

Señor:

JUEZ DE TUTELA

E.S.D.

DERECHOS VIOLADOS VIOLACION POR LAS VIAS DE HECHO A LA VIVIENDA DIGNA, AL DEBIDO PROCESO, A LA IGUALDAD, ENTRE OTROS.

ACCIONADOS: JUEZ 4 CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCION DE SENTENCIAS DE CALI.DEL CIRCUITO DE CALI.

OVIDIO DAZA LONDOÑO, mayor de edad, vecino de Cali, identificado como aparece al pie de mi firma por medio del presente escrito presento a usted ACCION DE TUTULA contra el juzgado 4 civil municipal de ejecución de sentencia, por aparecer hechos nuevos dentro del proceso con radicación numero 2006-813 que proviene del Juzgado 30 civil municipal de Cali conforme a los siguiente

HECHOS:

1.- Adquirí mediante escritura de enero de 1994, el inmueble hoy pretendido por la entidad demandante.

2.- La parte demandante, en el año 1994 y día que se me dio el crédito de vivienda firmamos el pagare objeto de dicho prestamos el cual este contenido en la respectiva escritura pública, como se puede evidenciar en su mismo contenido.

3.- La parte actora, demando al suscrito y a DENIS, aportando un documento pagare en UVR de fecha 2002, y donde estaba aceptando la restructuración de un crédito.

4.- Mediante declaración jurada de DENIS, me manifestó que jamás fue abordado en dicha época por los demandados para firma de pagare, solo con ellos firmo el pagare del año 1994, crédito para vivienda, y que jamás ha sido llamado por juzgado alguno.

5. El Juzgado 3 Civil del Circuito de ejecución de sentencias de Cali, dio por terminado el proceso mediante acción de tutela por falta de restructuracion de la obligaicon. Mediante impugnación el Tribunal d eCali, revoca la

sentencia argumentando que se da como una restructuración o que no es aplicable la restructuración por que la obligación nació en el año de 2002, siendo este hecho totalmente contrario a la verdad, pues las pruebas como histórico de pago y demás que apporto dan cuenta que esta obligación nació en el año 1994, que nunca fue restructurada y que a la fecha tiene fecha de entrega de mi inmueble con una documentación nada cierta aportada por los demandante al proceso solo para obtener un beneficio y a mi dejarme en la calle pese a que este inmueble ya lo cancele.

6.- El Tribunal manifestó que debía de tener prueba o declaración de DENIS MARINO, sobre la no restructuración, porque de existir cambiaria el panorama.

PETICION.

Se sirvan revisar el proceso para que se observe que, si se da la terminación por falta de restructuración del crédito, y que los documentos anexados por la parte demandante no obedecen a la realidad, que ellos cambiaron la fecha para poder obtener un juicio a su favor.

Que se suspenda la entrega de mi inmueble hasta que el juzgado decida los escritos del señor DENIS.

Que de declare la terminación por falta de restructuración del crédito por ser de estos créditos adquiridos en UPAC.

DERECHOS VIOLADOS:

RESPECTO DE LOS TERCEROS YA INVOLUCRADOS. BIENES YA REMATADOS Y TERCEROS ADQUIRENTES DE BUENA FE.

En relación con el tema de los bienes ya rematados dentro de los procesos ejecutivos hipotecarios y los terceros adquirentes de buena fé, sostengo la tesis, contraria a la de la mayoría de la Sala Plena, que la terminación del proceso ejecutivo hipotecario se debe decretar sin importar la etapa procesal en la que se encuentre el respectivo asunto, esto, por cuanto como se ha insistido, la terminación del proceso debe darse por ministerio de la ley, esto es, en cumplimiento estricto de la norma aplicable y la sentencia de

constitucionalidad al respecto, que establecen que la terminación de estos procesos debe declararse por el juez, cuando se cumplan los requisitos relativos a que la acción ejecutiva hipotecaria se hubiera iniciado antes del 31 de diciembre de 1999 y que se hubiera aportado la respectiva reliquidación del crédito por parte de la entidad financiera.

Así las cosas, debe responderse afirmativamente al cuestionamiento sugerido en la parte de los problemas jurídicos de esta sentencia que dice: ¿Debe darse por terminado un proceso ejecutivo hipotecario, cuando, a pesar de cumplir con los requisitos de que habla la Ley 546 de 1999, el bien inmueble, objeto de la demanda, ya fue rematado y adjudicado? ^[119]. Lo anterior, si se tiene en cuenta que por lo que se propende al dar por terminado un proceso ejecutivo en las condiciones antes expuestas, así el interregno transcurrido entre el inicio de la correspondiente acción civil y la actual acción de tutela sea muy largo, es por proteger unos derechos fundamentales. Otros son los temas de la responsabilidad por error judicial, la devolución del dinero al adquirente, que se podrán discutir posteriormente, por cuanto estos temas no corresponden a la órbita de la competencia del juez de tutela.

Ya en jurisprudencia reciente se ha advertido en este sentido lo siguiente:

“Considera necesario la Sala hacer una especial referencia al hecho de que, como en los casos resueltos en las sentencias T-080 de 2006^[120], T1181^[121] y T-495^[122] de 2005, dentro del proceso ejecutivo hipotecario que se adelantó contra la señora Bedoya Gaviria, los bienes que servían de garantía al crédito adquirido con “Ahorrámás” ya fueron rematados, adjudicados y entregados a su adquirente. Ello por cuanto este hecho no modifica la existencia de una vía de hecho violatoria del derecho al debido proceso del que es titular la demandante en sede de tutela. Aunque el tercero adquirente de los bienes los haya adquirido de buena fe, ello no obsta para que la protección y restablecimiento de un derecho de rango fundamental –el del debido proceso- prevalezca sobre un derecho constitucional mas no fundamental, como el de la propiedad del tercero de buena fe, conforme a lo previsto en el artículo 5º superior y a lo expuesto en la doctrina constitucional. Es el deber de

esta Sala recordar que en un conflicto entre un derecho fundamental y uno de carácter patrimonial, siempre debe primar el de carácter fundamental. No obstante, como efecto de la decisión que aquí se toma, considera la Sala que el señor Diego Fernando García Medina puede acudir a los mecanismos judiciales ordinarios pertinentes para obtener el reembolso de lo pagado, de acuerdo con la ley”^[123].
(Subrayas y negrilla fuera del texto original).

En este sentido, considero que la terminación de los procesos ejecutivos con el lleno de los requisitos exigidos por la ley y de conformidad con la jurisprudencia constitucional deben darse por terminados independientemente de la etapa procesal en que se encuentren, y en consecuencia devolverle la vivienda al deudor, aún en aquellos casos en los cuales haya habido lugar a remate y existan terceros adquirentes, por cuanto en primer lugar, la terminación debe operar por ministerio de la ley independientemente de la etapa procesal en que se encuentre el proceso; en segundo lugar, tiene prevalencia la protección del derecho fundamental frente al derecho de propiedad; en tercer lugar, la falta de terminación de estos procesos no es imputable al deudor sino a los jueces, a la mala administración de justicia y a las instituciones financieras que persistieron en ejecutar con violación de derechos fundamentales; en cuarto lugar, porque muchas de estas viviendas rematadas se encuentran nuevamente en cabeza de las entidades financieras, o fueron adjudicadas a personas jurídicas o a personas dedicadas al negocio de los remates judiciales, casos en los cuales no considero que sea posible argumentar la protección del derecho a la vivienda digna, como sí lo es en el caso de los deudores de UPAC; y en quinto lugar, por cuanto el tercero adquirente sigue teniendo las vías judiciales ordinarias para reclamar el reembolso de lo pagado de conformidad con la ley o impetrar la responsabilidad del estado por error judicial.

De esta manera, los terceros de buena fé no quedan desprotegidos, pues tienen derecho a que se les devuelva lo que pagaron por el bien, que siempre es un precio menor al de valor comercial, además de los intereses legales, y de que pueden demandar a los jueces que sean responsables, con fundamento en el artículo 90 de la Constitución. En mi concepto, no es al deudor, que tenía

un derecho que se le vulneró y no se le protegió, a quien le corresponde ahora ir a demandar ante la jurisdicción contenciosa, mucho menos cuando, como lo expuse, no se puede hablar en este caso de un legítimo derecho a la vivienda de los bancos o entidades de crédito.

Por todas estas razones, considero que aún en los procesos en los cuales se hayan rematado los bienes inmuebles, tendría que haberse devuelto la vivienda al deudor y verdadero perjudicado en estos procesos, a quien por lo demás esta sentencia pretende dejar sin mecanismos judiciales para reclamar sus derechos.

