

Señores

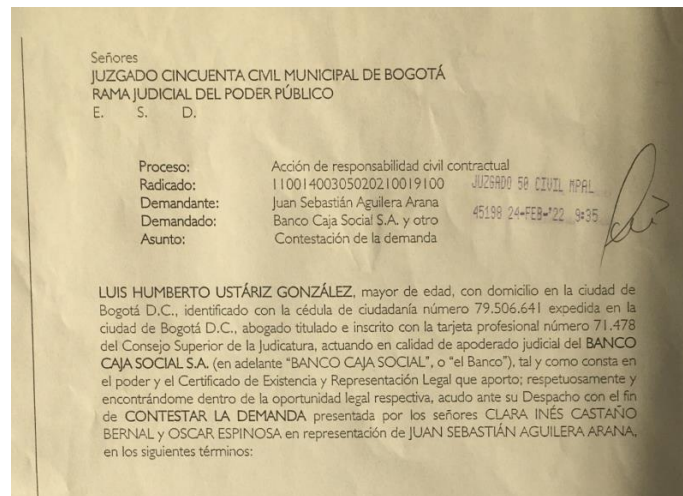
JUZGADO CINCUENTA CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.

cmpl50bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Referencia: Declarativo - verbal
Radicado: 1100140030-50-2021-00-191-00
Demandante: Juan Sebastián Aguilera
Demandado: Banco Caja Social S.A.
Asunto: Solicitud de tener por contestada la demanda.

LUIS HUMBERTO USTÁRIZ GONZÁLEZ, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.506.641 expedida en la ciudad de Bogotá D.C., abogado titulado e inscrito con la tarjeta profesional número 71.478 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando en calidad de representante legal para asuntos judiciales del **BANCO CAJA SOCIAL S.A.**, solicito respetuosamente al despacho tener por contestada la demanda radicada por mi mandante de forma digital el 21 de febrero de 2022 y 1º de marzo de 2023, así como en físico ante la secretaría del Juzgado el 24 de febrero de 2022, de conformidad con los siguientes argumentos.

1. El 21 de febrero de 2022 el suscrito apoderado presentó escrito de contestación de demanda por correo enviado al buzón electrónico del juzgado de conocimiento cmpl50bt@cendoj.ramajudicial.gov.co.
2. El 24 de febrero de 2022, por solicitud de la secretaría del despacho, se radicó la documental en físico directamente en el Juzgado, según se acredita en el sello de recibido:



3. Mediante auto del 13 de febrero de 2023 el despacho dispuso:

"Téngase por surtida la notificación de la entidad demandada BANCO CAJA SOCIAL S.A., por conducta concluyente..."

2. Se reconoce personería al abogado Luis Humberto Ustáriz González, como apoderado de la demandada en los términos del poder conferido.

(...)

5. Por secretaría contabilícese el término con el que cuenta los demandados para contestar la demandada, cumplido lo cual, ingresará el expediente al Despacho para continuar con el trámite pertinente."

4. Según lo señalado en numerales anteriores, pese a que Banco Caja Social radicó el 21 de febrero de 2022 la contestación de la demanda a través de medios virtuales y el 24 de febrero de esa anualidad en físico, adjunto con el presente escrito nuevamente la contestación con sus respectivos anexos.

5. Así las cosas, solicito respetuosamente al despacho tener por presentada en término la contestación formulada por Banco Caja Social SA de acuerdo con lo expuesto en líneas anteriores.

Atentamente,



LUIS HUMBERTO USTÁRIZ GONZÁLEZ

C.C. No. 79.506.641 de Bogotá D.C.

T.P. 71478 del C. S. de la J.

Señores

JUZGADO CINCUENTA CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

E. S. D.

Proceso:	Acción de responsabilidad civil contractual
Radicado:	11001400305020210019100
Demandante:	Juan Sebastián Aguilera Arana
Demandado:	Banco Caja Social S.A. y otro
Asunto:	Contestación de la demanda

LUIS HUMBERTO USTÁRIZ GONZÁLEZ, mayor de edad, con domicilio en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número 79.506.641 expedida en la ciudad de Bogotá D.C., abogado titulado e inscrito con la tarjeta profesional número 71.478 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando en calidad de apoderado judicial del **BANCO CAJA SOCIAL S.A.** (en adelante “BANCO CAJA SOCIAL”, o “el Banco”), tal y como consta en el poder y el Certificado de Existencia y Representación Legal que aportó; respetuosamente y encontrándome dentro de la oportunidad legal respectiva, acudo ante su Despacho con el fin de **CONTESTAR LA DEMANDA** presentada por los señores CLARA INÉS CASTAÑO BERNAL y OSCAR ESPINOSA en representación de JUAN SEBASTIÁN AGUILERA ARANA, en los siguientes términos:



TABLA DE CONTENIDO

I. OPORTUNIDAD	3
II. INTRODUCCIÓN	4
III. PRONUNCIAMIENTO FRENTE A LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA	5
IV. PRONUNCIAMIENTO FRENTE A LOS HECHOS DE LA DEMANDA	9
V. EXCEPCIONES Y MEDIOS DE DEFENSA.....	19
5.3. CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES LEGALES Y CONTRACTUALES DE BANCO CAJA SOCIAL- CUMPLIMIENTO DE PLAZOS EN EL TRÁMITE DEL CRÉDITO HIPOTECARIO NO.	22
5.3. INEXISTENCIA DE LA RESPONSABILIDAD DE BANCO CAJA SOCIAL EN LOS HECHOS QUE SUSTENTAN LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA POR AUSENCIA DE DAÑO Y NEXO DE CAUSALIDAD	26
5.4. PRINCIPIO DE BUENA FE CONTRACTUAL POR PARTE DE BANCO CAJA SOCIAL	28
5.1. EXCEPCIÓN GENÉRICA.....	31
VI. OBJECCIÓN AL ACÁPITE DENOMINADO CUANTÍA.....	31
VII. PRUEBAS	33
7.1. DOCUMENTALES	33
7.2. INTERROGATORIO DE PARTE.....	33
VIII. ANEXOS	33
IX. NOTIFICACIONES	33



I. OPORTUNIDAD

- ❖ BANCO CAJA SOCIAL fue notificado personalmente del auto admisorio de la demanda el 20 de enero de 2022 en los términos del Decreto 806 de 2020.
- ❖ El artículo 8 del Decreto 806 de 2020 establece que la notificación personal se entiende surtida transcurridos los dos días hábiles siguientes al envío de la notificación. Por lo tanto, para este caso la notificación personal se surtió el 24 de enero de 2022
- ❖ En consecuencia, los 20 días para contestar la demanda empezaron a contar a partir del 25 de enero de 2022 y culminan el 21 de febrero de 2022.

Por consiguiente, se considera que esta contestación se presenta de manera oportuna.



II. INTRODUCCIÓN

Los señores CLARA INÉS CASTAÑO BERNAL y OSCAR ESPINOSA en representación de JUAN SEBASTIÁN AGUILERA ARANA demandaron a BANCO CAJA SOCIAL y COMPAÑÍA DE SEGUROS COLMENA con el fin de que principalmente, se declare que el deceso de la señora PAOLA ANDREA AGUILERA ARANA (Q.E.P.D) el día 24 de enero de 2016 constituye un siniestro por el cual debe ser afectada la póliza No. 34-012015-001 del seguro de vida que respalda la obligación derivada del crédito hipotecario No. 0132208453280 de titularidad de PAOLA ANDREA AGUILERA ARANA (Q.E.P.D) y, subsidiariamente, se declare que BANCO CAJA SOCIAL es responsable contractualmente por el incumplimiento de plazos para el desembolso del crédito hipotecario No. 0132208453280 y de esta forma se condene a la entidad al pago del valor de \$65.000.000 más los intereses correspondientes por concepto de indemnización.

Lo anterior, debido a que los demandantes indican que, iniciaron la solicitud de afectación de la póliza de vida grupo No. 34-012015-001 alegando la causal de muerte del titular del crédito hipotecario No. 0132208453280, solicitud frente a la cual COLMENA COMPAÑÍA DE SEGUROS DE VIDA S.A emitió respuesta negativa puesto que era necesario que el siniestro se presentara dentro de los 45 días siguientes a la fecha de aprobación del crédito y se haya realizado el respectivo desembolso. Sin embargo, el crédito fue desembolsado por BANCO CAJA SOCIAL hasta el 10 febrero de 2016, fecha posterior a la ocurrencia del hecho alegado para la afectación de la póliza.

Sin embargo, no hay lugar a que la Delegatura acoja las pretensiones de la demanda, por haberse configurado las excepciones de mérito que propongo en esta contestación y que demostraré en el curso del presente proceso:

- ❖ FALTA DE LEGITIMACIÓN POR ACTIVA RESPECTO A LOS TITULARES DEL CREDITO HIPOTECARIO No. 0132208453280 Y ASEGURADOS DE LA POLIZA No. 34-012015-001 Y POR PASIVA RESPECTO AL BANCO CAJA SOCIAL
- ❖ CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES LEGALES Y CONTRACTUALES DE BANCO CAJA SOCIAL



- ❖ INEXISTENCIA DE LA RESPONSABILIDAD DE BANCO DAVIVIENDA EN LOS HECHOS QUE SUSTENTAN LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA POR AUSENCIA DE DAÑO Y NEXO DE CAUSALIDAD
- ❖ PRINCIPIO DE BUENA FE CONTRACTUAL POR PARTE DE BANCO CAJA SOCIAL

III. PRONUNCIAMIENTO FRENTE A LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA

De conformidad con lo dispuesto en el numeral 2 del artículo 96 del Código General del Proceso, frente a las pretensiones del demandante me pronuncio expresa y concretamente, así:

PRETENSIONES PRINCIPALES:

Frente a la primera pretensión:

PRIMERO. Declarar que entre **PAOLA ANDREA AGUILERA ARANA (Q.E.P.D)** y el **BANCO CAJA SOCIAL S.A.**, existió un crédito hipotecario No. 0132208453250, por valor de **SESENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS (\$65.000.000 m/cte)**.

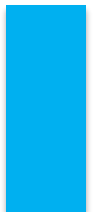
BANCO CAJA SOCIAL se opone a la misma y por tanto a su prosperidad puesto que dicha petición no cumple con los requisitos que constituyan la estructura de una pretensión desde el punto de vista procesal conforme el artículo 82 del CGP.

Frente a la segunda pretensión:

SEGUNDO. Declarar que, en virtud del crédito hipotecario se adquirió una póliza de vida grupo deudores con la **COMPAÑÍA DE SEGUROS DE VIDA COLMENA S.A.**, cuya asegurada era la señora **PAOLA ANDREA AGUILERA ARANA (Q.E.P.D)**, con póliza matriz No. 34-012015-001.

2.1. PRIMERA CONSECUCIONAL. Que, en virtud de la pretensión segunda principal, Declarar que el beneficiario de la póliza es el **BANCO CAJA SOCIAL S.A.**

BANCO CAJA SOCIAL se opone a la misma y por tanto a su prosperidad puesto que se opone a la misma y por tanto a su prosperidad puesto que dicha petición no cumple con los requisitos que constituyan la estructura de una pretensión desde el punto de vista procesal conforme el artículo 82 del CGP.



Frente a la tercera pretensión

TERCERO. Declarar que el **BANCO CAJA SOCIAL S.A.**, aprobó el crédito a favor de la señora **PAOLA ANDREA AGUILERA ARANA (Q.E.P.D)**, el día 25 de septiembre de 2015.

BANCO CAJA SOCIAL se opone a la misma y por tanto a su prosperidad puesto que conforme se establece en la presente contestación el crédito hipotecario No.0132208453280 fue aprobado el 25 de noviembre de 2015, como se muestra en la siguiente imagen:

Crédito		Nit	Nombre	
132208453280		000052779453	AGUILERA ARANA PAOLA ANDREA	

Tipo cartera	Propia	Aprobado	20151125	Desembolso	20160210	Tasa	10.00
Clasificación	Vivienda Idónea	Monto prestamo	65,000,000	Tph	35	Num_Reestr	0
Cartera VIS	Cartera VIS	Monto Prest Act.	65,000,000	Ofi_Administra	0168	Flag_Conta	1
Ind_Suspc	1	Ind_Concor	0	Sistema	13-Cuota Fija UVR FRECH	Flag_Conta	1
Indi_Deman	1	Estrategia		Campaña	F6A		

Saldo UVR	281823.5270	Flag reestructurado	No Reestructurado
Ult pago	20160310	Flag subsidiado	No subsidiado
Fec congel	20160610	Flag Fogafin	Ningún alivio

Plazo	240	Días mora	2124	Altura	71	Cuotas pagadas	1
Empresa	Ninguna						

Calificación	E
Calif homologada	E
Calif temporal	E
Calif reestructurada	
Calif car07	
Calif gradual	
Calif Super	

Frente a la cuarta pretensión

CUARTO. Declarar que la póliza de vida grupo cuya asegurada era la señora **PAOLA ANDREA AGUILERA ARANA (Q.E.P.D)**, inicio vigencia a partir de la aprobación del crédito.

BANCO CAJA SOCIAL se opone a la misma y por tanto a su prosperidad puesto que el contenido de esta pretensión carece de todo soporte fáctico y jurídico, siendo importante precisar que la misma se trata de una valoración probatoria de documentos que obran dentro del expediente.

Frente a la quinta pretensión

QUINTO. Declarar que para la fecha del deceso de la señora **PAOLA ANDREA AGUILERA ARANA (Q.E.P.D)**, el **BANCO CAJA SOCIAL S.A.** no había realizado el desembolso del crédito hipotecario.

BANCO CAJA SOCIAL se opone a la misma y por tanto a su prosperidad puesto que se opone a la misma y por tanto a su prosperidad puesto que dicha petición no cumple con los requisitos que constituyan la estructura de una pretensión desde el punto de vista procesal conforme el artículo 82 del CGP.

Frente a la sexta pretensión

SEXTO. Declarar que el 24 de enero de 2016 ocurrió el siniestro (muerte), amparado por la póliza expedida por la **COMPAÑÍA DE SEGUROS DE VIDA COLMENA S.A.**, cuya asegurada era la señora **PAOLA ANDREA AGUILERA ARANA (Q.E.P.D)**.

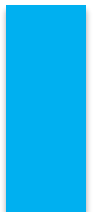
BANCO CAJA SOCIAL se abstiene de pronunciarse sobre esta pretensión debido a que no está dirigida a mi representada y no es la legitimada de conceder dicha pretensión debido a que no es la competente de estudiar o tomar decisiones sobre el cubrimiento de la póliza objeto de litigio.

Frente a la séptima pretensión

SÉPTIMO. Declarar que el **BANCO CAJA SOCIAL S.A.** se tomó más de 45 días para realizar el respectivo desembolso del crédito hipotecario aprobado a favor de la señora **PAOLA ANDREA AGUILERA ARANA (Q.E.P.D)**.

BANCO CAJA SOCIAL se opone a la misma y por tanto a su prosperidad pues, como se demostrará a lo largo de este escrito, mi representada ha cumplido cabalmente sus obligaciones legales y contractuales dentro del crédito hipotecario No 3280 conforme lo estipulado en las políticas internas de la entidad para el debido desarrollo de las etapas de aprobación y desembolso del producto hipotecario.

Frente a la octava pretensión



OCTAVO. Declarar que la **COMPAÑÍA DE SEGUROS DE VIDA COLMENA S.A.**, está obligada a pagar a la beneficiaria, los valores correspondientes al siniestro amparado por la póliza cuya asegurada era la señora **PAOLA ANDREA AGUILERA ARANA (Q.E.P.D)**.

8.1. Como consecuencia de la pretensión octava, condenar a la **COMPAÑÍA DE SEGUROS DE VIDA COLMENA S.A.**, a pagar a favor del beneficiario de la póliza el valor del desembolso el cual es de **SESENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS (\$65.000.000 M/CTE)**.

8.2. Como consecuencia de la pretensión octava, condenar a la **COMPAÑÍA DE SEGUROS DE VIDA COLMENA S.A.**, a pagar a favor del beneficiario de la póliza los intereses ocasionados por el crédito hipotecario.

BANCO CAJA SOCIAL se abstiene de pronunciarse sobre esta pretensión debido a que no está dirigida a mi representada y no es la legitimada de conceder dicha pretensión debido a que no es la competente de estudiar o tomar decisiones sobre el cubrimiento de la póliza objeto de litigio.

