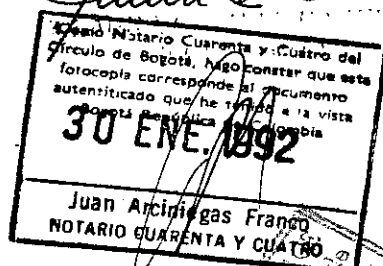
Es fiel copia tomada del origi-
 nal, consta de dos (2) hojas destinada para el INTERESADO.

SE ADVIERTE QUE ESTE PODER ND

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

NO HA SIDO REVOCADO POR ACTO ESCRITURARIO HASTA EL DIA DE HOY.

Medellín, 27 de enero de 1992



Mazuren I

En Bogotá, D. E., siendo las 9:00 a.m. del día 15 de abril de 1991, con el objeto de celebrar una reunión de la Junta Directiva de URBANIZACIONES Y CONSTRUCCIONES MAZUREN, S. A., concurrieron a las oficinas de la Gerencia situadas en el piso 7o. del edificio de la carrera 7a. No. 31-42, el doctor Carlos Eduardo Gómez R., la doctora Beatriz Cárdenas Giraldo, suplente de don Lorenzo Kling Mazuera, y doña Inés Jaramillo Robledo, suplente de doña Alexandra Kling Mazuera. Se encontraban presentes también el doctor Rudolf Kling Fernández, Gerente de la Sociedad y el señor Pablo Bastidas Vega, quien actuó como Secretario.

Estando presentes o representados todos los miembros principales de la Junta, se eligió por unanimidad al doctor Gómez Ramírez como su Presidente, quien propuso se autorizara al Gerente de la Sociedad y en su ausencia a sus suplentes, en su orden, para:

a. -

b. - Suscribir a nombre de la Compañía, promesas de compra-venta y escrituras sobre los inmuebles de la Agrupación Mazuren 1 Propiedad Horizontal situados en la transversal 41 No. 146-A-40 de Bogotá por una cuantía hasta de \$25.000.000 por cada operación; autorización que comprende la de acordar todas las condiciones, aceptar los gravámenes hipotecarios y firmar las correspondientes escrituras de cancelación de hipotecas.

Oídas las explicaciones del señor Presidente, la Junta Directiva por unanimidad aprobó la anterior proposición.

No habiendo más asuntos que tratar se levantó la sesión siendo las 9:25 a.m. y una vez que la presente acta fue leída y aprobada por unanimidad.

(Fdos.)

CARLOS EDUARDO GOMEZ RAMIREZ

INES JARAMILLO ROBLEDO

Es fiel copia parcial tomada de su original.

El Secretario.

El Notario Primero del Circuito de Bogotá RACE
CONSTAR que esta copia fotostática coincide
entieramente con el original que tuvo a la vista:
14 JUL 1991
CARLOS EDUARDO GOMEZ RAMIREZ
BEATRIZ CARDENAS GIRALDO
PABLO BASTIDAS VEGA
Gabriel Stanich Acudonado
ENCARGADO
BOGOTA

Pablo Bastidas Vega
PABLO BASTIDAS VEGA



REPUBLICA DE COLOMBIA,
MINISTERIO DE DESARROLLO ECONOMICO
SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES

CERTIFICACION SSG- 0017

EL SUCRITO SUPERINTENDENTE DE SOCIEDADES PRIMER DELEGADO,

C E R T I F I C A :

PRIMERO.- Que la sociedad denominada URBANIZACIONES Y CONSTRUCCIONES MAZUREN S.A. con domicilio en la ciudad de Santa Fe de Bogotá, D.C., está legalmente constituida.

SEGUNDO.- Que el señor RUDOLF KLING FERNANDEZ, ejerce en la actualidad las funciones de GERENTE de la citada sociedad y en tal carácter tiene la representación de la misma para todos los efectos legales.

TERCERO.- Que los señores RAFAEL EDUARDO MONTEJO CARRASCO y JEAN CLAUDE CAMMAERT DE VOS ocupan los cargos de PRIMER y SEGUNDO SUPLENTE DEL GERENTE respectivamente quienes en su orden reemplazan al GERENTE en sus faltas absolutas, temporales o accidentales.

La presente certificación se expide con fundamento en lo establecido en el artículo 3o. literal 1.) del Decreto 1939 de 1988 en concordancia con el Decreto 497 de 1987.

Dada en Santa Fe de Bogotá, D.C.,

EL SUPERINTENDENTE PRIMER DELEGADO,

MIGUEL A. DE LA ESPRIELLA BURGOS

EL SECRETARIO GENERAL,

German Medina Franco
GERMAN MEDINA FRANCO

Rad. 59828
Exp. 183193
JJC.apm.-





483

ALCALDIA MAYOR
SANTA FE DE BOGOTA, D. C.

EL SUSCRITO JEFE DIVISION DE URBANIZACION Y VIVIENDA
DE LA ALCALDIA MAYOR DE SANTA FE DE BOGOTA, D.C.

C E R T I F I C A :

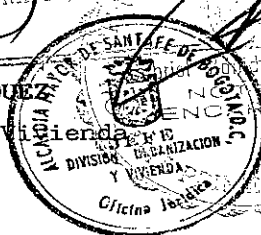
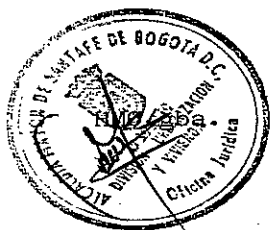
Que de conformidad con el Artículo 57 de la Ley 9a. de 1989 y mediante simple radicación **Nº 92116** del **26 MAR. 1992** URBANIZACIONES Y CONSTRUCCIONES MAZUREN S.A., obtuvo la autorización para anunciar y desarrollar las actividades de enajenación de cincuenta (50) apartamentos del proyecto denominado AGRUPACION MAZUREN I PROPIEDAD HORIZONTAL, ubicado en la transversal 41 No. 146A-40, Interiores 8, 9, 10, 11 y 12, Urbanización Mazuren de esta ciudad.