Adicionalmente considero que a aquellos deudores a los que despojaron de su vivienda, en los casos en donde hubo remate y adjudicación de los bienes inmuebles a terceros, se los dejó sin mecanismos judiciales para hacer valer sus derechos, máxime cuando como lo he expresado anteriormente, la vivienda representa en la mayoría de estos casos todo el patrimonio que tienen estas personas, y no se trataba sólo de la vivienda sino también de las mejoras hechas a las mismas y de todos los ingresos de las personas –salarios, cesantías, primas, etc.- invertidos en el pago de las cuotas del crédito hipotecario y en las mejoras del bien inmueble.

10.1 Reconocimiento de mecanismos judiciales a los afectados: En relación con el punto anterior, considero igualmente que a todos aquellos a quienes no se les devolvió la vivienda hay que reconocerles la capacidad y posibilidad jurídica de exigir judicialmente responsabilidad patrimonial y extrapatrimonial frente a quienes no cumplieron la Ley 546 de 1999 y la sentencia C-955 del 2000 de la Corte. Por tanto, debo afirmar claramente que los perjudicados tanto por la culpa atribuible al sistema financiero como a los jueces de la República, sí tienen otro camino o vía judicial para hacer valer sus derechos constitucionales y legales.

Por consiguiente, es de señalar que las acusaciones de los ciudadanos por la responsabilidad de los jueces son legítimas y que en cada caso, pueden reclamar ante las instancias nacionales e internacionales. Considero por tanto, que lo que antes era ilegal ahora no se puede convertir en legal por el transcurso del tiempo, sino que esos jueces deben responder judicial y

patrimonialmente por vulnerar derechos fundamentales. Así mismo, considero que las entidades financieras no pueden alegar ahora que las obligaciones eran del deudor cuando la crisis tuvo origen en sus actuaciones y terminan por beneficiarse de su propia negligencia. En este contexto, las entidades financieras argumentaron que bastaba con que no se presentara la reliquidación para que los procesos ejecutivos hipotecarios no terminaran, tesis frente a la cual discrepo categóricamente, por cuanto valida el incumplimiento y negligencia de estas entidades, y ello en su propio beneficio, lo cual contraría los principios básicos del derecho.

De esta manera reitero que el juez no puede beneficiarse de la omisión en el cumplimiento de la ley, de la Constitución y de la jurisprudencia constitucional con efectos *erga omnes*, ni el demandante de su incuria. En este sentido, considero que los jueces que han cumplido con la ley y acatado la sentencia C955/00 han actuado de manera correcta, por lo que ahora no se puede exonerar de responsabilidad a los jueces que no lo hicieron o lo que es más grave penar a los que cumplieron con la ley y con la sentencia C-955 de 2000.

10.4 Mayor fuerza vinculante de la sentencia C-955 de 1999: Con esta nueva decisión de la Corte tenemos ahora en el ámbito jurídico una ley vigente y un fallo de constitucionalidad con efectos *erga omnes*, y una sentencia de unificación que establece más requisitos de los previstos anteriormente por la ley y por el fallo de constitucionalidad.

En este escenario, y dado que una sentencia de tutela no tiene efectos *erga omnes*, y que una sentencia de constitucionalidad tiene mayores efectos de vinculación o mayor fuerza vinculante que una sentencia de unificación, en cuanto son de obligatorio cumplimiento para todas las autoridades y los particulares –Art. 21 Decreto 2067 de 1991–, considero que los jueces de la República pueden y deben seguir fallando en cumplimiento de la sentencia de constitucionalidad C-955 del 2000 de la Corte, y por tanto siguen estando autorizados y legitimados para seguir acatando lo ordenado por dicha sentencia, que por lo demás, es una sentencia anterior y de mayor jerarquía que la sentencia de unificación que nos ocupa.

De esta manera, considero necesario afirmar claramente que los jueces siguen estando legitimados para continuar aplicando sólo los dos requisitos contemplados por la ley y el fallo anterior de constitucionalidad respecto de la terminación de los procesos ejecutivos hipotecarios.

Por tanto, me permito insistir en que la sentencia de constitucionalidad de la Corte prima sobre el fallo de unificación y de no ser así, los efectos *erga omnes* serían nugatorios; y en que una sentencia de unificación de jurisprudencia en tutela no puede ir contra una sentencia de constitucionalidad que tiene efectos *erga omnes*. Por consiguiente, después de este fallo, los jueces podrán y deberán seguir aplicando la ley y la sentencia C955/00 que prima sobre la de unificación.

10.6 Reestructuración del crédito: De otra parte, considero que la reestructuración del crédito hipotecario, ordenada por esta sentencia, presenta el problema de que hoy en día la situación económica y financiera del deudor de créditos hipotecarios está desmejorada sustancialmente en atención a que ha gastado su capital (cesantías, salarios, auxilios, etc.) en el proceso ejecutivo anterior, razón por la cual no posee recursos para seguir pagando la obligación crediticia que se reestructure. En este sentido, considero que el Gobierno debe vigilar que la reestructuración del crédito se haga de forma favorable al deudor y atendiendo a la actual situación económica del deudor y sin el cómputo de los intereses.

Adicionalmente respecto del tema de la reestructuración de los saldos de las obligaciones crediticias sostuve en Sala Plena que para efectos de la reestructuración debía mantenerse un mecanismo ágil y expedito. Adicionalmente señalé que se debe obligar a la superintendencia financiera a cumplir lo ordenado por la sentencia C-955 de 2000, en cuanto a tasas de interés (la mínima del Mercado), plazos, refinanciaciones, etc. y no como se quejan muchos usuarios que se ha distorsionado o tergiversado lo dispuesto por la Corte en esa sentencia y esto es válido también para los créditos en UVR.

Por ello, me permito reiterar que el mecanismo y forma de reestructuración de las obligaciones hipotecarias vigentes tiene que ser viable, bajo la responsabilidad del Gobierno, y debe acordarse siempre lo más favorable para

el deudor en cada caso. Adicionalmente, considero que otra entidad que ha debido quedar obligada por la presente sentencia era el Banco de la República, por cuanto esta entidad bancaria, en cuanto banco nacional, es el encargado de los plazos y tasas de interés. Adicionalmente consideré y presenté la propuesta de que debía determinarse un periodo de gracia de por lo menos un año para los deudores pudieran evolucionar económicamente. De lo contrario, la reestructuración de los créditos puede llegar a presentarse a favor de los bancos y no de los deudores.

De otra parte, considero que la presente sentencia no tiene en cuenta los casos de personas que se encuentran en la tercera edad, y a quienes no se les puede reestructurar un crédito a mediano o largo plazo, por cuanto tienen pocos años de expectativa de vida. Por estas razones, en mi concepto, lo que debía proceder en todos estos casos, como lo he reiterado insistentemente, era la devolución de la vivienda a todos los afectados sin excepción, y ello con fundamento en el concepto de dignidad humana el cual presupone una vivienda digna, ya que no se puede hablar de dignidad humana sin el reconocimiento y efectiva protección a una vivienda digna.

SENTENCIA SU.813 de 2007-Protección del derecho a la vivienda digna con la exclusión de reiniciación de procesos ejecutivos ya terminados antes de agosto de 2006 y de restitución de inmueble cuando se hubiere efectuado la entrega material del mismo a otra familia (Aclaración de voto)

SENTENCIA SU.813 de 2007-Procedencia de la acción de tutela cuando se ha cumplido el requisito de la inmediatez y el deudor ha actuado dentro del proceso ejecutivo (Aclaración de voto)

SENTENCIA SU.813 de 2007-Reestructuración equitativa de la deuda de los procesos iniciados antes del 31 de diciembre de 1999 (Aclaración de voto)

SENTENCIA SU.813 de 2007-Efectos inter pares (Aclaración de voto)
FALTA DE NOTIFICACION O CONVOCATORIA DEL OTRO DEMANDADO.

APORTAR DOCUMENTOS QUE PUEDEN INDUCIR EN ERROR AL DESPACHO PARA OBTENER UNOS BENEFICIOS.

RATIO DECIDENDI-Causales de procedibilidad de la tutela contra providencias judiciales y aplicación de la doctrina constitucional al caso concreto (Aclaración de voto)

PETICION:

Haciendo uso del derecho de defender los derechos acudo a su despacho para que se me protejan los derechos a ellas violados, conforme el análisis realizado en el proceso.

Que se apliquen las sentencias emitidas para esta clase de procesos, y se le del cumplimiento del artículo 42 de la ley 546 de 1999.