Frente a la novena pretensión

NOVENO. Condenar en costas a los demandados.

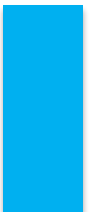
BANCO CAJA SOCIAL se opone a la misma y por tanto a su prosperidad, toda vez que de conformidad con lo establecido en el artículo 365 del Código General del Proceso, se condenará en costas a la parte vencida en el proceso, teniendo entonces que, en el proceso no se encuentran elementos fácticos y/o jurídicos por los cuales pueda hacerse responsable a mi mandante de los hechos y pretensiones de la demanda, y en ese sentido en atención a la norma señalada no existiría sustento alguno para que éste fuera condenado en costas

PRETENSIONES SUBSIDIARIAS:

Frente a la primera pretensión:

PRIMERA SUBSIDIARIA DE LA PRETENSIÓN PRIMERA CONSECUCIONAL DE LA SEGUNDA PRINCIPAL. Declarar que los beneficiarios de la póliza son los herederos de la señora **PAOLA ANDREA AGUILERA ARANA (Q.E.P.D)**, estos son **JUAN SEBASTIAN AGUILERA ARANA** y **JOSHUA LEMUS AGUILERA (menores de edad)**.

BANCO CAJA SOCIAL se opone a la misma y por tanto a su prosperidad puesto que resulta improcedente y contrarias los actos propios de las partes del contrato de seguros tomado



dentro del crédito hipotecario No. 3280 donde fungen como partes **Asegurador:** COLMENA SEGUROS DE VIDA S.A **Tomador y beneficiario:** BANCO CAJA SOCIAL **Asegurado:** PAOLA ANDREA AGUILAR (Q.E.P.D) Y ARGENIS ARANA.

Frente a la segunda pretensión:

SEGUNDA SUBSIDIARIA DE LA PRETENSIÓN OCTAVA PRINCIPAL. Declarar la responsabilidad contractual del **BANCO CAJA SOCIAL S.A.**, por el incumplimiento en los plazos para el desembolso, razón por la cual debe pagar a título de indemnización los siguientes dineros:

2.1. Como consecuencia de la pretensión segunda subsidiaria de la pretensión octava principal, condenar al **BANCO CAJA SOCIAL S.A.**, a pagar a favor de **JUAN SEBASTIAN AGUILERA ARANA** y **JOSHUA LEMUS AGUILERA (menores de edad)** la suma de **SESENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS (\$65.000.000 M/CTE).**

2.2. Como consecuencia de la pretensión segunda subsidiaria de la pretensión octava principal, al **BANCO CAJA SOCIAL S.A.**, a pagar a favor de **JUAN SEBASTIAN AGUILERA ARANA** y **JOSHUA LEMUS AGUILERA (menores de edad)**, los intereses ocasionados por el crédito hipotecario.

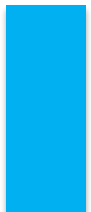
BANCO CAJA SOCIAL se opone a la misma y por tanto a su prosperidad puesto que el contenido de esta pretensión carece de todo soporte fáctico y jurídico ya que dentro del expediente no se evidencia la acreditación del daño ni del nexo causal que justifique la generación de la obligación en cabeza de mi representada de pagar dicha suma a título de indemnización, máxime cuando **BANCO CAJA SOCIAL** ha cumplido a cabalidad con sus obligaciones legales y contractuales.

IV. PRONUNCIAMIENTO FRENTE A LOS HECHOS DE LA DEMANDA

A continuación, procedo a referirme a los hechos expuestos por la parte demandante en el mismo orden en que fueron narrados en el escrito de demanda:

FRENTE AL HECHO PRIMERO

PRIMERO: La señora **PAOLA ANDREA AGUILERA ARANA**, quien en vida se identificó con la cédula de ciudadanía No. 52.779.453 de Bogotá, fallece el día veinticuatro (24) de enero del año 2016 en la ciudad de Bogotá.



Contesto: Es cierto que la señora PAOLA ANDREA AGUILERA (Q.E.P.D) se identificaba con la cédula de ciudadanía No 52.779.453 de Bogotá y que falleció el día 24 de enero de 2016. Sin embargo, por ser un hecho que se prueba de forma documental, me atengo a lo que se pruebe en el respectivo documento con base en el artículo 167 del CGP.

FRENTE AL HECHO SEGUNDO

SEGUNDO: La señora **PAOLA ANDREA AGUILERA ARANA** en vida adquirió un crédito hipotecario No. 0132208453280 del Banco Caja Social, siendo ella la única titular de dicho crédito.

Contesto: No es cierto que la única titular del crédito hipotecario No. 0132208453280 haya sido la señora PAOLA ANDREA AGUILERA ARANA pues dicha obligación crediticia cuenta, desde su solicitud, con la figura de codeudor solidario fungiendo como tal la señora ARGENIS ARANA. Lo anterior, consta en los documentos de vinculación del crédito hipotecario, especialmente el pagaré, donde se puede evidenciar la firma de las dos deudoras.

Firma

 Nombre otorgante
 Paola Andrea Aguilera Arana
 C.C. No. 52.779.453 de Bogotá
 Calidad en la que firma:
 Nombre propio: ☒
 Apoderado*: ☐
 (*Se anexa poder especial conferido para el efecto)
 Firma

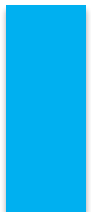
Firma

 Nombre otorgante
 Argenis Arana
 C.C. No. 20.120.128 de Bogotá
 Calidad en la que firma:
 Nombre propio: ☒
 Apoderado*: ☐
 (*Se anexa poder especial conferido para el efecto)
 Firma

FRENTE AL HECHO TERCERO

TERCERO: La señora **PAOLA ANDREA AGUILERA ARANA**, tenía estado civil soltera, sin sociedad conyugal vigente, era madre de los menores de edad **JUAN SEBASTIAN AGUILERA ARANA** y **JOSHUA LEMUS AGUILERA**, quienes son sus únicos herederos. Como se evidencia en registros civiles de nacimiento adjuntos.

Contesto: No le consta a mi representada el estado civil de la señora PAOLA ANDREA AGUILERA (Q.E.P.D) al momento de su fallecimiento ni tampoco si era madre de dos menores debido a que no es obligación de la entidad financiera tener conocimiento de ello al no estar dentro de las obligaciones contractuales. Sin embargo, por ser un hecho que se prueba con un documento, me atengo al contenido literal del mismo.



FRENTE AL HECHO CUARTO:

CUARTO: El día veintiuno (21) de febrero del año 2018 el Juzgado de Familia de Funza, Cundinamarca, resuelve a través de sentencia conceder la custodia y cuidado personal del menor **JUAN SEBASTIAN AGUILERA ARANA** a sus padrinos **CLARA INES CASTAÑO BERNAL** y **OSCAR ESPINOSA**.

Contesto: No le consta a mi representada que el 21 de febrero de 2018 el Juzgado de Familia de Funza haya resuelto conceder la custodia y cuidado personal del menor toda vez que dicha situación se encuentra por fuera de la orbita de conocimiento de la entidad financiera al estar por fuera de sus obligaciones contractuales.

FRENTE AL HECHO QUINTO

QUINTO: Hasta la fecha anteriormente mencionada el menor **JUAN SEBASTIAN AGUILERA ARANA** se encontraba en estado de desprotección, por lo que en ese sentido mis poderdantes están adelantando todas las acciones necesarias para velar por los intereses del menor.

Contesto: No le consta a mi representada este hecho debido a que está por fuera de la esfera de conocimiento de la entidad y no tiene relación con las obligaciones contractuales adquiridas en virtud del crédito hipotecario celebrado entre **PAOLA ANDREA AGUILERA (Q.E.P.D)** y **ARGENIS ARANA** con **BANCO CAJA SOCIAL**. Por lo tanto, es el demandante quien deberá probar su dicho conforme lo indica el artículo 167 del C.G.P

FRENTE AL HECHO SEXTO

SEXTO: El día 10 de mayo se procede a radicar derecho de petición al **BANCO CAJA SOCIAL**, en el cual se informa toda la situación anterior y a su vez se presentan varias solicitudes. En una de estas solicitudes se requiere que se da aplicación al seguro de vida que cubría el crédito hipotecario No. 0132208453280.

Contesto: No es cierto que el 10 de mayo se haya presentado derecho de petición solicitando aplicación al seguro de vida que cubría el crédito hipotecario No. 0132208453280 pues dicha reclamación fue presentada por la señora **ARGENIS ARANA** el 17 de febrero de 2016. Sobre la cual, **BANCO CAJA SOCIAL** respondió dicha petición indicando que la misma había sido



trasladada a la aseguradora COLMENA SEGUROS S.A quien es el competente para estudiar u decidir sobre este tipo de solicitudes.

FRENTE AL HECHO SÉPTIMO

SÉPTIMO: De igual forma en el mismo derecho de petición se dejó la claridad que hasta la fecha dicho crédito se encuentra en estado de mora, por motivos de la situación que se estaba presentando por el fallecimiento de la señora **PAOLA ANDREA AGUILERA ARANA**.

Contesto: Es cierto que el crédito se encuentra en mora por el incumplimiento en el pago de las cuotas pactadas entre BANCO CAJA SOCIAL y PAOLA ANDREA AGUILERA (Q.E.P.D) y ARGENIS ARANA. Incluso, el estado de la obligación a corte del 6 de febrero de 2022 es el siguiente:

Saldo a Capital	\$81 958 170,81
Intereses Corrientes	\$42 604 249,11
Intereses Mora	\$10 516 886,44
Seguros	\$2 939 886,00
Otros cargos	\$00,00

FRENTE AL HECHO OCTAVO:

OCTAVO: En consecuencia, se recibió respuesta por parte del **BANCO CAJA SOCIAL S.A.** el día 31 de mayo, en la cual informan que se trasladó la respectiva solicitud a **COLMENA COMPAÑÍA DE SEGUROS DE VIDA S.A.**

Contesto: Es cierto que BANCO CAJA SOCIAL dio remisión de la solicitud a la aseguradora COLMENA COMPAÑÍA DE SEGUROS DE VIDA S.A pues esta entidad es la competente a para evaluar y decidir sobre la afectación de la póliza No. 34-012015-001.

FRENTE AL HECHO NOVENO



NOVENO: Se recibe respuesta por parte de **COLMENA COMPAÑÍA DE SEGUROS DE VIDA S.A.** donde informan que no es procedente la solicitud de dar aplicación al seguro de vida, toda vez que es necesario que el siniestro se presente dentro de los cuarenta y cinco días (45) siguientes a la fecha de aprobación y que se haya realizado el respectivo desembolso. Y en el caso en concreto el fallecimiento de la señora **PAOLA ANDREA AGUILERA ARANA** se dio ciento treinta y un (131) días después de la aprobación y sin que se hubiese efectuado el desembolso.

Contesto: Es cierto que la razón aducida por la aseguradora **COLMENA COMPAÑÍA DE SEGUROS DE VIDA S.A.** por la cual objetó la solicitud de afectación de la póliza del seguro de vida grupo No. 34-012015-001 es debido a que siniestro se presentó después de 45 días de la aprobación del crédito y sin que se haya realizado el respectivo desembolso el cual ocurrió el 10 de febrero de 2016.

FRENTE AL HECHO DÉCIMO

DÉCIMO: El día 3 de julio se radica solicitud **COLMENA COMPAÑÍA DE SEGUROS DE VIDA S.A.** para que nos fuera informado la fecha exacta en la que el crédito hipotecario No. 0132208453280 fue aprobado y desembolsado.

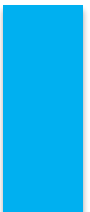
Contesto: No le consta a mi representada pues es un hecho referido a un tercero ajeno a la relación contractual entre las señoras **PAOLA ANDREA AGUILERA (Q.E.P.D)** y **ARGENIS ARANA** con **BANCO CAJA SOCIAL** y por ende no tiene conocimiento respecto a las comunicaciones cruzadas con otras entidades. Por lo anterior, me abstengo a la probado en el proceso y no al simple dicho del demandante.

FRENTE AL HECHO DÉCIMO PRIMERO

DÉCIMO PRIMERO: A la anterior solicitud **COLMENA COMPAÑÍA DE SEGUROS DE VIDA S.A.** responde que el crédito hipotecario No. 0132208453280 fue aprobado el día 25 de noviembre del 2015 y desembolsado el día 10 de febrero de 2016.

Contesto: En el mismo sentido que el hecho anterior, no le consta a mi representada pues es un hecho referido a un tercero ajeno a la relación contractual entre las señoras **PAOLA ANDREA AGUILERA (Q.E.P.D)** y **ARGENIS ARANA** con **BANCO CAJA SOCIAL** y por ende no tiene conocimiento respecto a las comunicaciones cruzadas con otras entidades. Por lo anterior, me abstengo a la probado en el proceso y no al simple dicho del demandante.

FRENTE AL HECHO DÉCIMO SEGUNDO



DÉCIMO SEGUNDO: Debido a la preliminar respuesta se procede a radicar derecho de petición el día 30 de agosto del 2018 al **BANCO CAJA SOCIAL S.A.** para que nos informaran los procedimientos que se efectuaron desde la aprobación del crédito hasta la fecha que fue desembolsado. Y cuáles fueron las razones por las que ese trámite tardó aproximadamente 3 meses.

Contesto: Es cierto que el día 30 de agosto de 2018 la abogada Lina Paola Romero Castro en representación de Clara Inés Castaño Bernal curadora del menor Juan Sebastián Aguilera Arana, presentó un derecho de petición solicitando información sobre los procedimientos que se efectuaron desde la aprobación hasta la fecha en que fue desembolsado el crédito hipotecario No. 0132208453280. Dicho derecho de petición fue respondido por la entidad de forma completa y oportuna como se puede observar en la respuesta que se adjunta a la presente contestación.

Bogotá D.C.

Señora
LINA PAOLA ROMERO CASTRO
coordinacionlitigios@cohenabogados.com.co
Calle 16 N.º 4 – 25 Oficina 701 Edificio Continental
Barrio La Candelaria
Teléfono 301 522 9082 – 282 9447
Bogotá

Asunto: Respuesta Derecho de Petición
Procedimientos crédito hipotecario
Radicado N.º 912563

Respetada señora Lina Paola:

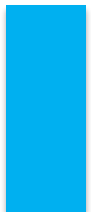
En respuesta al Derecho de Petición, le informamos que el trámite de aprobación y desembolso del crédito hipotecario N.º **** 3280 a nombre de la señora Paola Andrea Aguilera Arana (Q.E.P.D), cursó y cumplió con todos los parámetros establecidos por la Entidad, para lo cual precisamos lo siguiente:

FRENTE AL HECHO DÉCIMO TERCERO

DÉCIMO TERCERO: Se radica un segundo derecho de petición el día 30 de agosto del 2018 al **BANCO CAJA SOCIAL S.A.** solicitando se no entregaran copias de todos los documentos y/o soportes para la legalización del desembolso después de expedida la carta de aprobación del crédito hipotecario No. 0132208453280.

Contesto: Es cierto que a través de derecho de petición se solicitó por parte de la parte actora la entrega de los documentos para la legalización del desembolso después de expedida la carta de aprobación del crédito hipotecario No. 3280. Sobre dicha petición se dio respuesta en comunicación del 19 de febrero de 2019 adjuntando los siguientes documentos: Legalización y desembolso del crédito de vivienda, liquidación de costos, carta de aprobación, paz y salvo para firma de escrituras, acta de entrega y certificación de garantías.

FRENTE AL HECHO DÉCIMO CUARTO



DÉCIMO CUARTO: El día 31 de agosto del 2018 se radica derecho de petición a la **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. VOCERA DEL FIDEICOMISO DENOMINADO CONJUNTO RESIDENCIAL LA FINCA SMZ 3, 4, 5, 6, 7 Y 8** en el cual se solicita que se informe cuáles fueron los procedimientos que se efectuaron desde el momento de la firma de la escritura hasta la fecha en que el crédito fue desembolsado. Y cuáles fueron las razones por las que ese trámite tardó aproximadamente 3 meses.