Se expide la presente certificación,

El Notario Primero del Circuito de Bogotá, RACE
CONSTAR que la presente certificación coincide
exactamente con el original que tuvo a la vista:
14 JUL 1992
Rogado,
El Notario Primero,

Jaime Dario Barrera Marquez
JAIME DARIO BARRERA MARQUEZ

Jefe División Urbanización y Vivienda





Conavi

Corporación Nacional de Ahorro y Vivienda

484

Rad. No. 20597 (S1)

CERTIFICACION

079944

En mi calidad de SUBGERENTE DE CREDITO Y CARTERA DE LA CORPORACION NACIONAL DE AHORRO Y VIVIENDA " CONAVI ", REGIONAL BOGOTA, y con el unico fin de dar cumplimiento a lo requerido en el parágrafo del artículo 5o. del Decreto 2720 de 1.988, que exige protocolizar con la escritura de hipoteca abierta y sin limite de cuantia, la certificación de la Corporación acerca del valor del préstamo aprobado, con el objeto de liquidar los derechos notariales y de registro; Certifico : Que el crédito otorgado al Señor (a) ALFONSO RIOS JIMENEZ

Conforme a lo expresado en la respectiva carta de aprobación es por la suma de \$16.502.000.00 Mcte.-

HERNANDO MEJIA DUQUE

Subgerente de Crédito y Cartera.

Banco de Colombia

Señores
BANCO DE COLOMBIA
Atención Sr. Gerente
Ciudad

Yo (Nosotros) ALFONSO BROS J
mayor (es) de edad y vecino (s) de esta ciudad, expresamente desde
ahora declaro (amos):

1. Que autorizo (amos) al BANCO DE COLOMBIA para abonar el producto neto del pagaré No. 1417-2423427 que en la fecha he (mos) suscrito, a la cuenta corriente y/o de ahorros No. 1417-45453-4 abierta a nombre de ALFONSO BROS J o lo entregue en cheque de gerencia girado a favor de ALFONSO BROS J.
2. Que acepto (amos) cualquier ampliación en el plazo o periodo de gracia que conceda el BANCO DE COLOMBIA a la obligación, ya sea solicitada conjunta o individualmente por cualquiera de los firmantes del pagaré, conservándose intactas y vigentes las garantías que haya (mos) otorgado para amparar las obligaciones que he (mos) contraído.

Para constancia de lo anterior, firmo (amos) en BOGOTÁ
a los días 12 del mes de NOVIEMBRE
de 1999.

191

Nombre Persona Jurídica

Nombre del Representante Legal

Firma del Representante Legal
C.C. No.

ALFONSO BROS J

Nombre Persona Natural

Firma Persona Natural
C.C. No. 90442843

ELVIRA JIMENEZ DE FAFAN
NOMBRE PERSONA NATURAL

Elvira Jimenez de Fafan
FIRMA PERSONA NATURAL
C.C. No. 80084860



[Handwritten signature]

CORPORACION NACIONAL DE AHORRO Y VIVIENDA "CONAVI"

PAGARE No: 20186

GIRADOR(ES): RIOS JIMENEZ ALFONSO

CUANTIA UPAC: 3868.2515

VALOR \$: 16,502,000.00

EXPEDICION: 16/09/1992

VENCIMIENTO: 16/09/2007

NOSOTROS: RIOS JIMENEZ ALFONSO

MARTHA ESPERANZA RIOS JIMENEZ

todos mayores, vecinos de Santafe de Bogota, identificados como aparece al pie de nuestras firmas, obrando en nuestros propios nombres y representacion

CONTINUA EN EL RENGLON 50

ANULADOS

ANULADOS

ANULADOS

MANIFESTAMOS: PRIMERO: Que me(nos) obligo(obligamos) solidariamente a pagar a la CORPORACION NACIONAL DE AHORRO Y VIVIENDA "CONAVI", que en este acto se llamará "LA CORPORACION", o a su orden en sus oficinas de Santafe de Bogota la cantidad de TRES MIL OCHO CIENTAS SESENTA Y OCHO CON DOS MIL QUINIENTAS QUINCE diezmilésimas de Unidades de Poder Adquisitivo Constante UPAC, (3868.2515 UPAC) que en la fecha de este pagaré equivalen a la suma de DIEZ Y SEIS MILLONES QUINIENTOS DOS MIL PESOS M.I. (\$ 16,502,000.00), que declaro(amos) recibida en calidad de mutuo con intereses. SEGUNDO: SEGUROS: Que como una garantía del crédito y como accesorias de este mismo contrato, nos obligamos a pagar las primas correspondientes a los seguros de vida, incendio y terremoto tomados como se ha estipulado en la escritura de hipoteca. PARAGRAFO: En el caso de que LA CORPORACION haga uso de la facultad consignada en la Escritura de

CORPORACION NACIONAL DE AHORRO Y VIVIENDA "CONAVI"