Que se le devuelva la vivienda a mis representadas pues desde su desalojo se encuentran deambulando de lado a lado.

PRUEBAS:

Aporto como pruebas

1. La decisión del juzgado 3 civil del circuito de ejecución de sentencias de Cali
2. Decisión del Tribunal.
3. Certificación jurada del señor Denis.
4. Histórico de pago. de la sala civil.
5. Copia de Escritura pública de mi inmueble.
6. Copia de pagare y carta de instrucción.

NOTIFICACIONES:

Recibiré notificación en mi dirección electrónica elenamontoya66@hotmail.com

Juzgado 4 civil municipal de ejecucion de sentencia memorialesj04ofejecm@cendoj.ramajudicial.gov.co

MANIFESTACION BAJO LA GRAVEDAD DEL JURAMENTO

Bajo la gravedad del Juramento que considero prestado con la presentación de esta Tutela que yo OVIDIO DAZA, si he presentado tutela contra este despacho, pero con otros argumentos y la que aportó es con I MEDIDA PROVISIONAL

La vivienda es lo único que tengo para mi y mi familia, actualmente estoy desempleado, no tendría techo a donde vivir ni a donde ir con mi familia, y más por un juicio que no es legal pues han engañado al despacho para hacerlo caer en error.

Ruego a su despacho que se dignen ordenar tanto al juzgado 4 civil municipal de ejecución de sentencias como a la secretaria de vivienda que se suspenda la diligencia.

Dios y la Virgen le den la gran sabiduría para el fallo.

cordialmente,

OVIDIO DAZA LONDOÑO

c.c. Nro. 16..664.053

ovidiodazalondono@gmail.com

REPUBLICA DE COLOMBIA



DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA

NOTARIA CUARTA

DEL CIRCULO DE CALI

Carrera 9a. No. 6-40 - Teléfono: 805262

1995

Simples Copia de la Escritura Pública No. 0216 de Fecha 28 de ENERO de 19 95
Que se expide para JSD del INSCUAPD

CONTRATO:

OTORGANTES:

Dr. ELVER ARANGO CORREA
Notario

28 ENE. 1994

ESCRITURA NUMERO: DOSCIENTOS DIECISEIS

(216)

DE FECHA: ENERO VEINTIOCHO (28) DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y CUATRO (1.994)

CONTRATO: VENTA E HIPOTECA.

OTORGANTES: VENDEDOR: CARLOS BELTRAN ZAMUDIO.

COMPRADOR: OVIDIO DAZA LONDOÑO, Y DENIS MARINO LOPEZ LERMA.

ACREEDOR HIPOTECARIO: CORPORACION COLOMBIANA DE AHORRO Y VI
VIENDA" DAVIVIENDA".

INMUEBLE: APARTAMENTO DE HABITACION UBICADO EN CALI EN LA URBA
NIZACION LOS ALCAZARES II ETAPA, CARRERA 1A 3a. # 70D-16, Cali.

MATRICULA INMOBILIARIA #370-0098470.

En la Ciudad de Santiago de Cali, Capital del Departamento del
Valle del Cauca, República de Colombia, ante mí, ELVER ARANGO

CORREA, NOTARIO CUARTO DE CALI

comparecieron CARLOS BELTRAN ZAMUDIO, mayor de edad, vecino de
Cali, identificado con la cédula de ciudadanía No. 14.970.082

de Cali, quien actúa en su propio nombre y representación

quien en adelante se denominará LA PARTE VENDEDORA, por una

parte y por la otra, OVIDIO DAZA LONDOÑO, mayor de edad, veci-

no de Cali, identificado con la cédula de ciudadanía No. 16.664.

053 de Cali, de estado civil casado, con sociedad conyugal vi-

gente y DENIS MARINO LOPEZ LERMA, mayor de edad, vecino de

Cali, identificado con la cédula de ciudadanía No. 14.431.509

de Cali, de estado civil soltero, quienes actúan en su propio

nombre y representación quienes en adelante se denominarán LA

PARTE COMPRADORA y expresaron: PRIMERO: Que por medio de este

instrumento LA PARTE VENDEDORA enajena a título de venta real y

material, en favor de LA PARTE COMPRADORA la totalidad del dere-

cho de dominio y posesión material que tiene y ejerce en la ac-

tualidad sobre el siguiente inmueble: Apartamento # 401 loca-

lizado en el 4o. piso del Bloque # 116 de la Manzana # 11 del

Conjunto Residencial de la Urbanización "Los Alcázares II Etapa,

07 FEB. 1994
Seladas
Simple

CIADIS

tiene acceso por el área de circulación común de esta planta con la entrada común principal identificada con el # 70 frente a la carrera 1A 3a. vehicular Privada: Tiene un área vada de 56.0274 M2, y se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos: Por el NORTE, partiendo del punto 1 hasta el punto 4, pasando por los puntos 2 y 3, en línea quebrada con las siguientes dimensiones parciales: 3.58 Mts., 1.62 mts. 2.70 muro común de fachada al medio con vacío común sobre el jardín común frente a la carrera 1A 3a. vehicular privada, el ORIENTE, partiendo del punto 4 hasta el punto 5 en 6.74 muro común al medio con el apartamento # 402 del Bloque # 11 por el SUR, partiendo del punto 5 hasta el punto 8, pasando por los puntos 6 y 7, en línea quebrada con las siguientes dimensiones parciales: 5.40 mts., 0.32mts, y 2.58 mts., muro común de fachada al medio con vacío común sobre zona verde común frente a la zona verde pública No. 16, por el OCCIDENTE, del punto 8 al punto 12, pasando por los puntos 9, 10, 11 y 12, en línea quebrada con las siguientes dimensiones parciales: 4.84 mts., muro común al medio con el apartamento # 402 del mismo bloque, 0.28 mts., 1.12 mts., 1.40 y 2.70 mts, muro común al medio con hall y punto fijo comunes, por el NADIR: 7.50 mts., con losa común que lo separa del 3er piso de la copropiedad, por el CENIT: 9.75 mts., en losa común que lo separa del 5o. piso de la copropiedad. ALTURA: 2.25 mts. Los muros interiores construidos dentro del área del Apartamento son de propiedad común, sin ninguna excepción, por tratarse de muros portantes de carga y tienen un espesor de 0.12 ctms., se identifica en el plano de división con las letras A, con 1.59 mts., de largo, B 1.10 mtrs, de largo; C, D y F, con 2.92 mts., de largo cada uno; E con 1.71 mts., de largo; G con 1.00 mt. de largo, H con 1.70 mts., de largo; I, con 1.29 mts de largo; J, con 1.38 mts de largo. El área total de ellos es de 2.2266 M2. Por lo tanto están sometidos a las limitaciones de Ley sobre los bienes comunes, los cuales son bienes inamovibles. El conjunto Residencial " Los Alcázares " Segunda

Etapa está construido sobre un lote de terreno que tiene una cabida de 15.564.1545 M2. Dicho globo de terreno se encuentra comprendido dentro del poligono A-B-C-D-A, con los siguientes linderos y distancias: NORTE, Partiendo del punto D al punto A, en línea recta de 159.30 Mts., con la vía peatonal o carrera 1A3; ORIENTE, Del punto A al punto B en línea recta de 113.40 mts., con la vía vehicular o calle 71; SUR, del punto B al punto C en línea recta de 159.30 mts., con la vía peatonal o carrera 1A4; OCCIDENTE, Del punto C al punto D, en línea recta de 113.40 mts., con la vía peatonal o Calle 70B. El inmueble antes descrito se identifica en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, con el folio de matrícula inmobiliaria # 370-0098470 .-----

SEGUNDO: Que el inmueble materia de este contrato fue adquirido por LA PARTE VENDEDORA mediante la escritura pública No. 4571 de Noviembre 20 de 1.980 de la Notaría 4a. del Circulo de Cali, registrada en el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-0098470 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali. Que el conjunto Residencial manzana 11 de la Urbanización " Los Alcazares " Segunda Etapa con las disposiciones de la Ley 182 de 1.948 y el Decreto Ejecutivo 1335 de 1.959, --- habiéndose llenado todos los requisitos que dicha disposiciones legales exigen, elevándose a escritura pública el Reglamento de Copropiedad y la resolución # P-352 de 8 de Agosto de 1980, de la Alcaldía de Cali, aprobatoria de dicho reglamentos y planos constitutivos de la propiedad horizontal y protocolizados en la escritura pública No. 2843 de 19 de Agosto de 1.980 de la Notaría 4a. de Cali, según el Reglamento de Copropiedad, ~~====~~ Artículo 22, en la división de los derechos entre Copropietarios, corresponden como porcentajes al apartamento # 401 el 0.2439% --- en relación con el 100% asignado al total de los apartamentos de vivienda. TERCERO: Que el precio de esta venta es de DIEZ