Contesto: No le consta a mi representada toda vez que es un hecho realizado frente a un tercero ajeno a la relación contractual entre la señora PAOLA ANDREA AGUILAR (Q.E.P.D) y ARGENIS ARANA con BANCO CAJA SOCIAL, por lo que la entidad no está en obligación de conocer dicha información. Por lo anterior, me atengo a lo que sea demostrado en el marco del proceso y no al simple decir del demandante.

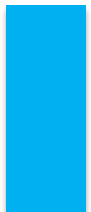
FRENTE AL HECHO DÉCIMO QUINTO

DÉCIMO QUINTO: El día 21 de septiembre del 2018 se recibe respuesta del anterior derecho de petición en donde la **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. VOCERA DEL FIDEICOMISO DENOMINADO CONJUNTO RESIDENCIAL LA FINCA SMZ 3, 4, 5, 6, 7 Y 8** realiza la relación de las siguientes fechas:

TRÁMITE	FECHA DE CUMPLIMIENTO
Firma de escritura comprador	18 de noviembre de 2015
Solicitud de desembolso al Banco Caja Social	21 de diciembre de 2015
Confirmación de desembolso	9 de febrero de 2016
Realización de desembolsos	10 de febrero de 2016
Entrega del Inmueble	19 de febrero de 2016

De igual forma deja la claridad, que es **BANCO CAJA SOCIAL S.A.** quien presenta la demora en la realización del desembolso.

Contesto: En el mismo sentido del hecho anterior, no le consta a mi representada toda vez que es un hecho realizado frente a un tercero ajeno a la relación contractual entre la señora PAOLA ANDREA AGUILAR (Q.E.P.D) y ARGENIS ARANA con BANCO CAJA SOCIAL, por lo que la entidad no está en obligación de conocer dicha información. Por lo anterior, me atengo a lo que sea demostrado en el marco del proceso y no al simple decir del demandante.



FRENTE AL HECHO DÉCIMO SEXTO

DÉCIMO SEXTO: El día 29 de octubre del 2018 se recibe respuesta por parte del **BANCO CAJA SOCIAL S.A.** al derecho de petición radicado el día 30 de agosto del 2018 en el cual informan las siguientes fechas:

TRÁMITE	FECHA DE CUMPLIMIENTO
La clienta radica solicitud de certificado de crédito hipotecario.	26 de agosto de 2015
Fue aprobada la anterior solicitud	7 de septiembre del 2015
Son aprobados los exámenes médicos y pasa a la generación de carta de ratificación de cupo	15 de septiembre del 2015
La titular cambia el monto solicitado.	24 de septiembre del 2015
Queda nuevamente aprobado el monto.	25 de septiembre del 2015
Desde la anterior fecha hasta la siguiente se efectuaron los estudios de títulos.	18 de noviembre del 2015
El crédito fue aprobado.	25 de noviembre del 2015
Se entregó documentación.	2 de diciembre del 2015
Se firma las escrituras ante notaria.	9 de diciembre del 2015
Se entrega la documentación a constitución de garantías para su legalización contra boleta de registros públicos.	21 de diciembre del 2015
El proceso de legalización termina	1 de febrero del 2016
Se realiza la entrega de la primera copia de la escritura y se procede con el desembolso mediante giro de cheque.	2 de febrero del 2016

Contesto: Es cierto que BANCO CAJA SOCIAL emitió respuesta al derecho de petición presentado por la abogada Lina Paola Romero Castro en donde se le indicaron las fechas y a la descripción de cada etapa dentro del proceso de aprobación y desembolso del crédito hipotecario No. 0132208453280

FRENTE AL HECHO DÉCIMO SÉPTIMO



DÉCIMO SÉPTIMO: Como se puede evidenciar en los dos hechos anteriores, hay algunas fechas que no concuerdan, pero si se puede notar que desde la aprobación del crédito que se dio el día 25 de septiembre del 2015 hasta el respectivo desembolso que fue el 10 de febrero del 2016 transcurrieron aproximadamente más de 2 meses o 76 días comunes.

Contesto: Respecto de lo manifestado por el demandante es necesario aclarar que la estructura de un hecho corresponde a una circunstancia de modo, tiempo y lugar, por lo que es claro, que la premisa aducida por la parte actora no corresponde a un hecho sino a manifestaciones subjetivas, razón por la cual de ella no es posible hacer pronunciamiento alguno al tenor de lo previsto en el artículo 96 del C.G.P.

Sin embargo, cabe precisar que la fecha de aprobación del crédito hipotecario No. 0132208453280 fue el 25 de noviembre de 2015 y no el 25 de septiembre de 2015 como se indica en el presente hecho.

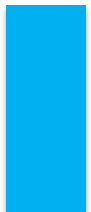
FRENTE AL HECHO DÉCIMO OCTAVO

DÉCIMO OCTAVO: En virtud de lo anterior desde la fecha de la aprobación hasta la fecha del fallecimiento (24-01-2016) de la señora **PAOLA ANDREA AGUILERA ARANA** transcurrieron más de 45 de días calendario sin que se hubiera realizado el respectivo desembolso por parte del **BANCO CAJA SOCIAL** por lo que de conformidad con lo establecido por **COLMENA SEGUROS** no habría lugar a la aplicación de seguro de vida adquirido por la titular.

Contesto: Respecto de lo manifestado por el demandante es necesario aclarar que la estructura de un hecho corresponde a una circunstancia de modo, tiempo y lugar, por lo que es claro, que la premisa aducida por la parte actora no corresponde a un hecho sino a manifestaciones subjetivas, razón por la cual de ella no es posible hacer pronunciamiento alguno al tenor de lo previsto en el artículo 96 del C.G.P.

FRENTE AL HECHO DÉCIMO NOVENO

DÉCIMO NOVENO: La entidad bancaria **BANCO CAJA SOCIAL** infringió su obligación contractual de cumplir con los respectivos tiempos de aprobación de crédito y desembolso de dineros, para que el seguro de vida que debió tomar por obligación la señora **PAOLA ANDREA AGUILERA ARANA** no se viera afectado. Pero al generarse este incumplimiento por parte del banco, conllevó una serie de perjuicios a la señora **AGUILERA ARANA**.



Contesto: Respecto de lo manifestado por el demandante es necesario aclarar que la estructura de un hecho corresponde a una circunstancia de modo, tiempo y lugar, por lo que es claro, que la premisa aducida por la parte actora no corresponde a un hecho sino a manifestaciones subjetivas, razón por la cual de ella no es posible hacer pronunciamiento alguno al tenor de lo previsto en el artículo 96 del C.G.P.

Sin embargo, es importante aclarar que en la carta reglamentaria No.2814 de los créditos de vivienda de BANCO CAJA SOCIAL se establece de forma clara el procedimiento que se debe llevar a cabo para el desembolso de los créditos hipotecarios. Allí se establece un término de 120 días o 4 meses para la realización del desembolso, dicho término contado a partir de la emisión de la carta de ratificación del inmueble, como se puede observar en el título 8.9 del manual referido y aportado en la contestación

8.9 Vigencia de las Aprobaciones

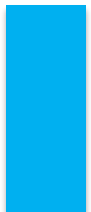
Todas las operaciones de crédito de vivienda, tendrán un plazo máximo para su desembolso de cuatro (4) meses, contados a partir de la fecha de emisión de la Carta de ratificación del inmueble. Finalizado este plazo, la solicitud se da por desistida y la aprobación queda anulada.

Una vez anulada la aprobación, si el Cliente(s) desea(n) reactivarla, presenta(n) nuevamente la solicitud de crédito, adjuntando la documentación actualizada para realizar el análisis en la Central de Crédito.

De lo anterior, se debe interpretar que BANCO CAJA SOCIAL se encontraba dentro del término establecido debido a que la fecha final de aprobación del crédito, luego de haber surtido las etapas preliminares fue el 25 de noviembre de 2015 y el respectivo desembolso fue el 10 de febrero de 2016, es decir, incluso, dentro de los 3 meses siguientes.

FRENTE AL HECHO VIGÉSIMO

VIGÉSIMO: Con el dinero producto de la póliza de vida, mi poderdante debía atender el crédito hipotecario que dejó su progenitora, el cual a la fecha se encuentra en mora con la entidad bancaria, toda vez que **JUAN SEBASTIAN AGUILERA ARANA** es un menor de edad al igual que su hermano **JOSHUA LEMUS AGUILERA**, por lo cual no cuentan con los recursos propios para asumir tal deuda, que es el único bien que heredarían de la señora **PAOLA ANDREA AGUILERA ARANA**.



Contesto: Respecto de lo manifestado por el demandante es necesario aclarar que la estructura de un hecho corresponde a una circunstancia de modo, tiempo y lugar, por lo que es claro, que la premisa aducida por la parte actora no corresponde a un hecho sino a manifestaciones subjetivas, razón por la cual de ella no es posible hacer pronunciamiento alguno al tenor de lo previsto en el artículo 96 del C.G.P.

FRENTE AL HECHO VIGÉSIMO PRIMERO

VIGÉSIMO PRIMERO: Dicha pérdida del dinero está generando unos perjuicios a mis poderdantes, los cuales deberán evaluarse según los principios acordados por la Corte Suprema de Justicia en su Sala de Casación Civil, o en su defecto por las normas respectivas del Código General del Proceso.

Contesto: Respecto de lo manifestado por el demandante es necesario aclarar que la estructura de un hecho corresponde a una circunstancia de modo, tiempo y lugar, por lo que es claro, que la premisa aducida por la parte actora no corresponde a un hecho sino a manifestaciones subjetivas, razón por la cual de ella no es posible hacer pronunciamiento alguno al tenor de lo previsto en el artículo 96 del C.G.P.

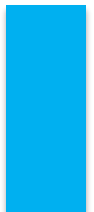
V. EXCEPCIONES Y MEDIOS DE DEFENSA

Hay lugar a que el Despacho niegue las pretensiones de la parte demandante y se abstenga de proferir un fallo extra o ultra petita, por haberse configurado las siguientes excepciones de mérito:

5.1. FALTA DE LEGITIMACIÓN POR ACTIVA RESPECTO A LOS TITULARES DEL CREDITO HIPOTECARIO No. 0132208453280 Y ASEGURADOS DE LA POLIZA No. 34-012015-001 Y POR PASIVA RESPECTO AL BANCO CAJA SOCIAL

Respecto a la falta de legitimación en la causa la jurisprudencia colombiana ha señalado lo siguiente:

“La legitimación en la causa hace referencia a la posibilidad de que la persona formule o contradiga las pretensiones de la demanda, por ser el sujeto activo o pasivo con interés en la relación jurídica sustancial debatida en el proceso. Como se observa, las personas con legitimación en la causa, se encuentran en relación directa con la pretensión, ya sea desde la parte activa, como demandante, o desde la parte pasiva, como demandado.”



(...)

Ahora bien, según se hable de la legitimación del demandante o del demandado, estamos en presencia de la falta de legitimación en la causa por activa y por pasiva, respectivamente. La legitimación en la causa por pasiva, en el proceso contencioso administrativo, necesariamente debe entenderse a la luz del concepto de capacidad para ser parte. En otros términos, la falta de legitimación por pasiva sólo puede predicarse de las personas que tienen capacidad para ser parte en el proceso”¹

A su vez, la Corte Suprema de Justicia mediante sentencia del 5 de mayo de 2014 manifestó:

“La ausencia de legitimación en relación con alguna de las partes conlleva la negación de sus pretensiones, que en estricto sentido implica la resolución oficiosa sobre los presupuestos indispensables para desatar de mérito la cuestión litigada”

Al tiempo, la Delegatura para Funciones Jurisdiccionales de la Superintendencia Financiera en ejercicio de sus funciones jurisdiccionales, ha precisado:

“De cara a éste argumento, la Delegatura trajo a colación lo que se ha entendido por legitimación en la causa y como debe analizarse para determinar si se configura o no la misma; ahora bien, se entiende por legitimación en la causa la calidad que cada una de las partes debe ostentar en una relación jurídica, elemento o condición exigida o requerida para la prosperidad de las pretensiones y sobre éste punto la jurisprudencia ha resaltado que se entiende sobre la legitimación en sentencia de la Corte Suprema de Justicia S-094 de 1995:

‘Según concepto acogido por la Corte la legitimación en la causa consiste en la identidad de la persona del actor con la persona a la cual la Ley concede la acción (legitimación activa), y la identidad de la persona del demandado con la persona contra la cual es concedida la acción (la legitimación pasiva), para que esa pretensión sea acogida en la sentencia, es menester entre otros requisitos que se haga valer por la persona en cuyo favor establece la Ley sustancial el derecho que se reclama en la demanda, y frente a la persona

¹ Consejo de Estado, Sala Plena de lo Contencioso Administrativo, Sección Tercera, Auto de Unificación de Jurisprudencia, 25 de septiembre de 2013, expediente número 20.420



respecto de la cual ese derecho puede ser reclamado, razón por la cual su ausencia no constituye impedimento para desatar el fondo del litigio, sino motivo para decidir de forma adversa al actor, si el demandante no es titular del derecho que reclama o el demandado no es persona obligada el fallo debe ser adverso a la pretensión de aquel. (...)² (Subrayado y negrilla añadidos)

De manera que, de conformidad con lo señalado, en el presente caso se configura una clara y evidente falta de **legitimación en la causa por pasiva** en lo que se refiere al BANCO CAJA SOCIAL, toda vez que, las pretensiones de la demanda están sustentadas en un presunto incumplimiento contractual de la aseguradora que no permitió la afectación de la póliza de seguro adquirida por las señoras PAOLA ANDREA AGUILAR (Q.E.P.D) y ARGÉNIS ARANA y, a su vez, se orientan al pago del valor asegurado por el amparo de vida, circunstancias que vinculan directamente a la aseguradora COLMENA SEGUROS DE VIDA S.A. Así, lo que se observa de lo pretendido por los demandantes no vincula a BANCO CAJA SOCIAL ni es algo que se le pudiera exigir en caso de que se accediera a lo peticionado.

Así mismo, respecto de la falta de **legitimación en la causa por activa**, es importante tener en cuenta los sujetos que hacen parte tanto del contrato del crédito hipotecario No. 3280 como del contrato de seguro respaldado con la póliza No. 34-012015-001 han sido las señoras PAOLA ANDREA AGUILERA (Q.E.P.D) y ARGENIS ARANA quien es codeudora solidaria y hasta el momento es un sujeto de derechos activo. Lo anterior, para significar que esta última persona es la legitimada por activa por ser titular del derecho que reclama en lo que tiene que ver, al menos, con las pretensiones subsidiarias directamente relacionadas con mi representada.

Al respecto, es necesario hacer referencia a las partes en el contrato de seguro, teniendo que de conformidad con el artículo 1037 del Código de Comercio, el **asegurador** es la persona jurídica que asume los riesgos, debidamente autorizada para ello con arreglo a las leyes y reglamentos, mientras que el **tomador** es la persona que obrando por cuenta propia o ajena traslada sus riesgos.

² SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA. Delegatura para Funciones Jurisdiccionales. Sentencia del 15 de junio de 2017 proferida dentro de la Acción de Protección al Consumidor por Nahir Benavides Pacheco contra Bancolombia S.A. y otros., expediente identificado bajo el radicado número 2016-1565.

Por su parte, el asegurado podría definirse como el titular del interés asegurable y como beneficiario a quien tiene derecho a reclamar la prestación asegurada.

En este sentido, en el caso que nos ocupa tenemos que, en el contrato de seguro contenido en la póliza No. 34-012015-001 las partes son las siguientes:

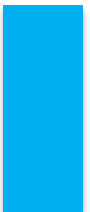
- *Asegurador:* COLMENA SEGUROS DE VIDA S.A
- *Tomador:* BANCO CAJA SOCIAL
- *Asegurado:* PAOLA ANDREA AGUILAR (Q.E.P.D) Y ARGENIS ARANA
- *Beneficiario:* BANCO CAJA SOCIAL

En virtud de lo anterior, no resulta admisible que en la acción de responsabilidad civil contractual que nos ocupa, en la cual JUAN SEBASTIAN AGUILAR en calidad de heredero y representado por sus curadores CLARA INÉS CASTAÑO BERNAL y OSCAR ESPINOSA reclama la afectación de la póliza de seguro adquirida debido al fallecimiento de su madre PAOLA ANDREA AGUILAR (Q.E.P.D) el pasado 24 de enero de 2016 pero que la aseguradora se opuso a su amparo por no estar vigente la respectiva póliza en razón a la fecha de desembolso del crédito, se integre como parte demandada al BANCO cuando su calidad en el mencionado seguro corresponde a la de tomador y beneficiario de la póliza. Por ende, según la definición legal anteriormente anotada no le compete bajo ningún concepto asumir la afectación del seguro y mucho menos responder por el pago de los amparos que se reclamen.