Hipoteca, o sea, la de pagar las primas correspondientes a estos seguros, por mora en el pago de esa nuestra obligación, dicho pago realizado por la CORPORACION, nos será cargado y así lo pagare(mos) con el valor de la prima expresada en Unidades de Poder Adquisitivo Constante (Upac), convertida al valor que tenga la Upac al momento de hacerse efectivo dicho pago, más los intereses pactados para la obligación principal contenida en este documento. Así, si al momento de hacer el pago de una cualquiera de las cuotas mensuales que constan en el numeral Décimo Tercero de este instrumento y en la fecha respectiva, hemos incumplido la obligación del pago de las primas correspondientes a los seguros, el valor de dicha cuota se aplicará primero al pago de dichas primas en la forma expresada en este párrafo. TERCERO: OBLIGACIONES EN UPAC: Que por estar sujeto el presente préstamo al Sistema de Valor Constante, todas y cada una de las obligaciones en moneda legal, derivadas de este título-valor, se determinarán mediante la aplicación de la equivalencia de la UPAC. CUARTO: ACEPTACION NORMAS UPAC: Que este préstamo está sujeto y se me(nos) ha otorgado de acuerdo con las normas que regulan actualmente al Sistema de Valor Constante, y demás disposiciones complementarias y concordantes con el mismo. En consecuencia acepto(amos) desde ahora el reajuste inmediato de la deuda a nuestro cargo no sólo por el evento consignado en el numeral Décimo Segundo de este título-valor, sino también cuando ello se produzca en razón de la expedición de normas nuevas que determinen la modificación por incremento, bien sea en las tasas máximas de interés, o por las variaciones de la Corrección Monetaria debidas a la fluctuación de la misma; obligándome(nos) a pagar dicho(s) incremento(s) dentro de las cuotas de amortización y a partir de la cuota siguiente a la fecha de vigencia de las citadas normas. Así mismo, acepto(amos) la disminución del plazo cuando ello se produzca en razón de la aplicación, por parte de LA CORPORACION, de normas nuevas que determinen la reducción del saldo de la deuda, por cambio de los límites máximos de la tasa de interés o de los de la Corrección Monetaria, o por la incidencia que sobre tales conceptos tenga la fluctuación de la Upac. QUINTO: ACEPTACION REAJUSTES: Acepto(amos) también cualquier reajuste de la deuda que pueda surgir por error, que haya cometido LA CORPORACION en los cálculos efectuados y que dan origen a la forma de pago a que me(nos) he(mos) acogido. Así mismo acepto(amos) también cualquier reajuste en la liquidación de los gastos legales, que pueda surgir por error, que haya cometido LA CORPORACION, obligándome(nos) a pagar todo reajuste de inmediato y a partir de la fecha en que dicho error sea detectado. SEXTO: ACELERACION DEL PLAZO: Desde ahora acepto(amos) y autorizo(amos) expresamente a LA CORPORACION para declarar extinguido o insubsistente el plazo, que falte para el pago total de la deuda y exigir el pago inmediato con todos sus accesorios, en los siguientes casos: a) Por incumplimiento o violación de cualquiera de las obligaciones contraídas en éste título-valor; b) por mora en el pago de los intereses, o de alguna de las cuotas de amortización del capital con sus correspondientes reajustes por Corrección Monetaria; c) Si el(los) inmueble(s) hipotecado(s) para garantizar el crédito fuere(n) embargado(s) o perseguido(s) por terceros total o parcialmente en ejercicio de cualquier acción legal o en la misma forma lo enajene(mos), o hipoteque(mos) sin consentimiento expreso y escrito de LA CORPORACION; d) Si el(los) inmueble(s) hipotecado(s) perece(n) o sufre(n) desmejora o deprecio cualquiera que sea la causa de tal manera que a juicio de LA CORPORACION no sea(n) garantía de la obligación pendiente y de sus accesorios; e) Por inexactitud o falsedad en los documentos en virtud de los cuales se haya obtenido la adjudicación del préstamo; f) Si no se mantienen vigentes los seguros de vida incendio y terremoto exigidos por LA CORPORACION, en caso de que LA CORPORACION no haga uso de la facultad de pagarlos en la forma indicada en el párrafo del numeral segundo de este instrumento; g) Si se destina el inmueble para uso diferente a aquel para el cual se me(nos) aprobó el crédito. En todos los casos de esta cláusula y para todos los efectos será suficiente prueba de incumplimiento, el simple dicho al respecto, del representante legal de LA CORPORACION, sin necesidad de requerimiento alguno. SEPTIMO: COSTAS Y GASTOS DE COBRANZA: En caso de acción judicial o extrajudicial para el cobro de la deuda, pagare(mos) todos los gastos; impuestos, contribuciones de valorización, costas del juicio, agencias en derecho, honorarios de abogados que en nombre de LA CORPORACION promuevan la acción o acciones para obtener el recaudo del crédito, seguros, cuotas de administración, cuentas de servicios públicos, y en general todos aquellos gastos en que tenga que incurrir LA CORPORACION por el incumplimiento de las obligaciones aquí pactadas. OCTAVO: INTERESES DE MORA: De conformidad con las normas vigentes, en caso de mora en el pago de cualquiera de las cuotas señaladas en el numeral Décimo Tercero, durante ella, pagare(mos) intereses de mora liquidados sobre la cuota o cuotas atrasadas a una tasa equivalente al doble de la sumatoria de la corrección monetaria y el interés pactado en el numeral Décimo Segundo (artículo 64, ley 45/90); y en caso de que el interés de usura sea inferior, se tendrá este último límite como la tasa de interés de mora. Cuando LA CORPORACION haga efectiva la cláusula aceleratoria, después de 90 días de mora, pagaremos la tasa de interés de mora arriba pactada, sobre el saldo insoluto de la obligación. NOVENO: APLICACION DEL PAGO DE LAS CUOTAS: En caso de mora en el pago de las cuotas y del valor de los seguros si fuere

CORPORACION NACIONAL DE AHORRO Y VIVIENDA "CONAVI"