MILLONES DE PESOS (\$ 10'000.000.00) que la PARTE COM
pagará así: a) DOS MILLONES DE PESOS (\$ 2'000.000.00)
que la PARTE VENDEDORA declara haber recibido a entera sa
facción y b) La suma de OCHO MILLONES DE PESOS (\$8'000.000
con producto del préstamo que le ha aprobado la CORPORACION
COLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA (DAVIVIENDA) en la forma y
términos que más adelante se indican: PARAGRAFO: No obstante
forma de pago pactada LA PARTE VENDEDORA renuncia a la condic
resolutoria tácita que de ella se deriva.-- CUARTO: Garantiza
la PARTE VENDEDORA que el inmueble objeto de esta venta se en
cuentra libre de embargos, anticresis, arrendamientos por act
tura publica, servidumbres, hipotecas, condiciones resolutor
usufructos, patrimonio familiar etc. En todo caso la PARTE VE
DORA se obliga a salir al saneamiento en los casos de la ley, p
por evicción o por vicios redhibitorios del inmueble. -----
QUINTO. Que los gastos que ocasione el otorgamiento de esta esc
ra en cuanto a la venta se refiere serán cancelados por partes
les por las partes contratantes. En tanto que los gastos de co
tución de hipoteca, boleta fiscal y registro serán cancelados p
PARTE COMPRADORA. SEXTO: Que la PARTE VENDEDORA ya hizo la ent
material del inmueble a la PARTE COMPRADORA con todas sus anex
usos, costumbres y servidumbres que legal o naturalmente le cor
pondan, sin reservarse para si derecho alguno.-----
SEPTIMO: El presente instrumento público da cumplimiento al com
to de promesa de compraventa efectuado entre la parte vendedora
la parte compradora suscrito el 29 de Diciembre de 1.993.--OCTA
LA PARTE COMPRADORA declara: a) Que acepta en todas sus partes
las declaraciones de LA PARTE VENDEDORA hechas en esta escrit
ra, en especial la venta que en ella se hace. b) Declara conocer
y acepta por el hecho de firmar este instrumento las disposicio
del reglamento de propiedad Horizontal del Conjunto Residencial
la Urbanización Los Alcazares" segunda etapa, en virtud del cual
adquiere los derechos y contrae las obligaciones propias del --
pen

del régimen de copropiedad.-----



Siguiendo presentes OVIDIO DAZA LONDOÑO
Y DENIS MARINO LOPEZ LERMA, de condiciones
civiles ya conocidas y quienes dentro --

de este instrumento y para todos los efec-
tos se denominarán LOS HIPOTECANTES y de-

clararon: PRIMERO. CONSTITUCION HIPOTECA. Que constituyen ---

HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA en favor de la CORPORA

CION "COLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA" "DAVIVIENDA", quien en --

adelante se denominará LA CORPORACION, sobre el inmueble que ha

adquirido a través de esta misma escritura por compra hecha

al señor CARLOS BELTRAN ZAMUDIO, consistente en el Apto. #401

4º Piso del Bloque 116 de la Manzana 11 del Conjunto Residencial

de la Urbanización "Los Alcázares II Etapa" tiene acceso por el

área de circulación común de esta planta que da con la entrada

común principal identificada con el No. 70D-16 frente a la carre-

ra 1A3a, vehicular privada de Cali, cuyos linderos, cabida y ---

demás elementos de identificación se encuentran consignados --

en el punto primero (1º) del contrato de compraventa contenido

en este instrumento, al cual le corresponde el folio de matrícula

inmobiliaria número 370-0098470 y la cédula catastral W34108800-12

SEGUNDO , OBJETO DE LA HIPOTECA. Que la hipoteca que se consti

tuye por medio de este instrumento tiene por objeto garantizar

a LA CORPORACION todas las obligaciones anteriores o posterio-

res a la fecha de esta escritura que EL HIPOTECANTE tuviera--

o llegare a tener a favor de LA CORPORACION, ya sea por presta-

mos, intereses, comisiones, reajustes por corrección monetaria

o por cualquier otra causa, sea que consten en pagarés u otro

título valor, o en cualquier documento público o privado.-----

TERCERO. -- Declaran además: a) Que la presente hipoteca recae

sobre cuerpo cierto y comprende el inmueble con todas sus ----

anexidades, mejoras, construcciones, frutos y dependencias--

y se extiende a todos los aumentos que reciba, así como a las

pensiones e indemnizaciones, conforme a las leyes; b) Que ---

el inmueble que por este instrumento hipoteca, es propiedad, lo posee real y materialmente y lo garantiza todo gravámen, limitación del dominio o circunstancia ponga fuera del comercio o limite su negociabilidad. c) Que a cargo de su cargo los gastos e impuestos que cause este gravámen, los de su cancelación, las costas de cobro de cualquier acción que con éste instrumento se garantice si hubiere lugar a ello; d) Que se compromete a entregar la primera copia de esta escritura de hipoteca y un certificado de libertad expedido por el Registrador de Instrumentos Públicos correspondiente al inmueble hipotecado en que conste este gravámen, a satisfacción de LA CORPORACION, máximo en un término de noventa (90) días, contados a partir de la firma de ésta escritura; e) Que en caso de acción judicial se adhiere al nombramiento de secuestro de LA CORPORACION de acuerdo con lo establecido en el Ordinal Cuarto (4o) del Artículo Noveno (9o) del Código de Procedimiento Civil y renuncia al derecho establecido en el Artículo Quince (15o) del mismo código. f) Que en caso de pérdida, deterioro o sustracción de la primera copia de esta escritura para exigir mérito ejecutivo, el hipotecante, desde ahora considera especial, amplio y suficiente al representante legal de LA CORPORACION, para que solicite al señor Notario en nombre de ésta y en el de su representada, la expedición de una copia substitutiva con la constancia de que presta mérito igual ejecutivo de conformidad con lo dispuesto por el Artículo ochenta y uno del Decreto Novecientos sesenta (960) de mil novecientos sesenta (1.970).-- CUARTO. SEGUROS. Que mientras subsista cualquier obligación a su cargo LOS HIPOTECANTES se obligan a mantener a LA CORPORACION, seguros de incendio y terremoto sobre el inmueble que hipotecan por una cantidad que equivaldrá al valor del mismo de acuerdo con su valor comercial y de vida por un monto no inferior al valor de la deuda pendiente de los hipotecantes. LA CORPORACION queda autorizada desde ahora para tomar los mencionados seguros por cuenta de LOS HIPOTECANTES y para cargarle el valor



primas mensuales, junto con las cuotas de amortización de la respectiva obligación. En caso de mora, LA CORPORACION podrá efectuar el pago de las primas por cuenta de los HIPOTECANTES y cobrará adicionalmente intereses moratorios y corrección monetaria sobre las primas pagadas, pudiendo aplicar preferencialmente cualquier abono al pago de dichos seguros. Es entendido que esta autorización no implica, en ningún caso ni en forma alguna, responsabilidad para LA CORPORACION quien bien puede no hacer uso de dicha amortización.