Por otra parte, resulta inadmisibile que la señora ARGENIS ARANA no sea quien presente la acción de responsabilidad civil contractual frente al BANCO CAJA SOCIAL cuando es sujeto activo del contrato hipotecario objeto del litigio.

5.2. CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES LEGALES Y CONTRACTUALES DE BANCO CAJA SOCIAL- CUMPLIMIENTO DE PLAZOS EN EL TRÁMITE DEL CRÉDITO HIPOTECARIO NO. 0132208453280

La presente excepción se propone como quiera que el demandado efectivamente dio estricto cumplimiento de las obligaciones legales y contractuales que se encontraban a su cargo, circunstancia que el Despacho habrá de tener en cuenta, tal como se ha venido exponiendo a lo largo del presente escrito.



En el caso concreto la labor de la entidad financiera demandada fue la de otorgar y entregar una suma de dinero a la solicitante la cual fue desembolsada en la cuenta de ahorros No. 24101631459.

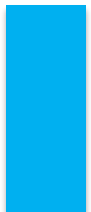
BANCO CAJA SOCIAL cumplió con las obligaciones que le correspondía en virtud de la solicitud de crédito hipotecario No. 3280 de titularidad de PAOLA ANDREA AGUILERA (Q.E.P.D) y ARGENIS ARANA.

En este punto, resulta importante destacar unas fechas importantes dentro del proceso de solicitud- aprobación – desembolso por el que pasó el crédito hipotecario objeto de la litis.

- El 26 de agosto de 2015 fue radicada la solicitud de certificado de crédito hipotecario
- El 7 de septiembre de 2015 fue aprobada por parte de BANCO CAJA SOCIAL **sin inmueble definido** por un valor de \$69.580.000 a 240 meses mediante amortización cuota decreciente FRECH en UVR
- El 15 de septiembre de 2015 fueron aprobados los exámenes médicos correspondientes
- El 24 de septiembre de 2015 la titular del crédito solicitó cambio de monto el cual queda aprobado el 25 de septiembre de 2015 con un inmueble definido por \$65.000.000 a 240 meses mediante cuota decreciente en UVR.
- EL 18 de noviembre de 2015 se efectuaron los correspondientes estudios de títulos
- **El 25 de noviembre de 2015 el crédito hipotecario fue aprobado**
- El 10 de febrero de 2016 es desembolsado el valor del crédito hipotecario No. 3280

Adicionalmente, es importante tener en cuenta que uno de los requisitos fundamentales para lograr el desembolso del crédito, es la constitución de garantías que están en cabeza de la constructora correspondiente. Para el caso concreto, se cuenta con la siguiente trazabilidad:

- El 21 de diciembre de 2015 se recibieron documentos de la constructora para certificar y legalizar
- El 23 de diciembre de 2015 la solicitud queda detenida en proceso de certificación por agotamiento de recursos para Beneficio de Gobierno
- El primero de febrero de 2016 se recibió la boleta de ingreso a registro para validar prorroga de la vigencia a la carta de ratificación, ya que se habilitaron cupos de Beneficio de Gobierno para el año 2016
- El dos de febrero de 2016 se desembolsa la solicitud



Así el tiempo que transcurrió entre la fecha de aprobación del crédito hipotecario, es decir, el 25 de noviembre de 2015 y el 10 de febrero de 2016 se debió a situaciones que no son atribuibles a mi representada puesto que dentro del proceso de aprobación y desembolso de este tipo de productos intervienen otros actores como la constructora del proyecto del inmueble sobre la que va a versar la garantía (constructora e inmueble que elige el titular del crédito) y a la disponibilidad de recursos del beneficio FRECH otorgado por el gobierno.

Sin embargo, a pesar de lo anterior, BANCO CAJA SOCIAL se encontraba en dentro del tiempo estipulado en el reglamento de créditos de vivienda, específicamente en el título 8.8 “Desembolsos”, proceso que se resalta a continuación:

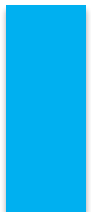
8.8 Desembolsos

El Banco Caja Social no realiza ningún desembolso de crédito o apertura de productos hasta tanto no se cumplan todas las condiciones de aprobación, los requisitos exigidos y las garantías estén debidamente constituidas.

8.8.1 Requisitos Generales para Desembolso de Créditos de Vivienda

- Firma de pagaré y carta de instrucciones
- Certificación de la Garantía
- Constitución de garantías adicionales (deudor solidario, FNG, otros)
- Constitución de pólizas de seguro de vida, incendio rayo y terremoto
- Cumplimiento de los requisitos establecidos en las condiciones de aprobación
- Debe estar al día en las operaciones activas que tenga con el Banco Caja Social
- Otras que el Banco Caja Social considere
- Condiciones de Desembolso Crédito de Vivienda

Respecto a la vigencia de las aprobaciones, se prevé lo siguiente:



8.9 Vigencia de las Aprobaciones

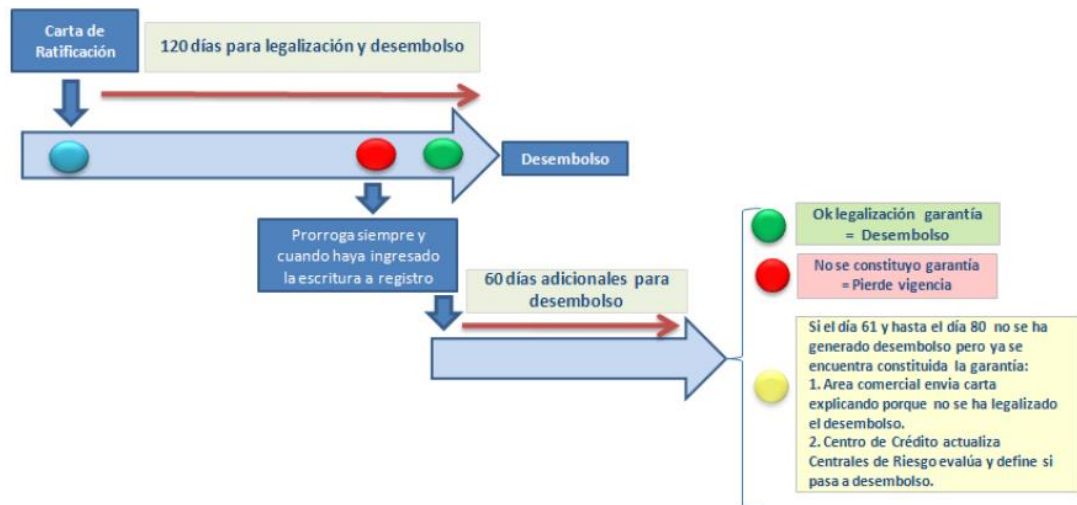
Todas las operaciones de crédito de vivienda, tendrán un plazo máximo para su desembolso de cuatro (4) meses, contados a partir de la fecha de emisión de la Carta de ratificación del inmueble. Finalizado este plazo, la solicitud se da por desistida y la aprobación queda anulada.

Una vez anulada la aprobación, si el Cliente(s) desea(n) reactivarla, presenta(n) nuevamente la solicitud de crédito, adjuntando la documentación actualizada para realizar el análisis en la Central de Crédito.

8.9.1 Prórrogas

El plazo para el desembolso de créditos de vivienda puede prorrogarse en casos especiales hasta por 60 días siempre y cuando se haya iniciado el proceso de constitución de la garantía (a partir de la etapa en la cual la escritura se radica en la oficina de registro e instrumentos públicos de la ciudad correspondiente), es responsabilidad y de estricto cumplimiento por parte del Centro de

PRORROGAS



De lo ilustrado anteriormente, se considera necesario resaltar que, si bien hubo una fecha de aprobación en septiembre de 2015, hubo una solicitud de modificación de condiciones en el monto para que fuera aprobado el valor de \$65.000.000. De esta forma, se justifica de manera adicional el cumplimiento de BANCO CAJA SOCIAL en los tiempos conforma a su reglamento, haciendo énfasis en que las condiciones del otorgamiento del crédito fueron muy claras en establecer que, sin la constitución de la garantía de manera satisfactoria, el crédito no podría ser desembolsado.

Por todo lo anterior, ruego al despacho declare probada la excepción en los términos planteados debido a que como se reseñó en la anterior excepción y en los aspectos indicados en la presente, se encuentra acreditado que el comportamiento de la entidad bancaria ha sido bajo los criterios legales y contractuales que se han cumplido de forma diligente y oportuna.

5.3. INEXISTENCIA DE LA RESPONSABILIDAD DE BANCO CAJA SOCIAL EN LOS HECHOS QUE SUSTENTAN LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA POR AUSENCIA DE DAÑO Y NEXO DE CAUSALIDAD

El artículo 234I del Código Civil establece “*el que ha cometido un delito o culpa, que ha inferido daño a otro, es obligado a la indemnización, sin perjuicio de la pena principal que la ley imponga por la culpa o el delito cometido*”, así, se desprende necesariamente que es obligatorio para la parte demandante acreditar la existencia de tres elementos:

- 1) El hecho dañoso acaecido culpablemente,
- 2) El daño y
- 3) La relación de causalidad entre esos dos elementos.

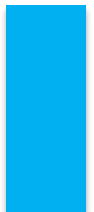
En este sentido, la Corte Suprema vía jurisprudencia ha señalado que es el demandante quien debe acreditar estos tres elementos; así:

“(...) se tiene por verdad sabida que quien por sí o a través de sus agentes causa a otro un daño, originado en hecho o culpa suya, está obligado a resarcirlo, lo que equivale a decir que quien reclama a su vez indemnización por igual concepto, tendrá que demostrar en principio, el perjuicio padecido, el hecho intencional o culposo atribuible al demandado y la existencia de un nexo adecuado de causalidad entre ambos factores (...)”³. (Negrilla y subrayado ajeno al texto).

Con base en lo anterior y siguiendo la postura que ha tenido la Corte Suprema de Justicia, es importante resaltar, en primer lugar, que el daño debe ser real, cierto y específico. La Corte define el daño de la siguiente manera:

“Como elemento estructural de la responsabilidad civil, contractual y extracontractual, el daño es ‘todo detrimento, menoscabo o deterioro, que afecta bienes o intereses lícitos de la víctima, vinculados con su patrimonio, con su esfera espiritual o afectiva, o con los bienes de

³ Corte Suprema de Justicia. Sentencia del 14 de marzo del 2000. Expediente 5177. M.P. Manuel Ardila Velásquez.



su personalidad'. Además, es el requisito 'más importante (...), al punto que sin su ocurrencia y demostración, no hay lugar a reparación alguna'

Por otra parte, se debe resaltar que dicho daño o perjuicio debe ser debidamente acreditado dentro del proceso. Así, en la sentencia del 25 de febrero de 2002 la Corte manifestó:

"Sobre este particular ha señalado la jurisprudencia de la Sala, 'repitiendo un principio fundamental de derecho, que el perjuicio que condiciona la responsabilidad civil no es materia de presunción legal y que como derecho patrimonial que es, debe ser demandado y probado en su existencia y en su extensión por quien alega haberlo sufrido, que es quien mejor debe saber en qué consiste y cuánto lo ha afectado. Quien afirma que su demandado le ha inferido un daño por su dolo o su culpa, está obligado, si quiere que se le repare por decisión judicial, a producir la prueba de la realidad del perjuicio demostrando los hechos que lo constituyan y su cuantía, o señalando a este respecto, cuando menos, bases para su valoración' (LVIII, pág. 113)" (CSJ. SC, feb. 25 de 2002, rad. n.º 6623).

Siguiendo la línea argumentativa, sobre el nexo de causalidad, ha señalado la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia:

La causalidad que interesa al derecho es, entonces, la causalidad jurídica, es decir la causalidad adecuada a un sentido jurídico, que es lo mismo que una causalidad orientada por criterios normativos o de imputación: «...la causalidad adecuada que ha sido adoptada por nuestra jurisprudencia como explicación para la atribución de un daño a la conducta de un agente, debe ser entendida en términos de 'causa jurídica' o imputación, y no simplemente como un nexo de causalidad natural»⁴.

También resulta conveniente destacar los pronunciamientos hechos en la Corte Suprema de Justicia realizados a través de la sentencia del 30 de octubre de 2012 consignada en el expediente 2006-00372-01, donde resaltan la importancia de probar no solo el daño irrogado y el nexo causal, sino también su cuantía y que la procedencia de este depende de su debida acreditación.

De la jurisprudencia en cita se concluye que como nexo de causalidad no puede entenderse una regresión al infinito que rodeen los presupuestos fácticos del litigio, sino aquella causa

⁴ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, del 12 de enero de 2018. Exp. 2010-0578-I. Mp. Ariel Salazar Ramírez.

eficiente que, con independencia de las demás circunstancias que puedan haber rodeado el objeto de la litis, sea la adecuada para la concreción del daño.

Así mismo, el doctrinante Javier Tamayo, ha señalado:

“Como corolario de lo anterior, también cabe predicar certeza absoluta del nexo causal entre el hecho dañoso y el daño mismo, ya que podría presentarse la certidumbre del hecho, sin que se sepa a ciencia cierta cuáles van a ser sus efectos; o se conocen los efectos, pero no si ellos son producido por ese hecho dañosos, o por otro⁵”.

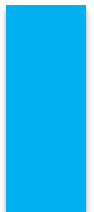
Por lo tanto, en atención a lo expuesto resulta necesario concluir que la no existencia del vínculo requerido para desplegar la existencia de una responsabilidad civil genera la absolución de la entidad demandada, toda vez que la parte demandante no logra elucidar de manera clara y precisa cómo el actuar u omisión de BANCO CAJA SOCIAL, fue la causa exclusiva, determinante y eficiente para la producción de los supuestos daños patrimoniales, y por el contrario, tal como se expuso en el presente documento, es evidente que no existe actuación u omisión alguna por parte de mi mandante que haya podido causar un daño cierto, real y específico como lo intenta sustentar la parte demandante.

Adicionalmente, con base en la jurisprudencia citada y los lineamientos jurídico procesales que se aplican dentro del proceso, se debe llamar la atención en que el elemento del daño tampoco se ha acreditado ni sustentado de manera suficiente por parte del demandante, en tanto que, en su demanda manifiesta que derivado de una causa que no se considera suficiente para incumplir con el pago de las cuotas pactadas, se le han causado supuestos perjuicios que no están siquiera explicados ni justificados. Tampoco se establece con claridad el modo, tiempo, lugar de las afectaciones causadas, ni tampoco aporta prueba siquiera sumaria de acredite este hecho, mucho menos que tiene una relación directa con las obligaciones adquiridas con BANCO CAJA SOCIAL.

Por las anteriores razones jurídicas y fácticas se considera que la pretensión establecida por concepto de perjuicios resulta improcedente pues lo que se demuestra aquí es una ausencia de elementos de responsabilidad de por parte de BANCO CAJA SOCIAL que conlleva a no tener la obligación de pago de perjuicios

5.4. PRINCIPIO DE BUENA FE CONTRACTUAL POR PARTE DE BANCO CAJA SOCIAL

⁵ TAMAYO JARAMILLO, Javier. *“De la Responsabilidad Civil. De los Perjuicios y su Indemnización”*. Tomo II. Ed. Temis. 1996. Página 12



La Constitución Política dispone en su artículo 83 que *“las actuaciones de los particulares y de las autoridades públicas deberán ceñirse a los postulados de la buena fe, la cual se presumirá en todas las gestiones que aquellos adelanten ante éstas”*.

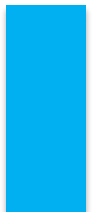
En efecto, el citado artículo 83 de la Constitución parte de un supuesto de carácter objetivo muy preciso: cuando en la vida nacional se cumplan actuaciones de los particulares o de las autoridades públicas todas estas personas deben ceñirse a *“los postulados de la buena fe”* con lo que se quiere significar que quienes así actúen deben acogerse a proposiciones *“cuya verdad se admite sin pruebas y que es necesaria para servir de base en ulteriores razonamientos”*. Realmente son supuestos que se establecen para fundar una demostración.