VIENE DE LA HOJA Nº 92155

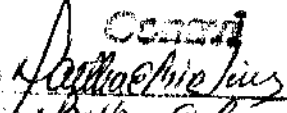
el caso, de conformidad con el parágrafo del numeral Segundo de este título-valor, los pagos se aplicarán: Primero a los seguros, luego a los intereses de mora, luego a intereses pactados, mayor valor por Corrección Monetaria y si hay exceso a capital. DECIMO : PLAZO : Que la expresada cantidad, la solucionare(mos) dentro del plazo de QUINCE años, contados desde el día 16 de Septiembre de 1992 en cuotas mensuales, cuyo valor y fecha de vencimiento se estipulan en el numeral Décimo Tercero de este título-valor y corresponden al plan de pago por nosotros escogido. DECIMO PRIMERO : CONVERSION A UPAC : Para efecto de la contabilización de los pagos, acepto(amos) que de conformidad con las normas legales, todos los pagos y abonos efectuados a la deuda sean convertidos a Upac por LA CORPORACION, conforme al valor que tenga la Upac en la fecha del respectivo pago. PARAGRAFO: El valor de cada cuota mensual comprende intereses, mayor valor por Corrección Monetaria y si hay excedente se aplicará como abono al capital. DECIMO SEGUNDO: INTERESES: Que durante el plazo concedido para la cancelación del préstamo pagare(mos) a LA CORPORACION intereses efectivos del DEZ PUNTO CINCO por ciento (10.5 %) anual, los cuales cubriremos dentro de cada cuota mensual de amortización, conforme al plan de pago escogido. Dichos intereses se liquidarán sobre el valor del préstamo pendiente de pago, reajustado de acuerdo con las fluctuaciones de la Unidad de Poder Adquisitivo Constante (UPAC). DECIMO TERCERO: FORMA DE PAGO: Que el valor de la suma mutuada, la pagare(mos) totalmente en el plazo de CIENTO OCHENTA (180) meses, QUINCE (15) años estipulados, en cuotas de amortización mensuales, así: La primera el día DEZ-Y-SEIS del mes de Octubre de 1.99 ² año valor será el equivalente en pesos moneda legal, de la cantidad de SESENTA Y DOS CON UN MIL TRESCIENTAS CINCUENTA Y SEITE diezmilésimas de Unidades de Poder Adquisitivo Constante Upac, (62.1357 UPAC) del segundo mes inclusive y en adelante, a cada cuota Upac se le aplicará un factor de decrecimiento, respecto de la cuota inmediatamente anterior de acuerdo al plan No.24 inicialmente escogido. Dichas cuotas serán pagadas sucesivamente cada mes en la misma fecha, hasta la cancelación total de la deuda. Estas cuotas quedan sujetas a las variaciones determinadas en las normas que rigen el Sistema Upac, así sea por la Corrección Monetaria o por los intereses o por ambos conceptos simultáneamente. Las cuotas serán liquidadas por la Corporación de tal manera que según los cálculos realizados la presente obligación se pague totalmente en un término no superior al vencimiento del plazo pactado. Los gastos que demande la legalización de este título-valor correrán íntegramente por mi(nuestro) cuenta. PARAGRAFO I: No obstante las cuotas mensuales de amortización señaladas en este numeral, las partes podrán sin causar novación ni modificación de la presente obligación, estipular durante el plazo, que la obligación sea pagada en cuotas diferentes, resultantes del recálculo de las mismas solicitado por el (los) girador(es), aceptado y elaborado por LA CORPORACION, por abonos extras hechos al capital y/o por el cambio del plan de amortización. PARAGRAFO II: No obstante la estipulación del plazo de que habla el numeral Décimo de este título-valor, el (los) deudor(es) que está(n) al día en los pagos podrá(n) hacer abonos extras al capital, y dicho pago una vez convertido a Unidades de Poder Adquisitivo Constante UPAC se abonará al capital. PARAGRAFO III: Los pagos y los abonos efectuados serán registrados por la Corporación en la fecha del pago y almacenados mediante procesos computarizados, además de los recibos expedidos individualmente o constancias en las copias impresas o en los extractos de las cuentas. El detalle de estos registros podrá ser solicitado por el (los) deudor(es) en cualquier tiempo. (Circular S.B. No.015/90). DECIMO CUARTO : AUTORIZACION E LABORACION PAGARE: Expresamente autorizo(amos) a LA CORPORACION para llenar los espacios en blanco de este pagaré en UPACS, acuerdo con las condiciones y cuantías establecidas en la aprobación del crédito. La cantidad de Upacs a pagar será la que resulte de dividir el valor aprobado, por el valor de la Upac del día en que se contabilice el presente pagaré a mi(nuestro) cargo. Declaramos expresamente que conocemos íntegramente el texto de este pagaré, así como también las condiciones y cuantías de la aprobación del crédito. LA CORPORACION contabilizará el presente pagaré a mi(nuestro) cargo, siempre y cuando tanto, los respectivos titulares del crédito como el (los) vendedor(es) y los codeudores, hayan cumplido todos los requisitos exigidos por LA CORPORACION. La fecha del presente pagaré será la fecha de la contabilización del crédito a mi (nuestro) cargo. (Artículo 622 del Código del Comercio) (Circular DB 010 de 1985 S.B.). Para constancia se firma en Santa Fe de Bogotá, el día 16 de Septiembre de 1992

CONTINUAN FIRMAS:

COPIAS ANULADAS

COPIAS ANULADAS


Contra
ALFONSO RIOS JIMENEZ
C. 12 079425931 BTA
TRAY III BOUTSNEE
2-61689-3601636

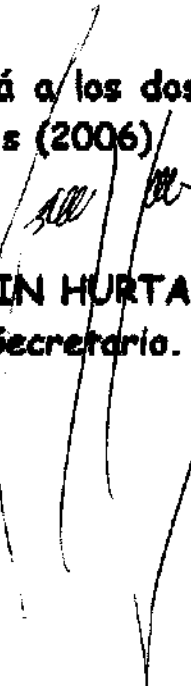

Contra
Martha E. Rios Jimenez
51-706000, 2da
Cia SA 774A-31
311231V 9379966

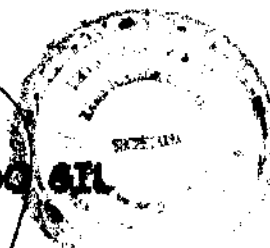
**EL SUSCRITO SECRETARIO DEL
JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA
D.C.**

HACE CONSTAR.

**Que el pagaré No. 20186 fue desglosada del proceso
No. 97-014536 Ejecutivo con título hipotecario de la
CORPORACIÓN NACIONAL DE AHORRO Y
VIVIENDA CONAVI. Contra ALFONSO RIOS
JIMENEZ. La obligación y la Garantía hipotecaria
CONTINUAN VIGENTES -**

**Se expide en Bogotá a los dos (02) días del mes de
Noviembre del dos mil seis (2006)**


BENJAMIN HURTADO GIL
Secretario.



CARTA DE AUTORIZACION PARA LLENAR PAGARES EN BLANCO

Señores
BANCO DE COLOMBIA
La Ciudad

Boyd, Agosto 15/92
LUGAR Y FECHA

Apreciados señores:

Por la presente, en mi (nuestro) propio nombre y además en representación de

los faculto(amos) de manera permanente e irrevocable y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 622 del C. de Co., para llenar los espacios en blanco que presenta el pagaré a la orden, identificado con el Número _____, que hemos otorgado a su favor en la hoja de papel que se anexa a la presente, conforme a las siguientes instrucciones:

a) En el espacio reservado para la cuantía de la obligación insertará la suma de los factores que a continuación se indican: Capital, Intereses, Comisiones y por cualquier otro concepto que directa, indirecta, conjunta o separadamente este debiendo al BANCO DE COLOMBIA quien(es) suscribe(n) esta carta y/o

que tengan su origen en utilidades de Cartas de Crédito, sobregiros en cuentas corrientes, deudores varios por pago de avales o cualquier otra clase de garantías, cuotas de capital y/o intereses de créditos redescontados en el Banco de la República, impuesto de timbre e intereses del pagaré a que se refiere esta carta, cualquiera que sea la fecha de la deuda, antes o después de la firma de la presente autorización.

b) Como fecha de emisión del pagaré el Banco de Colombia podrá anotar la que corresponde al día en que sea llenado.

c) El pagaré será exigible a la vista o en la fecha que indique el Banco. Para su cobro no será necesaria su presentación en la fecha de vencimiento, ni notificación por parte del tenedor.

d) Los intereses corrientes y de mora serán los que rijan en el Banco de Colombia para las operaciones de Cartera Ordinaria el día en que sea llenado el pagaré.