QUINTO. CLAUSULA ACELERATORIA. Los hipotecantes autorizan desde ahora expresamente a LA CORPORACION para declarar extinguido o insubsistente el plazo que falte para el pago de las deudas a su cargo y para exigir la cancelación inmediata de todas o algunas de sus obligaciones, incluyendo todos sus accesorios y hacer efectiva la hipoteca contenida en este instrumento, en los siguientes casos: a) Incumplimiento de una cualquiera de las obligaciones del HIPOTECANTE a favor de la CORPORACION; b) Por mora en el pago de cualquiera de las cuotas o de cualquiera de sus obligaciones; c) Por embargo o por persecución judicial de terceros en ejercicio de cualquier acción que recaiga o pueda recaer sobre el inmueble hipotecado; d.- Si el inmueble hipotecado peca o sufre desmejora o deprecio cualquiera que sea la causa y si a juicio de LA CORPORACION deja de ser garantía suficiente para las obligaciones pendientes y sus accesorios; e) Quebranto patrimonial o iliquidéz del hipotecante circunstancia que calificará LA CORPORACION; f) Si enajeno, hipoteco, o gravo el inmueble hipotecado sin el consentimiento expreso y escrito de LA CORPORACION; g) Por no destinar el valor de las indemnizaciones que reconozca la compañía de seguros en virtud de la ocurrencia de siniestros de incendio o terremoto a la reparación del inmueble que por este instrumento se hipoteca, en

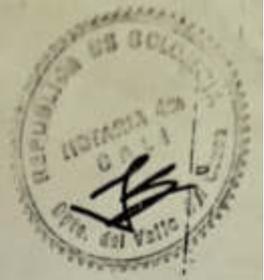
aquellos casos en los cuales los daños sean parciales
ameriten a juicio de LA CORPORACION la aplicación de
(d) de esta cláusula; h) Por no presentar dentro del
máximo de noventa (90) días hábiles contados a partir
fecha de otorgamiento de éste instrumento, la primera copia
ésta escritura de hipoteca debidamente inscrita en la Oficina
de Registro de Instrumentos Públicos, junto con el certificado
de libertad debidamente ampliado a satisfacción de LA CORPORACION
SEXTO. REGIMEN APLICABLE. Que acepta que acepta que las obligaciones
garantizadas con esta hipoteca contraídas en Unidades de
Poder Adquisitivo Constante UPAC, quedan sujetas en su totalidad
a las normas que rigen el sistema de valor constante y en especial
a lo dispuesto en el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero
y demás normas pertinentes. Por tanto EL HIPOTECANTE desde ahora
acepta como obligación a su cargo los reajustes periódicos que
duzca LA CORPORACION en materia de capital sobre el valor de la
obligación a su cargo en razón de la variación de la corrección
monetaria y acepta además que la conversión de dichas obligaciones
moneda legal colombiana se realice mediante la aplicación de la
equivalencia de la Unidad de Poder Adquisitivo Constante, UPAC,
establecida por los Artículos 2.1.2.3.3. y siguientes del Estatuto
Orgánico del Sistema Financiero y todas aquellas disposiciones que
lo modifiquen, aclaren o adicionen.--- SEPTIMO. Que autoriza a
CORPORACION para modificar unilateralmente el valor de las cuotas
mensuales de amortización de cualquiera de sus obligaciones cuando
el HIPOTECANTE no cumpla el sistema de pago que él mismo escogió
OCTAVO. PAGO ANTICIPADO. Que autorizan para que el pago parcial de
cualquiera de sus obligaciones antes de su vencimiento, sea aplicado,
a elección de la CORPORACION, a la reducción del plazo o a la
del valor de las cuotas.-- NOVENO. CESION. Que faculta a la CORPORACION
CION para ceder tanto la garantía contenida en la presente escritura
lo mismo que para ceder o endosar cualquier otro instrumento representativo
de sus obligaciones a favor de la CORPORACION garantizadas con la presente hipoteca.---

En este estado los comparecientes deudores OVIDIO DAZA LONDOÑO Y DENIS MARINO LOPEZ LERMA, autorizan a la CORPORACION para que del valor del préstamo a que se refieren las cláusulas anteriores, le sea entregado directamente al vendedor Sr. -

Carlos Beltran Zamudio, la suma de OCHO MILLONES DE PESOS -- (\$ 8'000.000.00) Mcte, a nombre de los compradores y a cuenta del precio del inmueble materia de la venta a que se refiere la parte inicial de esta misma escritura. Para efectos fiscales se adjunta para su protocolización, la carta de aprobación del crédito # 0 16725 3 de fecha Enero 5/94 por valor --- de OCHO MILLONES DE PESOS (\$ 8'000.000.00) Mcte. Presente la Dra. VIVIANA CORREA CADAVID, mayor de edad, vecina de Cali, -- identificada con la cédula de ciudadanía No. 31.289.099 de Cali, quien obra en nombre y representación de la CORPORACION COLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA (DAVIVIENDA), en su sucursal de Cali, en virtud del poder general que le ha conferido el -- Dr. JAIME PUERTO CASTANEDA, en su condición de Gerente en --- ejercicio de la citada Corporación, en su sucursal de Cali, -- poder conferido mediante escritura pública # 6.294 de Septiembre 29 de 1.993 de la Notaría 3a. del Círculo de Cali, calidades que acredita con certificado sobre existencia y representación legal, expedido por la Cámara de Comercio de Cali y copia auténtica del poder general, documentos que adjunta para su protocolización con esta escritura y manifestó: Que obrando en su calidad ya expresada, acepta la hipoteca que por esta - escritura se constituye y las demás declaraciones hechas a favor de la CORPORACION.. HASTA AQUI LA MINUTA PRESENTADA.-----

OTORGAMIENTO Y AUTORIZACION: Leído el presente instrumento --- público por los otorgantes, aceptan, aprueban en todas y cada una de sus partes y advertidos del registro en 90 días, firman con el suscrito Notario que de lo expuesto doy fé.-----

ésta hoja corresponde a la escritura
número 216 del 28 de Enero de 1.994.



NOTARIO CUARTO.....DR. ELVER ARANGO CORREA



677

RR
[]

**PAGARE DE CREDITO HIPOTECARIO INDIVIDUAL PARA ADQUISICION DE VIVIENDA
(SISTEMA DE AMORTIZACION CONSTANTE A CAPITAL EN UVR)
(CUOTA MEDIA)**

PAGARÉ No. 05701016000030681

Yo (nosotros) **OVIDIO DAZA LONDOÑO**, , , mayor(es) de edad, domiciliados en CALI, hábil(es) para contratar, identificado(s) como aparece al pie de mi (nuestras) firma(s), actuando en MI PROPIO NOMBRE Y EN NOMBRE Y REPRESENTACION DE DENNIS MARINO LOPEZ LERMA declaro(amos):

PRIMERO.- Que prometo(emos) pagar solidaria e incondicionalmente al **BANCO DAVIVIENDA S.A.**, que en el presente documento se llamará **DAVIVIENDA**, en sus oficinas de CALI , o a su orden, el equivalente en pesos a la cantidad de **CIENTO DIEZ Y NUEVE MIL SETECIENTAS TREINTA Y OCHO CON OCHO MIL SETECIENTAS OCHO DIEZMILESIMAS (119.738,8708)** Unidades de Valor Real, en adelante UVR, las cuales a la fecha de firma del presente documento representan la cantidad de **QUINCE MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS SETENTA Y CINCO PESOS** moneda corriente (\$15.299.275,00), suma que destinaré (mos) a la adquisición de vivienda. **SEGUNDO.-** Que dicha suma la pagaré(mos) en un plazo de **OCHENTA (80)** meses, en cuotas mensuales iguales, la primera de las cuales será cancelada el **TREINTA de SEPTIEMBRE de DOS MIL DOS**, y las siguientes el mismo día de cada mes sin interrupción hasta el pago total de la obligación. **PARAGRAFO:** La cuota mensual será de **UN MIL CUATROCIENTAS NOVENTA Y SEIS CON SIETE MIL TRESCIENTAS CINCUENTA Y NUEVE DIEZMILESIMAS (1.496,7359)** de UVRs por concepto de amortización a capital, liquidadas en pesos según la cotización de la UVR del día del pago, más los cargos que resultaren por concepto de intereses y los seguros contratados para amparar nuestra(s) obligación(es) y la(s) garantía(s) constituida(s). **TERCERO.-** Que durante el plazo otorgado para la cancelación del préstamo, pagare(mos) a **DAVIVIENDA** intereses remuneratorios del **DIEZ por ciento (10%)**, efectivo anual, liquidados y pagaderos por mensualidades vencidas, sobre el saldo insoluto expresado en UVR, los cuales cubriré(mos) junto con las cuotas de amortización a capital. **PARAGRAFO PRIMERO:** En caso de mora, durante ella y sin perjuicio de las demás acciones legales, pagaré(mos) intereses de mora a la tasa máxima legalmente autorizada. **CUARTO.-** Que así mismo pagaré(mos) mensualmente las sumas correspondientes a las primas de los seguros de vida y de incendio y terremoto contratados, y los demás que se contraten, con la Compañía de Seguros por mí (nosotros) elegida, para amparar mi (nuestra)(s) obligación(es) y la(s) garantía(s) constituida(s). **PARAGRAFO PRIMERO:** En caso de mora pagaré(mos) a **DAVIVIENDA** intereses moratorios sobre las primas de seguros pagadas, a la tasa máxima legalmente autorizada, pudiendo aplicar preferencialmente cualquier abono al pago de dichos seguros. **PARAGRAFO SEGUNDO:** Cuando el plazo entre la fecha de creación de este pagaré y la fecha prevista para el pago de la primera cuota sea superior a un mes, en todo caso durante este plazo pagaré(mos) mensualmente los valores de las primas de seguros. **QUINTO.** Que autorizo(amos) expresamente a **DAVIVIENDA** o a quien en el futuro ostente la calidad de tenedor legítimo del pagaré para que, en los términos previstos en la ley, declare extinguido o insubsistente el plazo que falte para el pago de la deuda a mi (nuestro) cargo y para exigir su cancelación inmediata, con todos sus accesorios, en los siguientes casos, sin necesidad de requerimiento judicial o extrajudicial para constituir en mora: a) Incumplimiento de una cualquiera de las obligaciones a mi (nuestro) cargo contenidas en este instrumento, así como el incumplimiento de cualquier otra obligación del (los) **DEUDOR (ES)** para con **DAVIVIENDA**; b) Embargo o persecución judicial en ejercicio de cualquier acción que recaiga o que pueda recaer sobre el (los) bien(es) que garantiza (n) mis(nuestras) obligaciones;

BANCO DAVIVIENDA S.A.