Tal normatividad consagra, en primer término, un deber para toda persona: ceñirse a los postulados de la buena fe; es un imperativo categórico que se proyecta en dos maneras: por los particulares cuando actúan frente al Estado, o por éste cuando en ejercicio de la función pública, desarrolla su propia actividad frente a los particulares.

En tal orden de ideas es menester establecer diferenciación entre la idea abstracta y escueta de buena fe y el principio general del derecho que las contempla. La buena fe a secas obedece a un concepto incluido en normas jurídicas tendientes a precisar supuestos de hecho en casos particulares. Pero el principio general del derecho engendra una apreciación jurídica de contenido más amplio tendiente a que toda persona que en razón de su actividad ejecute actos jurídicos lo haga motivado por una actitud honesta, leal, desprovista de cualquier intención dolosa o culposa, lo que jurídicamente implica la honradez de toda relación jurídica manifestada en su doble dirección: el ejercicio del derecho de buena fe o el cumplimiento de la prestación derivada de la obligación que la causa, lo que debe también ejecutarse de buena fe.

La parte final del artículo 83 agrega que la buena fe *“se presumirá en todas las gestiones que los particulares adelanten ante las autoridades”*. Este ordenamiento de contenido objetivo consagra a través de la norma jurídica una presunción constitucional desvirtuable por prueba fehaciente en contrario; ello quiere decir que la antigua presunción de buena fe contenida en el artículo 769 del Código Civil y cuya aplicación en diversos contextos jurídicos fue motivo de controversia, por mandato constitucional hoy en día tiene aplicación en toda la actividad jurídica que se cumpla en la Nación.

El Código Civil en el Capítulo I del Título VII, libro 2, artículo 768 sobre la posesión define la buena fe como la *“conciencia de haberse adquirido el dominio de la cosa por medios legítimos,*



exentos de fraudes y de todo otro vicio". Este concepto entendido frente al derecho público equivale a que la buena fe es la conciencia de actuar como particular o como servidor público por medios legítimos, exentos de fraude o de todo otro vicio.

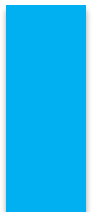
Para la Corte Suprema de Justicia la "buena fe" ha de considerarse como una realidad jurídica actuante y no simplemente como una intención de legalidad y una creencia de legitimidad, en forma que la cuestión predominante cuando se trate de apreciar la buena fe ha de consistir menos en hecho psicológico de creer que en la razón de la creencia, esto es, en el cómo y por qué se cree.

Se trata, entonces, de una presunción de carácter constitucional aplicable a toda la actividad jurídica, aunque con el carácter de simplemente "legal", es decir, que en casos específicos los particulares o el Estado a través de sus agentes y en sus actividades propias puede actuar de mala fe contrariando el principio de la buena fe, lo cual puede ser demostrado ante la autoridad competente.

Ahora bien, la clasificación tradicional de la buena fe distingue: 1) Buena fe objetiva: la buena fe actúa como regla de conducta, portadora de normas en sí, o generadora de normas concretas; 2) Buena fe subjetiva; la buena fe consiste en la condición de un sujeto en una situación jurídica dada, con referencia al conocimiento que tenga de las circunstancias generales de la misma. Dentro de esta categoría, y según las posturas asumidas, sobra hablar de que toda ocurrencia o ignorancia constituye buena fe, o de que sólo el error excusable genera una situación de buena fe, es decir, que sólo tiene buena fe el sujeto que actúa diligentemente⁶.

En consonancia con el pensamiento del autor Díez Picazo, la buena fe tiene una triple función: 1) Como causa de exclusión de la culpabilidad en un caso formalmente ilícito y por consiguiente como una causa de exoneración de la sanción o por lo menos de atenuación de la misma; 2) Como causa o fuente de creación de especiales deberes de conducta exigibles, en cada caso, de acuerdo con la naturaleza de la relación jurídica y con la finalidad perseguida por las partes a través de ella. Corresponde a lo que tradicionalmente se denomina fuente de integración del contrato aunque es necesario advertir que con acierto no limita la función de integración a la relación jurídica nacida del contrato, sino que la considera eficaz frente a cualquier relación jurídica. Resulta importante destacar también los límites que señala para el juego de esta función, los que resultan de la naturaleza de la relación y de la finalidad tenida en cuenta por las partes; 3) Como una causa de limitación en el ejercicio de un derecho subjetivo o de cualquier otro poder jurídico.

⁶ Honorable Consejo de Estado. Sala de Consulta y Servicio Civil. Radicación No.811. Consejero Ponente Dr. Roberto Suárez Franco. Abril 17 de 1996.



En este orden de ideas, la Corte Constitucional, comentando los artículos 83 y 84 de la Carta Política, ha sostenido: “De todo lo cual se desprende sin mayores esfuerzos del intelecto que el principio es la confianza, expresada en la presunción de buena fe, mientras que las excepciones al mismo, es decir, aquellas ocasiones en las cuales pueda partir el Estado del supuesto contrario para invertir la carga de la prueba, haciendo que los particulares aporten documentos o requisitos tendientes a demostrar algo, deben estar expresa, indudable y taxativamente señaladas en la ley (...)”. “(...) Para la ejecución y concertación de actos entre particulares, pero concretamente en nuestro caso entre estos y el Estado, se establecen requisitos, condiciones, o formalidades tendientes a garantizar la efectividad de derechos y el cumplimiento de obligaciones derivados de la actuación estatal y particular. Pero estos condicionamientos establecidos sin un criterio racional pueden llegar a hacer nugatorio el ejercicio de los derechos de los particulares, lo cual de manera clara y precisa lo condena el constituyente.”⁷

Así las cosas, en virtud del principio de buena fe, el BANCO ha cumplido en todo momento con sus obligaciones contractuales y legales, a lo que se contrapone tangencialmente el actuar de la demandante quien en contravía del mencionado principio de buena fe pretende desconocer lo que pactó de forma libre e informada con BANCO CAJA SOCIAL y con base en ello obtener un lucro injustificado, atentando directamente contra el patrimonio del BANCO.

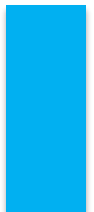
5.1. EXCEPCIÓN GENÉRICA

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 282 del Código General del Proceso, propongo como excepción cualquier otro hecho que resulte probado dentro del proceso que conduzca a rechazar todas las pretensiones de la demanda, y que deba ser declarado como tal por el Despacho.

VI. OBJECCIÓN AL ACÁPITE DENOMINADO CUANTÍA

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 206 del Código General del Proceso, presento OBJECCIÓN fundada al juramento estimatorio de la demanda, como quiera que no solo no se han acreditado los elementos estructurantes de la responsabilidad civil atribuibles a BANCO CAJA SOCIAL, sino que adicionalmente, el valor del juramento no cumple con los requisitos que ordena en citado artículo 206 del Código General del Proceso.

⁷ Corte Constitucional. Sentencia T-460 del 15 de julio de 1995.



El juramento estimatorio está regulado en los artículos 206 y 207 del Código General del Proceso. El artículo 206 establece que:

*“Artículo 206. Juramento Estimatorio. Quien pretenda el reconocimiento de una indemnización, compensación o el pago de frutos o mejoras, **deberá estimarlo razonadamente bajo juramento en la demanda o petición correspondiente, discriminando cada uno de sus conceptos.** Dicho juramento hará prueba de su monto mientras su cuantía no sea objetada por la parte contraria dentro del traslado respectivo. Solo se considerará la objeción que especifique razonadamente la inexactitud que se le atribuya a la estimación”* (Negrilla y subrayado fuera del texto original).

Como puede observarse, el juramento estimatorio exige no solamente indicar la cifra pretendida sino justificar el porqué de la misma. No se trata de una simple estimación de cuantía.

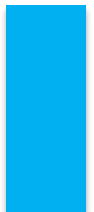
El juramento estimatorio como medio de prueba exige que sea estimado razonadamente.

Razonado, según el diccionario de la Real Academia de la lengua significa fundado en razones. No basta indicar simplemente una cuantía y un concepto, sino dar algún tipo de razón por la cual se indica dicha cifra.

De otra parte, el juramento estimatorio exige que el valor estimado sea discriminado en cada uno de los conceptos que lo integran. Ello implica que el demandante tiene la carga de poner de presente y explicar así sea de manera sucinta, todos y cada uno de los conceptos que sumados arrojan el valor total del juramento estimatorio.

En efecto, la demandante no expuso ningún tipo de raciocinio o explicación así sea sumaria del valor total que pretende. Tampoco puso de presente un soporte que acredite dicho valor, lo que permite inferir que este valor es absolutamente subjetivo. Adicionalmente, no existe un análisis matemático, o de histórico de pagos que permita justificar los cálculos y las sumas que discriminó.

Así las cosas, lo cierto es que la carga procesal que pesa sobre la parte actora relativa a formular una estimación corresponde al deber de realizar un planteamiento analítico y sistemáticamente presentado junto con la explicación de los valores tomados para el caso concreto. Situación que para el presente caso brilla por su ausencia, pues la parte actora no explicó las razones que fundamentan la estimación.



VII. PRUEBAS

Respetuosamente solicito que se decreten y tengan como tales las siguientes:

7.1. DOCUMENTALES

- 7.1.1 Documentos de desembolso del crédito No. 0132208453280
- 7.1.2 Certificación de estado del crédito hipotecario No. 0132208453280
- 7.1.3. Respuestas realizadas por BANCO CAJA SOCIAL a reclamaciones hechas relacionadas con el objeto de la litis
- 7.1.4. Carta reglamentaria No. 2814 para créditos de vivienda de BANCO CAJA SOCIAL
- 7.1.5. Documentos de legalización del desembolso del crédito No. 0132208453280
- 7.1.6. Pagaré del crédito No. 0132208453280
- 7.1.7 Documentos vinculación como deudora solidaria de ARGENIS ARANA

7.2. INTERROGATORIO DE PARTE

Con fundamento en lo previsto en el artículo 198 del Código General del Proceso, respetuosamente solicito señalar fecha y hora para que los señores CLARA INÉS CASTAÑO BERNL y OSCAR ESPINOSA en representación del menor JUAN SEBASTIAN AGUILERA ARANA absuelvan personalmente el interrogatorio de parte que sobre los hechos y pretensiones materia de este litigio le formularé. Me reservo el derecho de formular dicho interrogatorio mediante pliego escrito o hacerlo verbalmente en la misma audiencia, tal como lo permite el artículo 202 del Código General del Proceso.

VIII. ANEXOS

Anexo al presente escrito:

- ❖ Poder que faculta al suscrito apoderado para actuar en representación de BANCO CAJA SOCIAL
- ❖ Tarjeta profesional del suscrito.
- ❖ Todos y cada uno de los documentos anunciados en el acápite de pruebas.
- ❖ Certificado de Existencia y Representación Legal de BANCO CAJA SOCIAL.

IX. NOTIFICACIONES



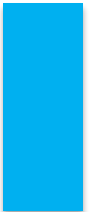
BANCO CAJA SOCIAL recibe notificaciones en la Carrera 7 No. 77-45 y en el correo electrónico contactenos@bancocajasocial.com.

El suscrito apoderado las recibe en la Carrera 11 A No. 96-51, Oficina 203, Teléfonos 6108161-6108164, y a los correos electrónicos litigiosnotificaciones@ustarizabogados.com y/o litigios@ustarizabogados.com

Atentamente,



LUIS HUMBERTO USTARIZ GONZÁLEZ
C.C. No. 79.506.641 de Bogotá D.C.
T.P. No. 71.478 del C. S. de la J.
MDAR



113648

REPUBLICA DE COLOMBIA

RAMA JUDICIAL

CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA

TARJETA PROFESIONAL DE ABOGADO

71478

Tarjeta No.

95/03/14

Fecha de
Expedición

93/12/09

Fecha de
Grado

LUIS HUMBERTO

USTARIZ GONZALEZ

79506641

Cédula

CUNDINAMARCA

Consejo Seccional

PONTIF. JAVERIANA

Universidad



Edgardo Luján
Presidente Consejo Superior
de la Judicatura

Luis Humberto Ustariz Gonzalez

POWER VISION DE COLOMBIA S.A.

**ESTA TARJETA ES DOCUMENTO PUBLICO
Y SE EXPIDE DE CONFORMIDAD CON LA
LEY 270 DE 1996, EL DECRETO 196 DE 1971
Y EL ACUERDO 180 DE 1996.**

**SI ESTA TARJETA ES ENCONTRADA, POR
FAVOR, ENVIARLA AL CONSEJO SUPERIOR
DE LA JUDICATURA, UNIDAD DE REGISTRO
NACIONAL DE ABOGADOS.**

Señores
JUZGADO CINCUENTA (50) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ
E. S. D.

PROCESO: Verbal
RADICADO: 110014003050202**10019100**
DEMANDANTE JUAN SEBASTIÁN AGUILERA ARANA
DEMANDANDO: BANCO CAJA SOCIAL Y OTROS
ASUNTO: Poder

JAIRO ALBERTO LEÓN ARDILA, mayor de edad, con domicilio en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número 91.107.866 del Socorro, Santander, actuando como Representante Legal para efectos judiciales del Banco Caja Social S.A., tal como consta en el certificado de la Superintendencia Financiera de Colombia que se acompaña al presente documento, por medio del presente escrito expreso que confiero poder especial, amplio y suficiente al doctor **LUIS HUMBERTO USTÁRIZ GONZÁLEZ**, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.506.641 de Bogotá, abogado titulado e inscrito con la tarjeta profesional de abogado número 71.478 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, para que represente en nombre de **BANCO CAJA SOCIAL S.A.** nuestros intereses dentro del proceso de la referencia.

El apoderado queda facultado para representar a **BANCO CAJA SOCIAL S.A.** en este proceso, durante todo el tiempo que éste dure, y en consecuencia para llevar a cabo todas las actuaciones y diligencias que para tal fin se requieran, entre sus facultades, se cuentan las de conciliar, recibir, sustituir, reasumir, transigir, desistir, y en fin para realizar en nombre de **BANCO CAJA SOCIAL S.A.** cualquier diligencia que se requiera dentro del proceso antes citado.