Atentamente,

Nombre
Firma

Forma: 07-010-5

Nombre
Firma

ARCHIVO. PERMANENTE

REGlamento DE USO DE LA TARJETA DE CREDITO "CREDIBANCO"

Al solicitar la tarjeta de crédito CREDIBANCO, se firma el presente reglamento y se declara la plena conformidad con las condiciones que en él constan con las cuales se regula el uso de dicha tarjeta en caso de que sea concedida por el Banco a saber: PRIMERO. EL BANCO le ha aprobado al usuario la entrega de la tarjeta de crédito CREDIBANCO para su utilización en forma personal e intransferible y con base en ella el usuario podrá firmar comprobantes de venta CREDIBANCO, correspondientes al valor de los bienes o servicios que obtenga en cualquiera de los establecimientos afiliados al servicio CREDIBANCO que opera en el país. SEGUNDO. También podrá el usuario obtener dinero en cualquiera de las Oficinas de EL BANCO hasta por la cantidad y dentro del cupo que periódicamente señale. Las sumas así obtenidas afectan el tipo de crédito y deberán ser pagadas en su totalidad dentro del plazo indicado en el estado de cuenta respectivo. Como un servicio adicional el USUARIO podrá cambiar cheques de su cuenta personal en el mismo Banco hasta por las sumas que este señale, entendiéndose que para este efecto la tarjeta de crédito sirve como referencia y por lo tanto los cheques tendrán el trámite ordinario como remesas negociadas que afectan el saldo de su cuenta corriente y están sujetos a las tarifas autorizadas por la Asociación Bancaria. TERCERO. EL USUARIO sólo podrá obtener bienes o servicios de los establecimientos afiliados al servicio CREDIBANCO con la tarjeta de crédito CREDIBANCO hasta por la cantidad que en forma de crédito rotatorio determine EL BANCO. CUARTO. EL USUARIO no podrá sobrepasar en ningún caso el cupo de crédito señalado por EL BANCO en caso de que lo hubiere además de que constituye una apropiación indebida habrá lugar a la cancelación de la tarjeta y a exigir por parte de EL BANCO el pago inmediato de las sumas pendientes sin perjuicio de las acciones legales a que hubiere lugar. QUINTO. Para poder efectuar adquisiciones o solicitar avance en efectivo o cambio de cheques al amparo de la tarjeta CREDIBANCO ésta deberá presentarse, firmarse el comprobante a tinta en cada caso, previa verificación de su cuantía o identificación plenamente al USUARIO ante el establecimiento asociado o EL BANCO según sea el caso. SEXTO. EL BANCO mensualmente mediante un estado de cuenta le informará de acuerdo con las condiciones del servicio las sumas que resulten a deber al usuario por capital o intereses las cuales deberá cancelar sin lugar a requerimiento dentro de los plazos y condiciones fijados en aquel. SEPTIMO. En el evento que no se reciba oportunamente el estado de cuenta, el USUARIO queda obligado a reclamarlo por intermedio de cualquiera de las Oficinas de EL BANCO sin que por ningún motivo pueda alegar su no pago como causa del incumplimiento. OCTAVO. Cuando el USUARIO, desee acogerse a los plazos que concede EL BANCO cancelará por lo menos el valor que para tal efecto se indique en el estado de cuenta. NOVENO. EL USUARIO acepta en cuanto a intereses corrientes, de mora y cualquier otra suma que se liquide, las tasas que para estos efectos establezcan las autoridades competentes. Igualmente acepta las fijadas por el sistema CREDIBANCO o la Junta Directiva de EL BANCO por cuota de manejo, costos de reposición, seguro, comisiones por cambio de cheques y cualesquiera otras necesarias para la prestación del servicio. DECIMO. EL pago de los intereses de mora no impide a EL BANCO el ejercicio de las demás acciones legales a que hubiere lugar cuando éste facultado para declarar vencidos los plazos y exigir la cancelación inmediata de todas las sumas a cargo del USUARIO. DECIMO PRIMERO. EL USUARIO autoriza irrevocablemente a EL BANCO para cargar en su cuenta corriente o de ahorros o para debitar de cualquier suma o depósito que tenga su primer aviso todos los sumas que el USUARIO y/o LOS USUARIOS DESIGNADOS en los términos de los puntos VIGESIMO SEGUNDO y VIGESIMO TERCERO del presente reglamento, estén debiendo más los intereses, derechos de reexpedición, compras efectuadas al amparo de la tarjeta expedida al USUARIO y/o LOS USUARIOS DESIGNADOS y cualquier otro valor que tengan éstos o aquí a su cargo. DECIMO SEGUNDO. Salvo que ocurra alguno de los eventos previstos en el punto DECIMO NOVENO este reglamento y sus adiciones posteriores estarán vigentes durante todo el tiempo que el USUARIO tenga una TARJETA CREDIBANCO válida y debidamente expedida a su nombre por el BANCO. DECIMO TERCERO. La entrega de la tarjeta se hace en consideración a las condiciones personales del USUARIO y en consecuencia éste no podrá cederla por ningún motivo ni hacerse sustituir por terceros en el ejercicio de los derechos o el cumplimiento de las obligaciones que tanto la tarjeta como este reglamento imponen. DECIMO CUARTO. EL BANCO podrá cancelar, descontar, limitar, modificar, suprimir o adicionar los términos y condiciones de este reglamento previa autorización de la Superintendencia Bancaria mediante aviso dado en tal sentido por cualquier medio y si pasados tres días de la cancelación la modificación el USUARIO no se presenta a cancelar la tarjeta, se entenderá que acepta incondicionalmente las modificaciones introducidas. Igualmente el USUARIO podrá devolver la tarjeta en cualquier momento para que sea cancelada. DECIMO QUINTO. EL BANCO no asume responsabilidad en el caso de que cualquier establecimiento afiliado al servicio de CREDIBANCO refusa a admitir el uso de la misma, tampoco será res-