Continuación...

**PAGARE DE CREDITO HIPOTECARIO INDIVIDUAL PARA ADQUISICION DE VIVIENDA
(SISTEMA DE AMORTIZACION CONSTANTE A CAPITAL EN UVR)
(CUOTA MEDIA)**

PAGARÉ No. 5701016000030681

c) Darle al crédito una destinación distinta para la cual fue otorgado, de conformidad con la solicitud de préstamo; d) Mora en el pago de alguna de las cuotas; e) Si el (los) bien(es) que garantiza(n) mis(nuestras) obligaciones sufre(n) desmejora o deprecio cualquiera que sea la causa y si a juicio de DAVIVIENDA deja(n) de ser garantía suficiente para la obligación pendiente y sus accesorios; f) Quebranto patrimonial o iliquidez del (los) DEUDOR(ES), circunstancia que calificará DAVIVIENDA o quien en el futuro ostente la calidad de tenedor legítimo del pagaré; g) Si enajeno(amos) o gravo(amos) el(los) bien(es) que garantiza(n) mis(nuestras) obligaciones sin el consentimiento expreso y escrito de DAVIVIENDA; h) Por señalamiento público o judicial del (los) deudor(es) como autor(es) o participe(s) de actividades ilegales. i) Incumplimiento de la obligación de presentar la primera copia de la escritura pública de hipoteca que garantiza este préstamo, debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente, junto con el (los) certificado(s) de libertad y tradición en el(los) que conste dicha inscripción, dentro del término máximo de noventa (90) días hábiles contados a partir de la fecha de su otorgamiento; j) Incumplimiento de la obligación de presentar el (los) certificado(s) de tradición y libertad en el(los) que conste la cancelación de los gravámenes hipotecarios vigentes a favor de terceros y que recaigan sobre el (los) inmueble(s) dados en garantía, dentro de los noventa (90) días siguientes a aquél en que se efectúe el desembolso, si es del caso. **SEXTO.-** Que la obligación incorporada en este pagaré está denominada en Unidades de Valor Real (UVR) y, en consecuencia, se rige por las disposiciones legales relativas a este sistema y aquellas que las modifiquen, adicionen o sustituyan. **SEPTIMO.-** Que los pagos que efectúe(mos) se convertirán a su equivalente en UVR de acuerdo con la cotización de la UVR del día del pago, y se aplicarán primero a cubrir los gastos de cobranza judicial, las primas de seguros y los intereses causados. El excedente, si lo hubiere, será aplicado a otros gastos asociados al crédito y a la amortización del capital en UVR. **OCTAVO.-** Que con el fin de dar cumplimiento a lo previsto en el artículo 624 del Código de Comercio, autorizo(amos) expresamente a DAVIVIENDA para que registre en forma extracartular los abonos que efectúe(emos) a la obligación, para lo cual será suficiente la constancia respectiva registrada en el extracto del crédito. **NOVENO.-** De acuerdo con lo previsto en el numeral 54 del artículo 530 del Estatuto Tributario, el presente pagaré se encuentra exento del impuesto de timbre.

Santiago de Cali, 30 AGO. 2002

OTORGANTES:

Quisio Daza
C.C. No. 16.664053

Quisio Daza
C.C. No. 16.664053

C.C. No.

C.C. No.

**CARTA DE AUTORIZACIÓN PARA DILIGENCIAR EL PAGARÉ DE CREDITO
HIPOTECARIO INDIVIDUAL PARA ADQUISICION DE VIVIENDA**

SISTEMA DE AMORTIZACION GRADUAL UVR (CUOTA BAJA)

SISTEMA DE AMORTIZACION CONSTANTE A CAPITAL EN UVR (CUOTA MEDIA)

**SISTEMA DE CUOTA DECRECIENTE MENSUALMENTE EN UVR CICLICA POR
PERIODOS ANUALES (CUOTA ESTABLE)**

Señores
BANCO DAVIVIENDA S.A.
Ciudad

Asunto: Pagaré No. 05701016000030681

Yo (Nosotros), OVIDIO DAZA LONDOÑO, , , mayor(es) de edad, con domicilio en CALI, identificado(s) como aparece al pie de mi (nuestras) firma(s), obrando en MI PROPIO NOMBRE Y EN NOMBRE Y REPRESENTACION DE DENNIS MARINO LOPEZ LERMA, por medio del presente escrito autorizo(amos) al BANCO DAVIVIENDA S.A., en adelante DAVIVIENDA, o a quien en el futuro ostente la calidad de acreedor o tenedor legítimo del pagaré, según sea el caso, en forma irrevocable y permanente para llenar los espacios en blanco del pagaré que en la fecha he(mos) suscrito a su favor conforme con el artículo 622 del Código de Comercio, de acuerdo con las siguientes instrucciones:

SECCION I. INSTRUCCIONES

CLAUSULA PRIMERA:

- a) Lugar en el que se efectuará el pago. Corresponderá a la ciudad en la que se solicitó el crédito.
- b) El monto por capital, indicado en la cláusula Primera, corresponderá al valor del crédito en pesos y su equivalente en Unidades de Valor Real UVRs, que me(nos) ha sido aprobado por DAVIVIENDA para la adquisición de vivienda, en la fecha de su liquidación.

CLAUSULA SEGUNDA:

- a) "Plazo Otorgado" será el término señalado para el pago total de la obligación, o el que reste para el vencimiento total de la obligación, de acuerdo con los "Documentos relacionados con el crédito", y según el momento en que se diligencie el pagaré.
- b) La fecha de pago de la primera cuota será exactamente un mes después de la "Fecha de Liquidación del Crédito". Para los efectos de esta carta de autorización, se entiende por "Fecha de Liquidación del Crédito" aquella en que DAVIVIENDA efectúe el desembolso del dinero dado en mutuo, se perfeccione la subrogación o novación del crédito, se reestructure o reliquide el crédito o se haya creado el crédito en el sistema de DAVIVIENDA, según sea el caso.

BANCO DAVIVIENDA S.A.

Continuación...

**CARTA DE AUTORIZACIÓN PARA DILIGENCIAR EL PAGARÉ DE CREDITO
HIPOTECARIO INDIVIDUAL PARA ADQUISICION DE VIVIENDA**

SISTEMA DE AMORTIZACION GRADUAL UVR (CUOTA BAJA)

SISTEMA DE AMORTIZACION CONSTANTE A CAPITAL EN UVR (CUOTA MEDIA)

**SISTEMA DE CUOTA DECRECIENTE MENSUALMENTE EN UVR CICLICA POR
PERIODOS ANUALES (CUOTA ESTABLE)**

c) El valor de la(s) cuota(s) mensual(es) será aquel que corresponda de acuerdo con el sistema de pago que rige este crédito.

d) El sistema de pago será el escogido por mi (nosotros), el cual aparece en el encabezado del pagaré.

CLAUSULA TERCERA:

La tasa de interés remuneratorio será la que esté cobrando DAVIVIENDA, en la "Fecha de Liquidación del Crédito", para créditos similares.

Fecha de creación del pagaré: será la que corresponda a la "Fecha de Liquidación del Crédito"

Lugar de creación del pagaré: será la ciudad en la que se suscriba la presente carta de autorización.

Así mismo autorizo(amos) para diligenciar los espacios relativos a : (i) número del pagaré, (ii) mi(nuestros) nombre(s), (iii) mi(nuestro) domicilio y (iv) la calidad en la que actúo(amos) de conformidad con lo aquí indicado.