Cordialmente,

JAIRO ALBERTO LEÓN ARDILA
C.C. 91.107.866 del Socorro, Santander

Acepto,

LUIS HUMBERTO USTÁRIZ GONZÁLEZ
C.C. No. 79.506.641 de Bogotá D.C.
T.P. No. 71.478 del C. S. de la J.
Correo electrónico: litigiosnotificaciones@ustarizabogados.com

PAGARE CREDITO HIPOTECARIO EN UVR

1. Nombre del beneficiario: _____

2. Lugar de creación del Pagaré: _____

3. Deudor(es): **PAOLA ANDREA AGUILERA ARANA, ARGENIS ARANA**

4. Fecha de Suscripción: **10 DE FEBRERO DE 2016**

5. Monto del crédito en UVR: **DOSCIENTOS OCHENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y UN UNIDADES DE UVR Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y TRES FRACCIONES DE UVR**

No. Unidades UVR: **282,461 4,473**

6. Monto del Crédito en Pesos: **SESENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE**

\$ 65 000 000

7. Plazo: **240 MESES**

8. Tasa de interés Remuneratorio: **10.00%**

9. Ciudad: **BOGOTA**

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

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

12. Valor Cuota UVR: **3,117.93470871937**

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

14. Fecha de Pago Primera Cuota: **12 DE MARZO DE 2016**

15. Lugar de creación del Pagaré: **BOGOTA**

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

17. Terminó de cobertura FRECH: **Siete (7) años**

18. Terminó de cobertura Adicional: **() años**





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

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

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

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



**Banco
Caja Social**

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

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



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

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

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

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

a. Cuando solicite(mos) o sea(mos) admitido(s) a cualquier trámite concursal, oferta de cesión de bienes o situación de insolvencia o cualquier otra alteración de orden patrimonial que haga prever el incumplimiento del pago del crédito en la forma establecida en la ley.

b. Cuando haya inexactitud o falsedad de los documentos presentados al **Banco** para obtener la aprobación y/o el desembolso del crédito.

c. Cuando el(los) inmueble(s) hipotecado(s) para garantizar el crédito fuere(n) perseguido(s) judicialmente total o parcialmente por terceros en ejercicio de cualquier acción legal.

d. Cuando el(los) inmueble(s) hipotecado(s) para garantizar el crédito sea(n) enajenado(s) o hipotecado(s) o sea(n) objeto de cualquier gravamen total o parcial, sin el consentimiento expreso y escrito del **Banco**.

e. Cuando exista pérdida o deterioro de(los) bien(es) inmueble(s) hipotecado(s) como garantía de la obligación, cualquiera que sea la causa, de manera tal que a juicio del **Banco** no sea garantía suficiente para la seguridad de la deuda y sus accesorios y el(los) deudor(es) no haya(n) ofrecido garantía(s) en iguales o superiores condiciones a la(s) originalmente otorgada(s).

f. Cuando no se le dé al crédito la destinación para el cual fue concedido.

g. Cuando (i) no contrate(mos) los seguros tanto de incendio y terremoto como de vida que deben expedirse a favor del **Banco** para amparar los riesgos sobre el(los) bien(es) hipotecado(s) así como el riesgo de muerte del(los) deudor(es) en los términos de este pagaré, (ii) se produzca la terminación de los mismos por falta de pago de las primas o no los mantenga(mos) vigentes por cualquier otra causa o (iii) no reembolse(mos) las sumas pagadas por el **Banco** derivadas de estos conceptos en los eventos en que el **Banco** haya ejercido la facultad de contratar y/o pagar por mi(nuestra) cuenta el valor de las primas de los seguros a que estoy(amos) obligado(s).

h. Cuando incumpla(mos) la obligación de presentar la primera copia de la escritura pública de hipoteca que garantice este préstamo, debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente



**Banco
Caja Social**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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



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

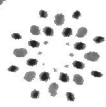
Decimosexto: Que expresamente autorizo(amos) al **Banco** para que a cualquier título endose el presente pagaré o ceda el crédito incorporado en él a favor de cualquier tercero sin necesidad de su notificación, de conformidad con lo establecido en el artículo 651 del Código de Comercio en cuyo caso,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

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

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

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

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



**Banco
Caja Social**

Firma

[Handwritten signature]

Nombre otorgante

PAULA PATRICIA GARCIA PEREZ

C.C. No. *32.270.218* de *BOGOTÁ*

Calidad en la que firma:

Nombre propio: ☒

Apoderado*: ☐

(*Se anexa poder especial conferido para el efecto)

Firma

Nombre otorgante

C.C. No. _____ de _____

Calidad en la que firma:

Nombre propio: ☐

Apoderado*: ☐

(*Se anexa poder especial conferido para el efecto)

MTI-CEB



45

HOJA FIRMAS PAGARE



0132208453280

Firma

Argenis D. Cárdenas

Nombre otorgante

ARGENTIS CARDENAS

C.C. No. *32.270.218* de *BOGOTÁ*

Calidad en la que firma:

Nombre propio: ☒

Apoderado*: ☐

(*Se anexa poder especial conferido para el efecto)

Firma

Nombre otorgante

C.C. No. _____ de _____

Calidad en la que firma:

Nombre propio: ☐

Apoderado*: ☐

(*Se anexa poder especial conferido para el efecto)

MTI-CEB



46

HOJA FIRMAS CARTA INSTR



0132208453280

OBSERVACIONES SOBRE PÓLIZAS DE SEGUROS (No aplica para Crédito Rotativo y Tarjeta de Crédito). - Si desea tomar las pólizas de seguros con una Compañía distinta a Colmena Vida y Riesgos Profesionales, de acuerdo con la Circular No. 069 de 1997 de la Superintendencia Bancaria, deberá tener en cuenta los requisitos establecidos en el anexo: documentos requeridos - Persona natural, el cual le ha sido entregado por la Entidad junto con este formulario.			
OBSERVACIONES PARA LOS PRODUCTOS DE CRÉDITO (No aplica para Crédito Rotativo y Tarjeta de Crédito). - El plazo del crédito será de los meses solicitados adicionados en la diferencia de días entre la fecha de desembolso y un mes antes del pago de la primera cuota.			
• Sólo podrá realizar abono(s) extraordinario(s) a capital antes del vencimiento del plazo pactado y siempre que no me encuentre en mora, cuando abone a BANCO CAJA SOCIAL o a su cesionario, como mínimo un valor superior a la cuota que se está causando, el cual será imputado en primera instancia a la cuota que se está causando y el saldo restante al capital de la deuda y generará el recálculo de la cuota mensual del crédito. En caso de solicitud del deudor y si así lo acepta BANCO CAJA SOCIAL o su cesionario, se podrá reducir el plazo de la obligación, como consecuencia del(los) abono(s) extraordinario(s) a capital. En caso de mora, se seguirán las normas aplicables a la recepción de dichos pagos y su imputación.			
INFORME SOBRE CUPO INDIVIDUAL DE ENDEUDAMIENTO. - En consideración a los términos establecidos en el Decreto 2555 de 2010 y a los que en el futuro lo adicionen o modifiquen, relacionados con el control a los límites máximos de endeudamiento, declaro ante BANCO CAJA SOCIAL que no conozco créditos otorgados a terceros que deban acumularse para efectos de lo previsto en dicho decreto con el(los) recibido(s) por mí.			
CLÁUSULA AMPLIACIÓN Y/O REMODELACIÓN DE VIVIENDA. - Declaro(amos) bajo gravedad de juramento que he(amos) cumplido a cabalidad con todos los requisitos legales exigidos para el desarrollo de la obra llevada a cabo en el inmueble ubicado en _____ que BANCO CAJA SOCIAL ha aceptado financiar. Igualmente declaro(amos) que los documentos aportados con el fin de acreditar dicho cumplimiento han sido expedidos por las entidades competentes y se ajustan a las previsiones legales.			
CLÁUSULA CAMBIO SISTEMA DE AMORTIZACIÓN. - Autorizo(amos) expresamente a BANCO CAJA SOCIAL a estudiar mi(nuestra) solicitud de crédito para vivienda bajo el sistema de amortización estipulado en el presente formulario. Sin embargo, a juicio del Banco, podrá estudiarse la solicitud con un sistema de amortización distinto al de pesos, que se adecue a mi(nuestra) capacidad de pago. Acepto(amos) SI ☒ NO ☐			
AUTORIZACIÓN ENVÍO COMUNICACIONES Y REPORTES			
Autorizo para que el Banco Caja Social envíe a la dirección de correo electrónico aquí registrada, las comunicaciones y reportes de tipo legal y comercial que así requiera. En caso de no contar con este dato, podrá ser enviada a la dirección de contacto física.			
AUTORIZACIÓN TRATAMIENTO DATOS PERSONALES			
La protección y el buen manejo de la información personal de sus clientes son muy importantes para el Banco Caja Social, por cuanto la misma le permite atender de mejor manera las necesidades que ellos tienen, así como cumplir con las obligaciones a su cargo. Es por ello que el Banco ha diseñado políticas y procedimientos que en conjunto con la presente autorización permiten hacer uso de sus datos personales conforme a la ley. Así, lo invitamos a leer cuidadosamente el siguiente texto mediante el cual autoriza el tratamiento de su información personal.			
1. En relación con mis Datos Personales: ¿Para qué se utilizará mi información? Por vía de este documento, en mi calidad de titular de la información o representante legal del mismo, autorizo al Banco a dar tratamiento a mis datos personales para: 1) El desarrollo de su objeto social y de la relación contractual que nos vincula, lo que supone el ejercicio de sus derechos y deberes dentro de los que están, sin limitarse ellos, la atención de mis solicitudes, la generación de extractos, la realización de actividades de cobranza, entre otros; 2) La administración de los productos o servicios comercializados a través del Banco de los que soy titular; 3) La estructuración de ofertas comerciales y la remisión de información comercial sobre productos y/o servicios a través de los canales o medios que el Banco establezca para tal fin; 4) La adopción de medidas tendientes a la prevención de actividades ilícitas. Así mismo, el Banco podrá transferir mis datos personales a otros países, con el fin de posibilitar la realización de las finalidades previstas en la presente autorización; 5) El cumplimiento de las normas que implican o prevén el intercambio o suministro de información para efectos tributarios, tal como FATCA. ¿Quiénes están autorizados para utilizar mi información? La presente autorización se hace extensiva a quien represente los derechos del Banco, a quien éste contrate para el ejercicio de los mismos o a quien éste ceda sus derechos, sus obligaciones o su posición contractual a cualquier título, en relación con los productos o servicios de los que soy titular. Así mismo, a las Entidades que forman parte de la Organización liderada por la Fundación Social y a los terceros con quien el Banco o esas Entidades establezcan alianzas comerciales, a partir de las cuales se ofrezcan productos o servicios que puedan ser de su interés. ¿Por cuánto tiempo estará vigente esta autorización? Esta autorización permanecerá vigente, hasta tanto sea revocada y podrá ser revocada en los eventos previstos en la ley, y siempre y cuando no exista ningún tipo de relación con el Banco o no se encuentre vigente algún producto o servicio derivado de esta autorización.			
2. En relación con la información relativa a mi comportamiento crediticio, financiero, comercial, de servicios y la proveniente de terceros países: Así mismo, en mi calidad de titular de la información o representante legal del mismo, autorizo de manera irrevocable al Banco para que consulte, solicite, suministre, reporte, procese, obtenga, recolecte, compile, confirme, intercambie, modifique, emplee, analice, estudie, conserve, reciba y envíe toda la información que se refiere a mi comportamiento crediticio, financiero, comercial, de servicios y la proveniente de terceros países de la misma naturaleza a cualquier Operador de Información debidamente constituido o entidad que maneje o administre bases de datos con fines similares a los de tales Operadores, dentro y fuera del territorio nacional, de conformidad con lo establecido en el ordenamiento jurídico. Esta autorización implica que esos datos serán registrados con el objeto de suministrar información suficiente y adecuada al mercado sobre el estado de mis obligaciones crediticias, financieras, comerciales, de servicios y la proveniente de terceros países de la misma naturaleza. En consecuencia, quienes tengan acceso a esos Operadores de Información podrán conocer esa información de conformidad con la legislación vigente.			
INFORMACIÓN PARA EFECTOS TRIBUTARIOS			
En consonancia con lo establecido en el punto 5 del numeral 1 de la AUTORIZACIÓN TRATAMIENTO DATOS PERSONALES, me obligo a informar oportunamente al Banco de cualquier cambio en mi nacionalidad y/o de cualquier situación en virtud de la cual deba pagar impuestos en otro país, lo que comprende suministrar la documentación pertinente.			
DECLARACIÓN DE ORIGEN DE FONDOS Y BIENES			
1. El abajo firmante, obrando en nombre propio ☒ o en nombre y representación ☐ de _____, de manera voluntaria declaro que los recursos que utilizaré para cancelar los créditos otorgados por BANCO CAJA SOCIAL y/o para pagar las cuotas de los mismos así como aquellos que entregaré en depósito, o como parte de pago de un bien recibido por el Banco por remate o por dación en pago, no provienen de actividades ilícitas. 2. Los dineros que utilizaré para los efectos antes descritos, provienen de la(s) siguiente(s) actividad(es): 1) Salario ☐ 2) Pensión ☐ 3) Alquileres ☐ 4) Dividendos ☐ 5) Fideicomiso ☐ 6) Manutención ☐ 7) Intereses ☐ 8) Otro ☒ Cuál? <u>Salario</u> 3. Manifiesto que no permitiré que terceros efectúen depósitos a mis cuentas o cancelen mis créditos o paguen cuotas de los mismos con fondos provenientes de actividades ilícitas, ni efectuaré transacciones destinadas a tales actividades o a favor de personas relacionadas con las mismas. 4. Bajo la gravedad de juramento manifiesto que todos los datos aquí consignados son ciertos y autorizo su verificación por parte de cualquier persona natural o jurídica, privada o pública, sin limitación alguna, desde ahora y mientras subsista alguna relación comercial con BANCO CAJA SOCIAL o con quien represente sus derechos. 5. Además de las causales contempladas en el reglamento del respectivo producto, cualquier inexactitud sobre esta información y/o manifestaciones, o el ser imputado o denunciado en investigaciones penales, así como estar inmerso un trámite de extinción de dominio de bienes a mi nombre, dará lugar a que BANCO CAJA SOCIAL dé por terminado el presente contrato, eximiendo a la Entidad de toda responsabilidad que se derive de información errónea, falsa o inexacta que yo hubiere proporcionado en este documento, o de la violación del mismo.			
CLÁUSULA ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN: Por medio del presente documento autorizo(amos) expresa e irrevocablemente a BANCO CAJA SOCIAL para actualizar mi (nuestra) información personal y/o demográfica por cualquier medio que tenga dispuesto esa Entidad para el efecto.			
CLÁUSULA CIRCULAR 48 (SUPERINTENDENCIA FINANCIERA): Certifico que he sido informado por escrito de manera clara, cierta, precisa y suficiente acerca de las políticas implementadas por la entidad para efectuar la gestión de cobro prejudicial; de el momento a partir del cual iniciará la gestión de cobro prejudicial; de los gastos que dicha gestión origina incluyendo los conceptos empleados para su liquidación; de las dependencias internas o entidades externas autorizadas para la realización de la gestión de cobro; si se encuentran autorizados o no para aceptar acuerdos de pago y los canales a través de los cuales es posible afectar los pagos. Igualmente manifiesto que soy conocedor y que entiendo que si mi crédito es de vivienda, los gastos en que incurra El Banco por concepto de gestiones de cobranza correrán por cuenta de éste hasta el momento en que se presente la demanda, y que el cobro judicial estará a mi cargo en calidad de deudor. Lo anterior, de conformidad con lo establecido por el artículo 16 del Decreto 2331 de 1998, en concordancia con el numeral 2.1.3. literal b) y 9 del Capítulo Cuarto del Título Tercero de la Circular Básica Jurídica, y demás normas que las modifiquen o sustituyan.			
CLÁUSULA CIRCULAR 52 (SUPERINTENDENCIA FINANCIERA): Certifico que he sido informado y capacitado acerca de las medidas de seguridad que debo tener en cuenta para la realización de operaciones por cada canal, así como de los procedimientos para el bloqueo, inactivación, reactivación y cancelación de los productos.			
Por medio del presente documento autorizo(amos) expresa e irrevocablemente a BANCO CAJA SOCIAL para enviar, vía mensaje de texto, información del Banco a el (los) número(s) de celular y/o cuenta de correo electrónico registrado(s).			
De igual forma, autorizo al Banco, a quien haga sus veces o represente sus derechos, para que destruya toda la información y documentación aportada para la solicitud de productos, en el caso en que ésta sea negada o desistida.			
Para constancia de lo leído, acordado y aceptado firmo en la ciudad de: <u>Boyacá</u>			
 FIRMA DEL SOLICITANTE / TITULAR C.C. No. <u>38.235.018</u>		 HUELLA SEGÚN DI	 FIRMA DEL AUTORIZADO / AMPARADO C.C. No. _____
		 HUELLA SEGÚN DI	