ponsable de la calidad, cantidad, marca o cualesquiera otros aspectos de las mercancías o servicios que adquiere u obtiene el USUARIO con la tarjeta, asuntos todos que deberán ser resueltos directamente con el proveedor o ahogado. DECIMO SEXTO. El recibo de la TARJETA CREDIBANCO impone la obligación de firmarla inmediatamente y de custodiarse de modo que ninguna otra persona pueda hacer uso de ella y por lo tanto, el USUARIO asume el riesgo ante EL BANCO y ante terceros ante la culpa leve por cualquier compra o uso indebido que de ella se haga a causa de negligencia o descuido en la obligación de custodia esmerada que se adquiere. DECIMO SEPTIMO. La tarjeta de CREDIBANCO es de propiedad de EL BANCO y el USUARIO se obliga a devolverla en el momento que aquel lo solicite. En caso de extravío o hurto de la misma el USUARIO queda obligado a formular denuncia penal, dar aviso inmediato y por escrito a las Oficinas de Credibanco de EL BANCO y cumplir con todas las medidas de prevención adicionales que se le indique. De no hacerlo así responderá ante EL BANCO y asumirá como deuda a su cargo todas las utilidades o compras que se hagan con la tarjeta extraviada o hurtada. La responsabilidad por parte del usuario cesa a partir del día siguiente de recibido el aviso por escrito. Si posteriormente recupera la tarjeta deberá abstenerse de hacer uso de ella y entregarla en cualquier Oficina de EL BANCO. Asimismo el USUARIO asumirá como deuda a su cargo cualquier utilización o compra que se realice al amparo de la tarjeta cuando se la extravió estando aún en firme. DECIMO OCTAVO. El USUARIO adquiere la obligación de registrar su dirección y domicilio en EL BANCO y a notificar por escrito a la Oficina correspondiente de este, todo cambio al respecto cuando se ausente temporal o definitivamente, indicar con la deuda anticipación el nombre y la dirección de la persona a quien puede presentarse los estados de cuenta para su pago. DECIMO NOVENO. No obstante lo previsto en el punto décimo segundo EL BANCO podrá cancelar anticipadamente la tarjeta o renovarla, decisión que hará de plazo vencido la totalidad de las deudas a cargo del USUARIO que se encuentran pendientes de pago e impondrá la obligación a éste de devolver inmediatamente la tarjeta si ocurre cualquiera de estos eventos: a) Incumplimiento o violación de cualquiera de las obligaciones aquí contraídas. b) No pago dentro de los términos y condiciones concedidos en el estado de cuenta de cualquier suma o cuota que se esté adeudando. c) Si se usa la tarjeta para fines no previstos o en cuantía superior a los límites autorizados por EL BANCO. d) Los cheques girados por el usuario que EL BANCO librado no pague por cualquier causa. e) Cuando el usuario fuere sancionado en virtud de acuerdo interbancario. f) En caso que el usuario fuere demandado jurídicamente o le sean embargados bienes por cualquier y bajo cualquier acción. g) Cuando EL BANCO así lo decida unilateralmente, expresando o no los motivos que tuviere para ello. h) La quiebra, el concordato preventivo o el concurso de acreedores o la mala situación económica del usuario. i) La muerte del usuario, en cuyo caso EL BANCO como acreedor de la sucesión exigirá el valor de la deuda a sus herederos, quienes cancelarán en proporción a sus cuotas hereditarias. j) Cuando le sea cancelada cualquiera de las tarjetas de crédito que posea. k) Cuando aparezca como deudor moroso en un establecimiento de crédito. l) Si el USUARIO comete inexactitudes en balances, informes, solicitud de declaraciones o de documentos que presente a EL BANCO. VIGESIMO. El USUARIO concede las siguientes autorizaciones irrevocables al BANCO. a) Para verificar en las fuentes de información que considere necesarias los datos consignados en la solicitud y para obtener referencias sobre su comportamiento comercial y cuando lo considere del caso, informar a entidades sometidas a la vigilancia de la Superintendencia Bancaria o debidamente autorizadas por esta sobre la correcta o deficiente autorización de la tarjeta de crédito. b) Para que tanto EL BANCO como los establecimientos afiliados al servicio CREDIBANCO con sujeción a las normas que se impartan puedan retener la tarjeta. c) Para retirar los aspectos que queden en blanco en los comprobantes de venta o facturas que firme. d) Para cedet los comprobantes de venta. e) Para trasladar a su nueva tarjeta el saldo pendiente por utilización de la tarjeta extraviada, siempre y cuando se autorice dicha expedición. f) Para que cobre efectivamente cualquier saldo a su cargo, incluyendo los intereses moratorios a la tasa más alta que rija legalmente con la sola presentación del extracto mensual de cuenta. VIGESIMO PRIMERO. En caso de acción judicial o extrajudicial serán por cuenta del USUARIO todos los gastos del juicio y honorarios de abogado que se causen por su recaudo. VIGESIMO SEGUNDO. El BANCO podrá entregar al usuario tarjetas adicionales con este reglamento mediante designación que éste deberá hacer por escrito y por separado, el cual se considerará parte integrante de este reglamento y todo con indicación de los nombres, apellidos e identificación de cada uno de los USUARIOS DESIGNADOS. VIGESIMO TERCERO. Queda plenamente establecido que la utilización de la tarjeta de crédito CREDIBANCO en forma individual por cada uno de los usuarios designados, obliga al USUARIO para con el BANCO a todas las estipulaciones contenidas en el presente reglamento.

FIRMA SOLICITANTE

c.c. 91420.931 Btz.

FIRMA TARJETAHABIENTE AMPARADO

c.c.

Ciudad

Fecha

FIRMA TARJETAHABIENTE AMPARADO

c.c.

FIRMA TARJETAHABIENTE AMPARADO

c.c.