SECCION II. INSTRUCCION GENERAL.

En todo caso la información contenida en el pagaré deberá corresponder a las condiciones del crédito en referencia vigentes en la "Fecha de Liquidación del Crédito", las cuales se encuentran reflejadas en los "Documentos Relacionados con el Crédito", es decir, aquellos relativos al origen y desarrollo del crédito en mención, la solicitud, carta de aprobación, hoja de liquidación del crédito, registros físicos y electrónicos de DAVIVIENDA, así como las demás comunicaciones dirigidas por DAVIVIENDA en las que se definan o informen condiciones del crédito y demás documentos en la medida en que resulten necesarios para determinar las condiciones del crédito.

SECCION III. DECLARACIONES.

Autorizo(amos) a DAVIVIENDA, para que con fines estadísticos, de control, supervisión y de información comercial a otras entidades, reporte a la Central de Información de la Asociación Bancaria y de Entidades Financieras de Colombia y a cualquier otra entidad que maneje bases de datos con los mismos fines, el nacimiento, modificación, extinción y cumplimiento de obligaciones contraídas o que

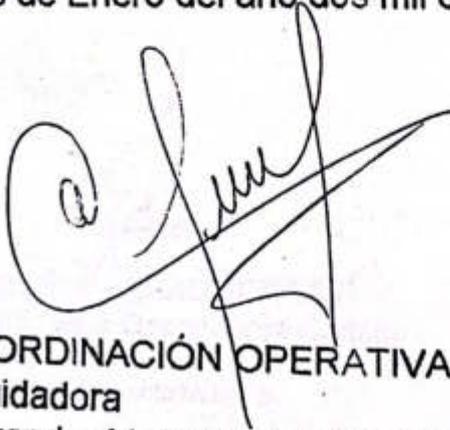
BANCO DAVIVIENDA S.A.

CERTIFICA

Que al crédito hipotecario número 5701016000030681 del señor (a) OVIDIO DAZA LONDOÑO identificado con la cédula de ciudadanía 16.664.053, se le aplicó el siguiente alivio del Gobierno:

| | | |
|--|----|---------------------|
| Valor alivio aplicado en Marzo 17 de 2000 | \$ | 2.799.982.00 |
| Total aplicado | \$ | <u>2.799.982.00</u> |

En constancia se firma en Santiago de Cali a los 07 días del mes de Enero del año dos mil cuatro (2004).



COORDINACIÓN OPERATIVA DE CARTERA
Liquidadora
Alexandra M / 5701016000030681

**PAGARE DE CREDITO HIPOTECARIO INDIVIDUAL PARA ADQUISICION DE VIVIENDA
(SISTEMA DE AMORTIZACION CONSTANTE A CAPITAL EN UVR)
(CUOTA MEDIA)**

PAGARÉ No. 05701016000030681

Yo (nosotros) **OVIDIO DAZA LONDOÑO**, , mayor(es) de edad, domiciliados en **CALI**, hábil(es) para contratar, identificado(s) como aparece al pie de mi (nuestras) firma(s), actuando en **MI PROPIO NOMBRE Y EN NOMBRE Y REPRESENTACION DE DENNIS MARINO LOPEZ LERMA** declaro(amos):

PRIMERO.- Que prometo(emos) pagar solidaria e incondicionalmente al **BANCO DAVIVIENDA S.A.**, que en el presente documento se llamará **DAVIVIENDA**, en sus oficinas de **CALI**, o a su orden, el equivalente en pesos a la cantidad de **CIENTO DIEZ Y NUEVE MIL SETECIENTAS TREINTA Y OCHO CON OCHO MIL SETECIENTAS OCHO DIEZMILESIMAS (119.738,8708)** Unidades de Valor Real, en adelante **UVR**, las cuales a la fecha de firma del presente documento representan la cantidad de **QUINCE MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS SETENTA Y CINCO PESOS** moneda corriente (\$15.299.275,00), suma que destinaré (mos) a la adquisición de vivienda. **SEGUNDO.-** Que dicha suma la pagaré(mos) en un plazo de **OCHENTA (80)** meses, en cuotas mensuales iguales, la primera de las cuales será cancelada el **TREINTA de SEPTIEMBRE de DOS MIL DOS**, y las siguientes el mismo día de cada mes sin interrupción hasta el pago total de la obligación. **PARAGRAFO:** La cuota mensual será de **UN MIL CUATROCIENTAS NOVENTA Y SEIS CON SIETE MIL TRESCIENTAS CINCUENTA Y NUEVE DIEZMILESIMAS (1.496,7359)** de **UVRs** por concepto de amortización a capital, liquidadas en pesos según la cotización de la **UVR** del día del pago, más los cargos que resultaren por concepto de intereses y los seguros contratados para amparar nuestra(s) obligación(es) y la(s) garantía(s) constituida(s). **TERCERO.-** Que durante el plazo otorgado para la cancelación del préstamo, pagare(mos) a **DAVIVIENDA** intereses remuneratorios del **DIEZ por ciento (10%)**, efectivo anual, liquidados y pagaderos por mensualidades vencidas, sobre el saldo insoluto expresado en **UVR**, los cuales cubriré(mos) junto con las cuotas de amortización a capital. **PARAGRAFO PRIMERO:** En caso de mora, durante ella y sin perjuicio de las demás acciones legales, pagaré(mos) intereses de mora a la tasa máxima legalmente autorizada. **CUARTO.-** Que así mismo pagaré(mos) mensualmente las sumas correspondientes a las primas de los seguros de vida y de incendio y terremoto contratados, y los demás que se contraten, con la Compañía de Seguros por mí (nosotros) elegida, para amparar mi (nuestra)(s) obligación(es) y la(s) garantía(s) constituida(s). **PARAGRAFO PRIMERO:** En caso de mora pagaré(mos) a **DAVIVIENDA** intereses moratorios sobre las primas de seguros pagadas, a la tasa máxima legalmente autorizada, pudiendo aplicar preferencialmente cualquier abono al pago de dichos seguros. **PARAGRAFO SEGUNDO:** Cuando el plazo entre la fecha de creación de este pagaré y la fecha prevista para el pago de la primera cuota sea superior a un mes, en todo caso durante este plazo pagaré(mos) mensualmente los valores de las primas de seguros. **QUINTO.** Que autorizo(amos) expresamente a **DAVIVIENDA** o a quien en el futuro ostente la calidad de tenedor legítimo del pagaré para que, en los términos previstos en la ley, declare extinguido o insubsistente el plazo que falte para el pago de la deuda a mi (nuestro) cargo y para exigir su cancelación inmediata, con todos sus accesorios, en los siguientes casos, sin necesidad de requerimiento judicial o extrajudicial para constituir en mora: a) Incumplimiento de una cualquiera de las obligaciones a mi (nuestro) cargo contenidas en este instrumento, así como el incumplimiento de cualquier otra obligación del (los) **DEUDOR (ES)** para con **DAVIVIENDA**; b) Embargo o persecución judicial en ejercicio de cualquier acción que recaiga o que pueda recaer sobre el (los) bien(es) que garantiza (n) mis(nuestras) obligaciones;

BANCO DAVIVIENDA S.A.

Continuación...

**PAGARE DE CREDITO HIPOTECARIO INDIVIDUAL PARA ADQUISICION DE VIVIENDA
(SISTEMA DE AMORTIZACION CONSTANTE A CAPITAL EN UVR)
(CUOTA MEDIA)**