8. OPERACIONES INTERNACIONALES (si su actividad implica transacciones en Moneda Extranjera)							
Realiza Operaciones Internacionales ☐ Si ☒ No		Con cuáles países?		Tipo de Transacciones ☐ Exportaciones ☐ Inversiones ☐ Cambio de Divisas Si seleccionó Otra, describaCuál? ☐ Importaciones ☐ Pago de Servicios ☐ Préstamos ME ☐ Otra			
Tipo de Producto	Identificación del Producto	Entidad (o Banco)	Monto \$	Ciudad	País	Moneda	
9. REFERENCIAS							
FAMILIAR (solo aplica para conyugues)	Primer Nombre	Segundo Nombre	Primer Apellido	Segundo Apellido			
	Parentesco	Teléfono Residencia	Teléfono Oficina / Ext.	Celular	Ciudad	Departamento	
PERSONAL	Primer Nombre	Segundo Nombre	Primer Apellido	Segundo Apellido			
	Teléfono Residencia	Teléfono Oficina Ext.	Celular	Ciudad	Departamento		
COMERCIAL (solo aplica para proveedores)	Proveedor ☒ / Cliente Principal ☐	Nombre		Tiempo de Vinculación		Condiciones de Pago	
	Tipo de Identificación ☐ C.C. ☒ NIT. ☐ C.E.	Número de Identificación	Teléfono Ext.	Ciudad	Departamento		
10. PARA USO EXCLUSIVO DEL BANCO							
Nombre Canal Radicador		Código Canal Radicador	Nombre Of. Administradora		Código Of. Administradora		
cesch		1617	Mantel		168		
Concepto de quien recomienda la operación Solicitante cumple con requisitos y antigüedad laboral							
Entrevista preventiva con el solicitante efectuada por Nombre Asesor / Gerente <u>Alfonso Ruiz</u>							
Número de Identificación <u>74889429</u>							
Usuario _____ Hora _____ Firma del Director / Gerente <u>[Firma]</u> Supone concepto favorable para vinculación							
11. AUTORIZACIONES Y DECLARACIONES							
AUTORIZACIÓN DE DESEMBOLSOS Y DESCUENTOS							
La información solicitada a continuación debe ser diligenciada por el Asesor Comercial conjuntamente con el Cliente, de acuerdo con las necesidades particulares del mismo:							
Autorizo (amos) en forma irrevocable a BANCO CAJA SOCIAL a:							
1. Desembolsar el crédito solicitado de la siguiente forma:							
• Abono en Cuenta ☐ No _____ • Cheque(s) de Gerencia ☐ • Transferencia ACH ☐							
*Diligencie el Formato Autorización de Desembolso y Descuentos.							
2. En el evento que decida cancelar créditos vigentes con la Entidad, autorizo a BANCO CAJA SOCIAL descontar de la cuenta autorizada la(s) suma(s) por mí adeudada(s) a la fecha del desembolso correspondiente al(los) crédito(s) señalado(s) a continuación:							
Número(s) de Crédito _____							
3. A realizar los siguientes descuentos del valor del desembolso: Comisiones Ley MiPyme y Gravamen de Impuesto de Timbre (en caso que el valor del desembolso supere el tope fijado por la ley).							
4. A realizar el descuento del Seguro de Prenda por el valor establecido por la Compañía Aseguradora Si ☐ NO ☐							
5. A descontar los rubros de Comisiones y/o Descuentos así: De la Cuenta ☐ No _____, de la Transferencia ACH ☐ , del Cheque de Gerencia ☐ No _____							
6. A debitar el pago de las cuotas de la obligación de la cuenta: Ahorros ☐ Corriente ☐ No _____, de la Oficina _____							
Código _____							
7. A aplicar el pago de la obligación el día _____ de cada mes (no diligenciar para créditos de Vivienda).							
Nota: Elegir entre 1-24 del mes. Desde el día 25 quedará aplicada para el día 1 del mes siguiente							
CLÁUSULA DÉBITO AUTOMÁTICO: Autorizo(amos) a BANCO CAJA SOCIAL para que de conformidad con lo indicado en el presente documento y en caso que me sea aprobado(s) el (los) producto(s) y/o servicios arriba indicados, transfiera mensualmente de mi (nuestra) cuenta de ahorros o corriente el valor mínimo mensual a su favor, esta autorización permanecerá vigente en tanto no sea revocada por escrito (Se entrega reglamento detallado que soporta este artículo).							
CLÁUSULA RECEPCIÓN PROYECCIÓN DE PAGOS: Declaro haber conocido y recibido una simulación de las condiciones del crédito solicitado.							

3. DATOS DE UBICACIÓN									
Dirección de Residencia		Barrio		Ciudad		Departamento		Teléfono 1	
C/13 # 78D-13 int 11 AP 105		Fuerab		Bogotá		C/merca		4627724	
Teléfono 2		Celular 1		Celular 2		Correo Electrónico		Tipo de Vivienda	
3112008340								☐ Propia Sin Hipoteca ☒ En Arriendo ☐ Propia Con Hipoteca ☐ Familiar	
Nombre del Arrendador		Ciudad		Departamento		Teléfono			
Eduar Lopez		Bogotá		C/merca		3134480880			
4. OCUPACIÓN PRINCIPAL									
Ocupación		Asalariado		Pensionado		☒ Independiente		Técnico Independiente	
☐ Estudiante		☐ Ama de Casa		☐ Rentista de Capital		☐ Profesional Independiente		☐ Transportador	
Subsector		☐ Agroindustria		☐ Comercio		☒ Servicios		Grado de Formalidad	
☐ Transportador o servicios		☐ Industria				☒ Formal		☐ Informal ☐ No Aplica	
Lo reconocen públicamente?		Tiene poder público		Profesión Específica					
☐ Si ☒ No		☐ Si ☒ No		no profesional					
5. INFORMACIÓN ACTIVIDAD/ECONÓMICA PRINCIPAL									
Nombre de la Empresa o Negocio donde desarrolla su actividad						NIT.		Antigüedad en la Actividad	
Argenis Pizarro								Años 4 Meses	
Dirección de la Empresa o Negocio						Barrio		Localidad o Comuna	
C/13 # 78D-13 int 11 AP 105						Fuerab			
Ciudad		Departamento		Teléfono 1		Extensión		Teléfono 2	
Bogotá		C/merca		4627724					
Actividad Económica									
☒ Industrias manufactureras ☐ Construcción ☐ Comercio al por mayor y al por menor ☐ Hoteles y restaurantes ☐ Intermediación financiera ☐ Educación ☐ Servicios sociales y de salud ☐ Actividades inmobiliarias, empresariales y alquiler ☐ Explotación de minas y canteras ☐ Hogares privados con servicio doméstico ☐ Agricultura, ganadería, caza y silvicultura ☐ Pesca ☐ Suministro de electricidad, gas y agua ☐ Transp., almacenamiento comunicaciones ☐ Administración pública y defensa; seguridad social ☐ Actividades de servicios comunitarios, sociales y personal ☐ Organizaciones y órganos extraterritoriales ☐ No económicamente activo									
INFORMACIÓN ESPECÍFICA ASALARIADO									
Cargo Específico				Tipo de Contrato		Término Indefinido		Temporal o en Misión	
				☐ Término Fijo		☐ Prestación de Servicios		☐ CTA - EAT	
Nombre de la Empresa donde trabajó anteriormente (si la actividad actual es inferior a un año)				Teléfono		Extensión		Tiempo de Servicio	
								Años Meses	
Fecha de Retiro				Día		Mes		Año	
INFORMACIÓN ESPECÍFICA INDEPENDIENTE									
Desarrolla su Actividad en Sitio Fijo		Tipo de Local		☒ Vivienda - Local		☐ Arrendado		Tiempo de Funcionamiento en el Lugar donde desarrolla su Actividad	
☒ Si ☐ No		☐ Propio distinto de la Vivienda		☐ No requiere Local				Años 4 Meses	
Tipo de Administración		☒ Solicitante		☐ Socio		☐ Familiar o cónyuge		Propietario del Negocio	
☐ Solicitante - cónyuge o familiar		☐ Empleado		☐ Solicitante y Socio		☐ Solicitante y Empleado		☒ Solo ☐ Socio ☐ Núcleo Familiar	
Número de Empleados		Sus empleados tienen Seguridad Social		Declara Renta		Está inscrito en Cámara de Comercio		☐ Si ☒ No	
Fijos 0 Temporales 0 Total Empleados 0		☐ Si ☒ No		☐ Si ☒ No		☐ Si ☒ No		☐ Si ☒ No	
SI EL LOCAL ES ARRENDADO, DILIGENCIE LA SIGUIENTE INFORMACIÓN									
Nombre Arrendador		Teléfono Arrendador		Ciudad Arrendador		Departamento Arrendador		Canon	
								\$	
6. ENVÍO DE CORRESPONDENCIA									
Remitir Extracto del Producto que solicita a: Residencia ☒ Empresa / Negocio ☐									
7. INFORMACIÓN FINANCIERA (Ingresos y Gastos)									
INGRESOS					EGRESOS				
A. Salario / Pensión / Renta		\$			Gastos Familiares		\$ 150 000		
SOLO PARA INDEPENDIENTES					Valor Arriendo / Hipoteca				
B. Ventas o Ingresos Mensuales		\$ 600 000					\$ titular		
C. Costos y Gastos		\$ 400 000			Cuota(s) Tarjeta(s) de Crédito(s)		\$ 0		
D. Ingresos Netos (B-C)		\$ 200 000			Cuota(s) de Crédito(s) otra(s) Entidad(es)		\$ 0		
E. Otros Ingresos Específicos:		\$ 0			Cuota(s) Crédito(s) con Banco Caja Social		\$ 0		
TOTAL INGRESOS (D+E)		\$ 200 000			TOTAL EGRESOS		\$ 150 000		
BALANCE									
Balance		Activos Corrientes		Activos Fijos		Otros Activos		TOTAL PASIVOS	
Día Mes Año		\$ 400 000		\$ 800 000		\$ 0		\$ 1200 000	
31 07 2015									
BIENES RAÍCES									
Tipo de Inmueble		Mátrícula Inmobiliaria		Valor Comercial		Hipoteca		☐ Si ☐ No	
				\$					
Dirección		Ciudad		Departamento					
VEHÍCULO									
Tipo de Vehículo		Marca		Modelo		Placa		Valor Comercial	
								\$	
								☐ Si ☐ No	



SOLICITUD DE PRODUCTOS Y SERVICIOS FINANCIEROS PERSONA NATURAL

Los campos sombreados son para uso exclusivo del Banco

Nombre Of. Radicadora <i>cech</i>		No. Solicitud Individual		No Solicitud Principal		Excepción Aprobada? Si ☐ No ☐		Fecha Pre Venta Día Mes Año <i>26/08/2015</i>		Fecha Venta Día Mes Año <i>26/08/2015</i>	
Clase de Cliente ☐ Titular ☒ Deudor Solidario ☐ Avalista ☐ Autorizado ☐ Representante Legal ☐ Amparado ☐ Socio		Perfil de Otorgamiento:									
No. Solicitud:		Estrategia <i>137</i>		Convenio: <i>1573</i>		Si es Deudor Solidario pertenece al mismo Grupo Familiar? ☒ Si ☐ No		Parentesco <i>Mama</i>			
SI ES AUTORIZADO, DILIGENCIA LA SIGUIENTE INFORMACIÓN											
Nombres:				Apellidos:				Tipo de Identificación C.C. ☐ C.E. ☐		No. de Identificación	
Dirección			Teléfono			Ciudad			Departamento		
1. PRODUCTOS SOLICITADOS (Para uso exclusivo del Banco)											
PRODUCTO <i>Hipotecario</i>		SUB PRODUCTO		VALOR SOLICITADO \$ <i>6958000</i>		PLAZO (MESES) <i>240</i>		PRE OFERTA ☐			
				\$				☐			
				\$				☐			
				\$				☐			
Tipo de Amortización ☒ Mensual ☐ Trimestral ☐ Semestral ☐ Otra Si seleccionó Otra, indique cuál?											
ROTATIVO											
Tipo de Solicitud ☐ Solicitud ☐ Aumento ☐ Renovación											
HIPOTECARIO											
Valor Comercial \$ <i>8698000</i>		Recursos Propios \$ <i>17400000</i>		Leasing		Cesión ☐ Si ☐ No		Opción de compra _____ %			
Sistema de Amortización											
☐ Abono fijo a Capital Pesos		☐ Abono fijo a Capital UVR		☐ Cuota Fija en Pesos		☐ Cuota Fija en UVR					
☐ FRECH Amortización en pesos - cuota decreciente		☒ FRECH Amortización en UVR - Decreciente									
TARJETA DE CRÉDITO											
Tipo de Solicitud: ☐ Aumento ☐ VISA ☐ MasterCard ☐ Otra Cuál?		¿Cuál es su Franquicia de Preferencia?		Desea dualidad (Si se aprobó el cupo) ☐ Si ☐ No		Grupo Afinidad:		Marca Compartida		Solicita Amparada ☐ Si ☐ No	
								Cuál?		Cupo Amparada \$	
CUENTA CORRIENTE CON CUPO											
Tipo de Solicitud: ☐ Solicitud ☐ Aumento		No. de Autorizados:		Sobregiro		Canje		Remesas			
TIPO DE GARANTÍA DEL CRÉDITO											
☐ Personal ☒ Real ☐ FNG ☐ Bien recibido en Leasing		Valor Comercial \$ <i>8698000</i>		Constituida con el Banco ☐ Si ☒ No		Descripción de la Garantía <i>Hipoteca en primer yugo</i>					
SI EL DESTINO DEL CRÉDITO ES PARA FINANCIACIÓN DE VEHICULO											
Marca		Clase		Referencia		Modelo					
Servicio ☐ Particular ☐ Público		Valor Comercial \$		Recursos Propios \$							
SI REQUIERE DE APERTURA CENTRALIZADA DE CUENTA											
Tipo de Cuenta		Clase de Cuenta (Únicamente para Cuenta Corriente)		Exención GMF		Condiciones de Manejo					
☐ Transaccional Clásica ☐ Transaccional Plus ☐ Disponible		☐ Persona Natural ☐ Persona Natural Plus ☐ Nómima ☐ PYME ☐ Microemp. P.N. ☐ Tenders		☐ Si ☐ No		☐ Individual ☐ Conjunta ☐ Alternativa					
Número Sellos Requeridos		Protector		Si la cuenta solicitada es Cuenta Corriente y es negada, entonces realizar apertura del Tipo de Cuenta:		Firmas Requeridas					
Húmedos _____ Secos _____		☐ Si ☐ No									
2. INFORMACIÓN BÁSICA DEL SOLICITANTE											
Primer Nombre <i>Argenis</i>		Segundo Nombre		Primer Apellido <i>Arana</i>		Segundo Apellido		Sexo ☐ M ☒ F			
Tipo de Identificación ☒ C.C. ☐ T.I. ☐ C.E.		Número de Identificación <i>78735018</i>		Fecha de Exp. Documento Día Mes Año <i>04/08/1977</i>		Ciudad de expedición del documento <i>ibagué</i>		Departamento <i>Solima</i>			
Fecha de Nacimiento Día Mes Año <i>22/07/1978</i>		Ciudad de nacimiento <i>ibagué</i>		Departamento <i>Solima</i>		Estado Civil ☒ Soltero(a) ☐ Unión Libre ☐ Separado(a) ☐ Casado(a) ☐ Viudo(a) ☐ Divorciado(a)					
No. de Personas a Cargo		Nivel Educativo (Último Nivel Cursado)		Postgrado / Doctorado / Maestría		Técnico o Tecnológico		Bachillerato		Primaria Ninguno	
Si tiene familiares que trabajan en el BANCO CAJA SOCIAL relaciónelos:		Nombre del Familiar:		Parentesco		Área					
DATOS DEL CÓNYUGE O COMPAÑERO(A) PERMANENTE											
Primer Nombre		Segundo Nombre		Primer Apellido		Segundo Apellido					
Tipo de Identificación ☐ C.C. ☐ T.I. ☐ C.E.		Número de Identificación		Nombre de la Empresa o Negocio donde trabaja		Teléfono 1 Extensión		Teléfono 2			
¿Su Cónyuge tiene Productos de Crédito o Tarjeta de Crédito con el Banco Caja Social? ☐ Si ☐ No		Producto		Saldo \$		Cupo \$		Cuota \$			

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA Banco Caja Social

Rev. JUN/2014

1 - 4

GRL-010

Cadenas de Diana García



Banco Caja Social

**SOLICITUD CERTIFICADO INDIVIDUAL
SEGURO DE INCENDIO Y/O RAYO**



Liberty
Seguros S.A.

POLIZA No. 1458

TOMADOR Y BENEFICIARIO:	BANCO CAJA SOCIAL	NIT:	860.007.335-4
-------------------------	--------------------------	------	----------------------

BENEFICIARIO: Para efectos de la presente póliza, el tomador será el acreedor, quien tendrá el carácter de primer beneficiario a título oneroso por el monto no pagado de la deuda.

NOMBRES Y APELLIDOS	C.C. O C.E.
DIRECCION DEL INMUEBLE HIPOTECADO	CIUDAD
AMPAROS	INCENDIO Y/O RAYO Y PELIGROS ALIADOS - TERREMOTO - RIESGOS POLITICOS - AMIT

VALOR ASEGURADO: El valor asegurado bajo esta póliza corresponderá al valor comercial de la parte destructible del inmueble (excluido el terreno) al momento de ser concedido el crédito, ajustado de acuerdo con la actualización efectuada por el Banco, según con las normas vigentes sobre la materia.

El valor asegurado y la prima están detallados en los extractos de cobro que entrega Banco Caja Social mensualmente.

El Valor mensual de las primas se encuentra incluido en la cuota que cobra Banco Caja Social mensualmente.