CONTRATO DE APERTURA DE CUENTA CORRIENTE

CLAUSULAS:

- 1a.) El cliente se obliga a mantener en poder del Banco fondos suficientes para atender el pago total de los cheques que libre contra el Banco y éste, de acuerdo con las disposiciones legales y las cláusulas contractuales, obliga a pagar los cheques que hayan sido librados en la chequera entregada o autorizada al titular de la cuenta a menos que exista causa para su devolución o que presente, a juicio del Banco, evidencias de falsificación o adulteración apreciables a simple vista en el esqueleto del cheque, en la expresión de la cantidad, en las firmas o sellos registrados en las oficinas del Banco, o en las demás especificaciones que debe contener todo cheque. Se entienden por justas causas a más de las que contrarían la ley de circulación de esta clase de títulos valores y las causales de devolución convenidas entre los Bancos y que se consideren incorporadas a este contrato, todas aquellas que impliquen una razonable previsión tendiente a verificar las circunstancias en que el cheque fue librado o negociado. El Banco solamente atenderá las órdenes escritas de no pago cuando provengan del librador o de autoridad competente en las circunstancias previstas por la ley.
- 2a.) El Banco estará obligado en sus relaciones con el librador a ofrecer al tenedor del cheque el pago parcial cuando no hubiere fondos suficientes para cubrirlo totalmente, salvo que se presente, en lo conducente, las circunstancias a que se refiere el numeral anterior. En el evento de que la oferta sea aceptada, el Banco quedará exento de responsabilidad por demoras que se ocasionen como consecuencia de las medidas de seguridad y demás precauciones que se tengan que adoptar para la verificación de tal pago o la devolución del instrumento.
- 3a.) El cliente autoriza expresamente al Banco para que, en su calidad de endosatario al cobro, no acepte el pago parcial de cheques consignados en su cuenta a cargo de otros bancos, salvo en aquellos casos en los cuales el cuentacorrentista manifieste lo contrario inscribiendo en el reverso del título la frase "ACEPTO PAGO PARCIAL" u otra equivalente.
- 4a.) Para el movimiento de la cuenta el Banco suministrará o autorizará al cliente libretas de cheques debidamente identificadas, mediante solicitud escrita en formulario especial que entregará el Banco para tal fin. El Banco queda autorizado para debitar de esta cuenta los valores correspondientes al Impuesto de Timbre Nacional sobre chequeras y el costo de las mismas.
- 5a.) El Banco solamente entregará chequeras a los titulares de las cuentas corrientes, salvo que por motivos justificados no pudieren reclamarlas personalmente. En este último caso, serán entregadas únicamente mediante orden escrita del titular o de su representante legal o apoderado, acompañada de su correspondiente cédula de ciudadanía u otro documentos legal de identificación. El Banco no es responsable de los perjuicios que puedan causarse por el pago de cheques girados cuando el talarario haya sido entregado a terceras personas.
- 6a.) Las chequeras especiales, es decir, aquellas que el cliente manda imprimir con determinadas características que no aparecen en las chequeras ordinarias, deberán ser autorizadas por el Banco y serán impresas en el papel y con las medidas de seguridad empleadas en la elaboración de las chequeras ordinarias. PARAGRAFO: Se exceptúa de estos requisitos las chequeras especiales elaboradas en formas continuas. Para el uso de ellas deberá suscribirse por el cliente un documento de exoneración de responsabilidad a cargo del Banco.
- 7a.) Se prohíbe el uso de las chequeras universales, o sea, aquellas que sirven para girar contra distintos Bancos.
- 8a.) El recibo de la chequera y de los formularios para solicitar nueva provisión de cheques, implica para el cliente la obligación de custodiar aquella y éstos; por consiguiente, el titular de la cuenta asume el riesgo ante el Banco y ante terceros por cualquier uso indebido que de ellos se haga, como por ejemplo, la falsificación de cheques, falsificación de firmas, la adulteración de la cantidad, etc. En consecuencia, no habrá lugar a reclamo contra el Banco por el pago de cheques girados en chequeras suministradas al cliente. El titular de la cuenta también se hará responsable ante el Banco de los perjuicios que ocasione la deficiente custodia de la chequera y deberá dar aviso por escrito al Banco de su pérdida o extravío, obligándose a la vez a presentar inmediatamente la respectiva denuncia ante la autoridad competente.
- 9a.) El término del contrato de depósito en cuenta corriente es indefinido y cualquiera de las partes puede darlo por terminado en cualquier tiempo, en cuyo caso el titular de la cuenta devolverá al Banco los cheques que no hubiere utilizado y si así no lo hiciera responderá de todos los perjuicios que ocasione la utilización indebida de los cheques no devueltos. Si el titular de la cuenta mantuviere un saldo inactivo por más de un (1) año en cuantía inferior a cien (\$100.00) pesos, el Banco saldrá la cuenta y dispondrá del saldo de acuerdo con la ley.
- 10a.) Los cheques deberán girarse claramente en letras y números sin dejar espacios en blanco que permitan hacer intercalaciones.
- 11a.) Las consignaciones se harán en formularios que el Banco suministre, obligándose el depositante a llenar en forma correcta todos los detalles que dichos formularios contengan. El Banco no asume responsabilidad alguna por errores causados en la deficiente o equivocada elaboración del formulario.
- 12a.) Las consignaciones hechas en cheques, ya sean propios o a cargo de otros Bancos de la misma plaza solamente serán acreditados definitivamente en la cuenta del cliente después de que éstos sean pagados. Es entendido que el cliente autoriza expresamente al Banco para debitar en su cuenta corriente el importe de los cheques que habiendo sido consignados fueren devueltos impagados por cualquier causa por los bancos girados. En caso de que el cliente no atienda la citación formulada a recibir en nuestra oficina los documentos devueltos, éstos serán remitidos por correo, sin responsabilidad para el Banco por las demoras o extravíos en el servicio de correos.
- 13a.) Por las consignaciones hechas en cheques de otras plazas, negociados por el Banco, el cliente autoriza expresamente al Banco para debitar de su cuenta corriente el valor de la comisión por el traslado de fondos y el valor de los intereses y del cheque en caso de que el título-valor fuere devuelto impagado por cualquier causa por los bancos girados, lo mismo que el valor de aquellos que se extravíen en el correo.
- 14a.) En caso de ser autorizado un sobrogro o que éste se produzca por devolución de cheques contemplados en las cláusulas precedentes, el cliente adquiere la obligación de cancelarlo de inmediato. Desde el primer día pagará a título de mora, sobre el descubrimiento, intereses hasta la tasa máxima legal permitida para este evento, sin perjuicio de las acciones judiciales que pueda ejercer el Banco. El cliente autoriza al Banco para debitar de cualquier otra cuenta corriente que mantenga en cualquiera de sus Sucursales o Agencias en el País, el valor de los descubiertos que presente esta cuenta.