PAGARÉ No. 5701016000030681

c) Darle al crédito una destinación distinta para la cual fue otorgado, de conformidad con la solicitud de préstamo; d) Mora en el pago de alguna de las cuotas; e) Si el (los) bien(es) que garantiza(n) mis(nuestras) obligaciones sufre(n) desmejora o deprecio cualquiera que sea la causa y si a juicio de DAVIVIENDA deja(n) de ser garantía suficiente para la obligación pendiente y sus accesorios; f) Quebranto patrimonial o iliquidez del (los) DEUDOR(ES), circunstancia que calificará DAVIVIENDA o quien en el futuro ostente la calidad de tenedor legítimo del pagaré; g) Si enajeno(amos) o gravo(amos) el(los) bien(es) que garantiza(n) mis(nuestras) obligaciones sin el consentimiento expreso y escrito de DAVIVIENDA; h) Por señalamiento público o judicial del (los) deudor(es) como autor(es) o participe(s) de actividades ilegales. i) Incumplimiento de la obligación de presentar la primera copia de la escritura pública de hipoteca que garantiza este préstamo, debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente, junto con el (los) certificado(s) de libertad y tradición en el(los) que conste dicha inscripción, dentro del término máximo de noventa (90) días hábiles contados a partir de la fecha de su otorgamiento; j) Incumplimiento de la obligación de presentar el (los) certificado(s) de tradición y libertad en el(los) que conste la cancelación de los gravámenes hipotecarios vigentes a favor de terceros y que recaigan sobre el (los) inmueble(s) dados en garantía, dentro de los noventa (90) días siguientes a aquél en que se efectúe el desembolso, si es del caso. **SEXTO.-** Que la obligación incorporada en este pagaré está denominada en Unidades de Valor Real (UVR) y, en consecuencia, se rige por las disposiciones legales relativas a este sistema y aquellas que las modifiquen, adicione o sustituyan. **SEPTIMO.-** Que los pagos que efectúe(mos) se convertirán a su equivalente en UVR de acuerdo con la cotización de la UVR del día del pago, y se aplicarán primero a cubrir los gastos de cobranza judicial, las primas de seguros y los intereses causados. El excedente, si lo hubiere, será aplicado a otros gastos asociados al crédito y a la amortización del capital en UVR. **OCTAVO.-** Que con el fin de dar cumplimiento a lo previsto en el artículo 624 del Código de Comercio, autorizo(amos) expresamente a DAVIVIENDA para que registre en forma extracartular los abonos que efectúe(emos) a la obligación, para lo cual será suficiente la constancia respectiva registrada en el extracto del crédito. **NOVENO.-** De acuerdo con lo previsto en el numeral 54 del artículo 530 del Estatuto Tributario, el presente pagaré se encuentra exento del impuesto de timbre.

Santiago de Cali, 30 AGO. 2002

OTORGANTES:

Quisio Daza
C.C. No. 16.664053

Quisio Daza
C.C. No. 16.664053

C.C. No.

C.C. No.

**CARTA DE AUTORIZACIÓN PARA DILIGENCIAR EL PAGARÉ DE CREDITO
HIPOTECARIO INDIVIDUAL PARA ADQUISICION DE VIVIENDA**

SISTEMA DE AMORTIZACION GRADUAL UVR (CUOTA BAJA)

SISTEMA DE AMORTIZACION CONSTANTE A CAPITAL EN UVR (CUOTA MEDIA)

**SISTEMA DE CUOTA DECRECIENTE MENSUALMENTE EN UVR CICLICA POR
PERIODOS ANUALES (CUOTA ESTABLE)**

Señores
BANCO DAVIVIENDA S.A.
Ciudad

Asunto: Pagaré No. 05701016000030681

Yo (Nosotros), OVIDIO DAZA LONDOÑO, , , mayor(es) de edad, con domicilio en CALI, identificado(s) como aparece al pie de mi (nuestras) firma(s), obrando en MI PROPIO NOMBRE Y EN NOMBRE Y REPRESENTACION DE DENNIS MARINO LOPEZ LERMA, por medio del presente escrito autorizo(amos) al BANCO DAVIVIENDA S.A., en adelante DAVIVIENDA, o a quien en el futuro ostente la calidad de acreedor o tenedor legítimo del pagaré, según sea el caso, en forma irrevocable y permanente para llenar los espacios en blanco del pagaré que en la fecha he(mos) suscrito a su favor conforme con el artículo 622 del Código de Comercio, de acuerdo con las siguientes instrucciones:

SECCION I. INSTRUCCIONES

CLAUSULA PRIMERA:

- a) Lugar en el que se efectuará el pago. Corresponderá a la ciudad en la que se solicitó el crédito.
- b) El monto por capital, indicado en la cláusula Primera, corresponderá al valor del crédito en pesos y su equivalente en Unidades de Valor Real UVRs, que me(nos) ha sido aprobado por DAVIVIENDA para la adquisición de vivienda, en la fecha de su liquidación.

CLAUSULA SEGUNDA:

- a) "Plazo Otorgado" será el término señalado para el pago total de la obligación, o el que reste para el vencimiento total de la obligación, de acuerdo con los "Documentos relacionados con el crédito", y según el momento en que se diligencie el pagaré.
- b) La fecha de pago de la primera cuota será exactamente un mes después de la "Fecha de Liquidación del Crédito". Para los efectos de esta carta de autorización, se entiende por "Fecha de Liquidación del Crédito" aquella en que DAVIVIENDA efectúe el desembolso del dinero dado en mutuo, se perfeccione la subrogación o novación del crédito, se reestructure o reliquide el crédito o se haya creado el crédito en el sistema de DAVIVIENDA, según sea el caso.

BANCO DAVIVIENDA S.A.

Continuación...

**CARTA DE AUTORIZACIÓN PARA DILIGENCIAR EL PAGARÉ DE CREDITO
HIPOTECARIO INDIVIDUAL PARA ADQUISICION DE VIVIENDA**

SISTEMA DE AMORTIZACION GRADUAL UVR (CUOTA BAJA)

SISTEMA DE AMORTIZACION CONSTANTE A CAPITAL EN UVR (CUOTA MEDIA)

**SISTEMA DE CUOTA DECRECIENTE MENSUALMENTE EN UVR CICLICA POR
PERIODOS ANUALES (CUOTA ESTABLE)**

c) El valor de la(s) cuota(s) mensual(es) será aquel que corresponda de acuerdo con el sistema de pago que rige este crédito.

d) El sistema de pago será el escogido por mi (nosotros), el cual aparece en el encabezado del pagaré.

CLAUSULA TERCERA:

La tasa de interés remuneratorio será la que esté cobrando DAVIVIENDA, en la "Fecha de Liquidación del Crédito", para créditos similares.

Fecha de creación del pagaré: será la que corresponda a la "Fecha de Liquidación del Crédito"

Lugar de creación del pagaré: será la ciudad en la que se suscriba la presente carta de autorización.

Así mismo autorizo(amos) para diligenciar los espacios relativos a : (i) número del pagaré, (ii) mi(nuestros) nombre(s), (iii) mi(nuestro) domicilio y (iv) la calidad en la que actúo(amos) de conformidad con lo aquí indicado.

SECCION II. INSTRUCCION GENERAL.

En todo caso la información contenida en el pagaré deberá corresponder a las condiciones del crédito en referencia vigentes en la "Fecha de Liquidación del Crédito", las cuales se encuentran reflejadas en los "Documentos Relacionados con el Crédito", es decir, aquellos relativos al origen y desarrollo del crédito en mención, la solicitud, carta de aprobación, hoja de liquidación del crédito, registros físicos y electrónicos de DAVIVIENDA, así como las demás comunicaciones dirigidas por DAVIVIENDA en las que se definan o informen condiciones del crédito y demás documentos en la medida en que resulten necesarios para determinar las condiciones del crédito.

SECCION III. DECLARACIONES.

Autorizo(amos) a DAVIVIENDA, para que con fines estadísticos, de control, supervisión y de información comercial a otras entidades, reporte a la Central de Información de la Asociación Bancaria y de Entidades Financieras de Colombia y a cualquier otra entidad que maneje bases de datos con los mismos fines, el nacimiento, modificación, extinción y cumplimiento de obligaciones contraídas o que

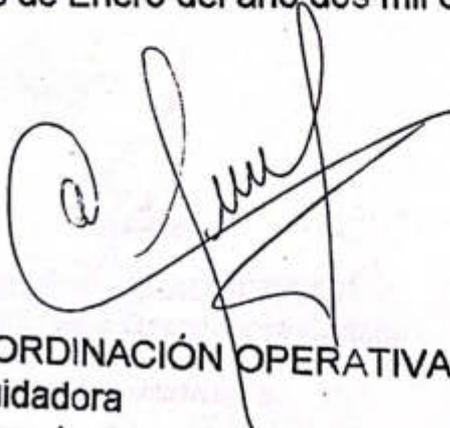
BANCO DAVIVIENDA S.A.

CERTIFICA

Que al crédito hipotecario número 5701016000030681 del señor (a) OVIDIO DAZA LONDOÑO identificado con la cédula de ciudadanía 16.664.053, se le aplicó el siguiente alivio del Gobierno:

| | | |
|--|----|---------------------|
| Valor alivio aplicado en Marzo 17 de 2000 | \$ | 2.799.982.00 |
| Total aplicado | \$ | <u>2.799.982.00</u> |

En constancia se firma en Santiago de Cali a los 07 días del mes de Enero del año dos mil cuatro (2004).



COORDINACIÓN OPERATIVA DE CARTERA
Liquidadora
Alexandra M / 5701016000030681