- 15a.) Los gastos que se causen por cuenta del cliente, tales como Portes, Telegramas, Radiogramas, Cables, Telefeommas, Télex, Comisiones y cualquier otro gasto originado en el manejo de la cuenta o en las operaciones comerciales que aquel llegare a tener con el Banco, se entiende que cuentan con su consentimiento expreso para ser debitados en esta cuenta corriente.
- 16a.) El Banco enviará al cliente, por lo menos una vez al mes, un extracto del movimiento de su cuenta en el respectivo período, conservando los cheques originales que haya pagado, los cuales se entenderán a disposición del cuentacorrentista desde la fecha de corte de la cuenta. Si en el término de 15 días contados a partir de la fecha de expedición del extracto de la cuenta corriente, el Banco no recibiera observaciones relacionadas con el movimiento allí registrado, se entenderá que el cliente lo ha impartido su aprobación. A más tardar el décimo día de cada mes, el cliente se obliga a informar por escrito a la Sucursal correspondiente del Banco, el no recibo del extracto que corresponda al mes inmediatamente anterior. Transcurrido este plazo sin haberse producido el aviso, se considerará que el extracto fue recibido por el cuentacorrentista. En caso de que el cliente quisiera retirar los cheques o solicitar su envío por el Banco, deberá convenir por escrito con éste, los términos y condiciones en que tal entrega o remisión deberá llevarse a cabo, siendo entendido desde luego, que será a costa y bajo la responsabilidad del peticionario. Si transcurrido el término de seis meses a partir de la fecha de corte de la cuenta el cliente no hubiere retirado o solicitado el envío de los cheques por el Banco, este queda autorizado para destruirlos previa su microfilmación. Para efecto de la remisión de los documentos mencionados en esta cláusula, el cliente deberá registrar en el Banco su dirección e informar por escrito sobre cualquier cambio que se produzca. Si el envío se hiciera por correo, el Banco no asume responsabilidad alguna por su pérdida o extravío.
- 17a.) El Banco sólo certificará los cheques dentro de los plazos de presentación fijados por la ley. Verificada la certificación, sus efectos se extinguirán al vencimiento de dichos plazos. Para el cómputo de los mismos se entenderán como días inhábiles los cierres debidamente autorizados por la Superintendencia Bancaria. Mientras subsistan los efectos de la certificación, el Banco debitará de inmediato la cuenta corriente del librador por el valor del cheque o cheques certificados.
- 18a.) El endoso en blanco de un cheque girado a la orden se llenará con la sola firma que en él imponga el tenedor en señal de recibo de pago.
- 19a.) En el evento de que el Banco autorice la apertura de una cuenta corriente a nombre de dos o más personas, contra la cual cualquiera de ellas pueda disponer del saldo, el Banco atenderá las órdenes judiciales de embargo, afectando el saldo hasta por su valor total, aun cuando dicha orden haya sido impartida respecto a uno sólo de los cuentacorrentistas, sin que tal circunstancia implique responsabilidad alguna para el Banco.
- 20a.) En caso de que se suscite una acción judicial, el Banco podrá citar y demandar al depositante ante los jueces y tribunales del domicilio legal del Banco, o ante los del domicilio del depositante si éste estuviere en otro lugar del país a juicio del Banco; el depositante sólo podrá demandar al Banco ante los jueces y tribunales del domicilio legal del Banco. Las partes se someten de modo expreso en todos los casos a la legislación colombiana.
- 21a.) El Banco pagará a la vista los cheques postdatados.
- 22a.) Los apoderados para girar en la cuenta corriente de una persona natural o jurídica quedan autorizados por aquella o por los representantes legales o estatutarios de ésta, para comprometer a los respectivos titulares en las obligaciones derivadas del giro de cheques, aunque éstos sean atendidos en descubrimiento.
- 23a.) En el supuesto de que uno o más de los cuentacorrentistas colectivos haya sido declarado en quiebra, se le haya abierto concurso de acredores u ordenado la liquidación judicial o administrativa, el Banco observará la conducta prevista en la cláusula anterior, aún en el caso de que, de conformidad con el contrato, deba disponerse en forma conjunta o por la delegación del saldo de la cuenta, sin que tal proceder implique responsabilidad alguna para el Banco.
- 24a.) Cuando el Banco inicie una acción judicial originada en un descubrimiento de una cuenta corriente abierta a nombre de dos o más personas y cualquiera que sea la forma que se haya acordado para el manejo de la misma, podrá dirigirse contra uno cualquiera de los titulares por el total del descubrimiento, o contra varios o todos los titulares, por partes iguales o desiguales, a elección del Banco.
- 25a.) Cuando se solicite la visación y/o certificación de un cheque, éste se sustituirá por la expedición de un cheque de Gerencia.
- 26a.) Las consignaciones que reciba el Banco serán abonadas en consideración únicamente al número de cuenta corriente que aparezca anotado en el formulario de consignación.
- 27a.) La firma del presente contrato confiere al cuentacorrentista el derecho a solicitar las tarjetas: "Llavebanco 7-24" y "Credibanco" y la utilización del servicio de Consignación Nacional.
- 28a.) El Banco entregará al cliente una tarjeta plastificada que le permitirá hacer uso de los diferentes servicios que ofrece el "Llavebanco" y además retirar eventualmente cantidades en efectivo hasta por la suma máxima diaria que el Banco le asigne al cliente para cada plaza.
- 29a.) El cliente será responsable ante el Banco hasta por la culpa leve por los usos o retiros indebidos de fondos que se hagan con su tarjeta y su número clave de identificación.
- 30a.) El cliente reconoce desde ahora, sin reservas, como prueba de las operaciones o retiros que realice en el "Llavebanco" los comprobantes que contengan los datos de su tarjeta y las cantidades dispuestas. Además faculta al Banco para cargar o abonar en su cuenta corriente el valor de esos comprobantes. Si por razón de algún cargo se pudiere un sobrogro en dicha cuenta a éste se le aplicarán las normas sobre intereses y demás, previstos en este contrato.
- 31a.) El cliente por cada retiro de efectivo que realice con la tarjeta "Llavebanco", reconocerá al Banco la comisión que éste tenga establecido para este tipo de servicio.
- 32a.) La utilización de la Tarjeta Llavebanco es por término indefinido, pero el Banco puede suspender su utilización en cualquier tiempo, dando aviso por escrito. Al producirse este evento el cliente se compromete a devolver inmediatamente al Banco la tarjeta, toda vez que ésta es de propiedad del Banco y el cliente es un simple tenedor de ella.

Lugar y Fecha

Bogotá, Agosto 5 de 1992.

Firma del Cliente