Los amparos entrarán en vigencia a partir de la fecha en que Banco Caja Social efectúe el desembolso del dinero o la aplicación del crédito.

La vigencia del seguro expira en el momento en que la deuda del asegurado individual quede saldada ante Banco Caja Social o en el momento en que el tomador revoque la póliza.

ASISTENCIA DOMICILIARIA: (Solamente para Crédito Hipotecario) La póliza incluye un servicio de asistencia domiciliaria para eventos que ocurran en el inmueble hipotecado y estén relacionados con plomería, cerrajería, electricidad y vidrios. El servicio o información debe ser solicitado en Bogotá a los teléfonos 6445310 ó a la línea 018000117224 resto del país.

VIGILADO
SUPERINTENDENCIA FINANCIERA
DE COLOMBIA

FIRMA AUTORIZADA
Liberty Seguros S.A.

FIRMA DEL ASEGURADO
C.C.

TOMADOR Y BENEFICIARIO

un producto de **LIBERTY SEGUROS S.A.**
NIT: 860.039.988-0

BANCO CAJA SOCIAL

- CLIENTE -



CUMPLIMIENTO AL DECRETO No. 384 DE FEBRERO 26/93 EMANADO POR EL MINISTERIO DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO Y DE LA CIRCULAR EXTERNA No. 023
ERINTENDENCIA FINANCIERA, PRESENTA LA SOLICITUD CERTIFICADO INDIVIDUAL Y PRINCIPALES CONDICIONES DE LA POLIZA DEVIDA GRUPO DEUDORES.

SOLICITUD / CERTIFICADO INDIVIDUAL DE SEGURO DE VIDA GRUPO DEUDORES

POLIZA No. 012012-001

COMADOR Y BENEFICIARIO: BANCO CAJA SOCIAL	NIT: 860.007.335-4
IMPORTANTE: Conteste todas las preguntas sinceramente y con absoluta veracidad, ya que la inexactitud produce la anulación del Seguro de vida. Si usted no goza de buena salud, lo remitiremos a los exámenes médicos exigidos por la aseguradora para determinar otras condiciones especiales en su seguro de vida.	

PRIMER ASEGURADO

DATOS DEL ASEGURADO (Para ser diligenciado únicamente por el asegurado)

NOMBRES Y APELLIDOS: Paola Andrea Aguilera Arana	C.C. o C.E. 52.779.453	FECHA NACIMIENTO 02/02/1984
OCCUPACIÓN / ACTIVIDADESPECÍFICA: Asistente Administrativa	DIRECCIÓN DOMICILIO: Cl 13 # 78 DB	CIUDAD: Bogotá
		TELÉFONO: 4627724

BENEFICIARIOS PRIMER ASEGURADO (Únicamente para Créditos diferentes a Hipotecario)

NOMBRES Y APELLIDOS	PARENTESCO	PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN
1		
2		
3		
4		100%

DECLARACIÓN DE ASEGURABILIDAD

LE HAN DIAGNOSTICADO O TRATADO ALGUNA DE LAS SIGUIENTES ENFERMEDADES:

MARQUE CON UNA X	SI	NO	MARQUE CON UNA X	SI	NO	MARQUE CON UNA X	SI	NO
CANCER		☒	ENFERMEDADES DE LAS ARTERIAS CORONARIAS		☒	TIENE ALGUNA LIMITACIÓN FÍSICA O MENTAL CONGÉNITA O ADQUIRIDA		☒
SIDA		☒	INFARTO		☒	ES PRIMIGESTANTE?		☒
ACCIDENTES CEREBROVASCULAR		☒	ES MUJER PRIMIGESTANTE MAYOR A 40 AÑOS?		☒	ESTA EMBARAZADA?		☒
INSUFICIENCIA RENAL		☒	LE HAN DIAGNOSTICADO O TRATADO ALGUNA ENFERMEDAD DIFERENTE A LAS CITADAS ARRIBA?		☒	ENTRE 0 Y 3 MESES ☐ ENTRE 3 Y 6 MESES ☐ ENTRE 6 Y 9 MESES ☐		

SEGUNDO ASEGURADO

DATOS DEL ASEGURADO (Para ser diligenciado únicamente por el asegurado)

NOMBRES Y APELLIDOS: Argenis Arana	C.C. o C.E. 38.235.018	FECHA NACIMIENTO 22/07/1958
OCCUPACIÓN / ACTIVIDADESPECÍFICA: propietaria Negocio	DIRECCIÓN DOMICILIO: Cl 13 # 78 DB	CIUDAD: Bogotá
		TELÉFONO: 4627724

BENEFICIARIOS SEGUNDO ASEGURADO (Únicamente para Créditos diferentes a Hipotecario)

NOMBRES Y APELLIDOS	PARENTESCO	PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN
1		
2		
3		
4		100%

DECLARACIÓN DE ASEGURABILIDAD

LE HAN DIAGNOSTICADO O TRATADO ALGUNA DE LAS SIGUIENTES ENFERMEDADES:

MARQUE CON UNA X	SI	NO	MARQUE CON UNA X	SI	NO	MARQUE CON UNA X	SI	NO
CANCER		☒	ENFERMEDADES DE LAS ARTERIAS CORONARIAS		☒	TIENE ALGUNA LIMITACIÓN FÍSICA O MENTAL CONGÉNITA O ADQUIRIDA		☒
SIDA		☒	INFARTO		☒	ES PRIMIGESTANTE?		☒
ACCIDENTES CEREBROVASCULAR		☒	ES MUJER PRIMIGESTANTE MAYOR A 40 AÑOS?		☒	ESTA EMBARAZADA?		☒
INSUFICIENCIA RENAL		☒	LE HAN DIAGNOSTICADO O TRATADO ALGUNA ENFERMEDAD DIFERENTE A LAS CITADAS ARRIBA?		☒	ENTRE 0 Y 3 MESES ☐ ENTRE 3 Y 6 MESES ☐ ENTRE 6 Y 9 MESES ☐		

DECLARACIÓN DE ASEGURABILIDAD DE LOS ASEGURADOS

Declaro en mi nombre que lo anotado en el certificado de seguro es verídico, que las actividades a las que me dedico son normales, no generan ningún riesgo o azarosidad contra mi vida, que en la fecha gozo de buena salud, no he sido diagnosticado y/o no padezco ni he padecido de enfermedades de tipo: contagioso, cardiovascular, neurológico, enfermedades como hipertensión arterial, cáncer, SIDA, diabetes, epilepsia, asma, trombosis, anemia, leucemia, derrame cerebral, efisema pulmonar, artritis reumatoidea, insuficiencia renal, tumores, trastornos inmunológicos, ni defectos o limitaciones físicas o mentales. No tengo intervenciones quirúrgicas pendientes. No consumo bebidas alcohólicas en exceso, ni consumo sustancias psicoactivas y en caso de ser mujer no padezco de tumores del seno o cuello de matriz. **COLMENA** vida y riesgos laborales se reserva todos los derechos que puedan asistirle en caso de que antes o después de mi fallecimiento / incapacidad, se compruebe que esta declaración no corresponde a mi verdadero estado de salud en el momento de aceptarse el seguro ART. 1058-1158 CC.

AUTORIZACIONES Y OTRAS DECLARACIONES DE LOS ASEGURADOS

- Autorizo al Banco Caja Social, mi inclusión en la póliza de vida Grupo Deudores, anteriormente anotada con el amparo básico de Muerte y anexo de Incapacidad Total y Permanente, para cubrir el saldo insoluto de la Deuda y el valor inicial de desembolso de mis obligaciones con el Banco Caja Social según el crédito y condiciones particulares de la póliza y a ser amparado por coberturas de Enfermedades Graves y/o Beneficio por Hospitalización si la línea de crédito lo estipula, por los valores que se tiene contemplados en las condiciones particulares de la póliza.
- Sin perjuicio en lo dispuesto en el artículo 34 de la ley 23 de 1981, autorizo expresamente a **COLMENA** vida y riesgos laborales a que, aun después de mi fallecimiento, verifique y pida ante cualquier médico, odontólogo o cualquier institución hospitalaria, la información y/o copia certificada de mi historia clínica o carta dental.
- Autorizo a **COLMENA** vida y riesgos laborales para incluir, consultar, reportar y procesar, a partir de la fecha de expedición de esta solicitud certificado y durante la vigencia de este seguro en cualquier momento, la información allí contenida y/o de cualquier relación comercial con esta aseguradora al ente regulador vigente o a cualquier central de información o base de datos, u otras aseguradoras del sector.
- Las condiciones particulares y generales son las contenidas en las cláusulas y anexos de la presente póliza que el asegurado declara conocer.

VIGENCIA DEL CERTIFICADO

La vigencia de este certificado será determinable de conformidad con la fecha de activación abajo anotada. El seguro se renovará de manera automática por los periodos iguales a los inicialmente contratados en los periodos de pago siempre y cuando se efectúe el pago de la prima.

INICIO DE VIGENCIA

Los amparos entran en vigencia a partir de la fecha de aprobación del crédito, observando lo expuesto en el texto de "Inicio de la cobertura individual" citado en las condiciones al respaldo de este certificado.

El valor mensual de la(s) prima(s) se encuentra(n) incluido en la cuota del crédito que cobra el Banco Caja Social mensualmente.



PERFIL PERSONA NATURAL

Producto Principal <u>U.V. Cuentas</u>		Plazo (Meses) <u>180</u>	Monto Solicitado \$ <u>89.580.000</u>
Productos Secundarios		Plazo (Meses)	Monto Solicitado \$
1. DATOS DEL SOLICITANTE			
Tipo de Identificación ☒ C.C. ☐ NIT ☐ C.E.		Número de Identificación <u>52.779.453</u>	
Primer Apellido <u>Aguilera</u> Segundo Apellido <u>Arana</u>		Primer Nombre <u>Andrés</u> Segundo Nombre <u>Arana</u>	
Teléfono(s)		Correo elect. Tipo de Solicitante ☐ Principal ☐ Deudor Solidario ☐ Aval	
2. CRITERIOS MINIMOS DE ACEPTACION			
Antigüedad en la Actividad <u>2</u> Meses		Grado de Formalidad ☒ Formal ☐ Informal ☐ No aplica	
Ocupación ☒ Empleado Privado ☐ Otros Independientes ☐ Pensionado/Jubilado ☐ Transportador			
Sector ☐ Público ☐ Privado ☐ Servicios (Sin Establecimiento o Empleados) ☐ Servicios ☐ Industria ☐ Comercio ☐ Agroindustria ☐ Transportador			
Fecha de Nacimiento AÑO <u>1984</u> MES <u>02</u> DIA <u>02</u>		Ingresos Cliente \$ <u>1000.000</u>	
3. INFORMACION CLIENTE			
Género ☐ M ☒ F Estado Civil <u>soltero</u>		Personas a Cargo <u>2</u> Actividad Económica <u>otro</u>	
Ciudad de Nacimiento <u>ibague</u>		Tipo de Vivienda ☐ Propia ☐ Familiar ☒ Arriendo ☐ Hipoteca Nivel Educativo <u>secundario</u>	
4. MONTO - INGRESOS			
Otros Ingresos \$		Ingreso Deudor Solidario \$	
5. PRE-SCORING			
TODOS LOS CLIENTES		ASALARIADOS/PENSIONADOS	
Seguridad Social ☐ No tiene ☐ Sisben ☐ POS Cotizante ☐ POS Beneficiario		Tipo Salario ☐ Salario Integral ☒ Sal. no Integral con Prestaciones ☐ Sal. no Integral Sin Prestaciones	
		Tipo Contrato ☐ Fijo ☐ Fijo Renovable ☒ Indefinido ☐ Prestación de Servicios ☐ Pensionado ☐ Temporal	
RENTISTAS			
Origen Ingresos ☐ Arriendo Inmuebles ☐ Participación en Sociedades ☐ Rendimientos financieros ☐ Arriendo Muebles			
INDEPENDIENTES			
Tipo de Cliente ☐ PYMES ☐ Micro Pequeña ☐ Micro Grande ☐ Independiente BP		Destino Especifico (Aplica también para Rentistas) ☐ Consumo Familiar ☐ Educación ☐ Motocicleta ☐ Productivo ☐ Vehículo ☐ Vivienda	
Propietario del Negocio ☐ Solo ☐ Núcleo Familiar ☐ Socio		Permanencia en el Sitio ☐ No requiere ☐ Arrendado ☐ Vivienda Local ☐ Propio	
Seguridad Social Empleados ☐ No tiene ☐ Sin Seguridad Social ☐ Alguna Seguridad Social		Estados Contables ☐ No tiene ☐ Registros Rudimentarios ☐ Con algún grado de Contabilidad	
Tipo de Administrador ☐ Solicitante ☐ Solicitante y Cónyuge o Familiar ☐ Solicitante y Socio ☐ Solicitante y Empleado ☐ Familiar o Cónyuge ☐ Socio ☐ Empleado			
SOLO PARA SOLICITUD DE CRÉDITO DE VIVIENDA			
Valor del Avalúo Inicial \$ <u>86.980.000</u>		Valor Cuota \$ <u>658.264</u>	
Vivienda a Adquirir ☒ Nueva VIS ☐ Nueva No VIS ☐ Usada VIS ☐ Usada No VIS		Sistema de Amortización ☒ Cuota Fija UVR ☐ Abono Fijo a Capital UVR ☐ Cuota Fija Pesos ☐ Abono Fijo a Capital Pesos	
6. AUTORIZACION ENVÍO COMUNICACIONES Y REPORTE			
Autorizo para que el Banco Caja Social envíe a la dirección de correo electrónico aquí registrada, las comunicaciones y reportes de tipo legal y comercial que así requiera. En caso de no contar con este dato, podrá ser enviada a la dirección de contacto física.			
7. AUTORIZACION TRATAMIENTO DATOS PERSONALES			
La protección y el buen manejo de la información personal de sus clientes son muy importantes para el Banco Caja Social, por cuanto la misma le permite atender de mejor manera las necesidades que ellos tienen, así como cumplir con las obligaciones a su cargo. Es por ello que el Banco ha diseñado políticas y procedimientos que en conjunto con la presente autorización permiten hacer uso de sus datos personales conforme a la ley. Así, lo invitamos a leer cuidadosamente el siguiente texto mediante el cual autoriza el tratamiento de su información personal.			
1. En relación con mis Datos Personales: ¿Para qué se utilizará mi información? Por vía de este documento, en mi calidad de titular de la información o representante legal del mismo, autorizo al Banco a dar tratamiento a mis datos personales para: 1) El desarrollo de su objeto social y de la relación contractual que nos vincula, lo que supone el ejercicio de sus derechos y deberes dentro de los que están, sin limitarse a ellos, la atención de mis solicitudes, la generación de extractos, la realización de cobros, entre otros; 2) La administración de los productos o servicios comercializados a través del Banco de los que soy titular; 3) La estructuración de ofertas comerciales y la remisión de información comercial sobre productos y/o servicios a través de los canales o medios que el Banco establezca para tal fin; 4) La adopción de medidas tendientes a la prevención de actividades ilícitas. Así mismo, el Banco podrá transferir mis datos personales a otros países, con el fin de posibilitar la realización de las finalidades previstas en la presente autorización; 5) El cumplimiento de las normas que implican o prevén el intercambio o suministro de información para efectos tributario, tal como FATCA. ¿Quiénes están autorizados para utilizar mi información? La presente autorización se hace extensiva a quien represente los derechos del Banco, a quien éste contrate para el ejercicio de los mismos o a quien éste ceda sus derechos, sus obligaciones o su posición contractual a cualquier título, en relación con los productos o servicios de los que soy titular. Así mismo, a las Entidades que forman parte de la Organización liderada por la Fundación Social y a los terceros con quien el Banco o esas Entidades establezcan alianzas comerciales, a partir de las cuales se ofrezcan productos o servicios que puedan ser de su interés. ¿Por cuánto tiempo estará vigente esta autorización? Esta autorización permanecerá vigente, hasta tanto sea revocada y podrá ser revocada en los eventos previstos en la ley, y siempre y cuando no exista ningún tipo de relación con el Banco o no se encuentre vigente algún producto o servicio derivado de esta autorización.			
2. En relación con la información relativa a mi comportamiento crediticio, financiero, comercial, de servicios y la proveniente de terceros países: Así mismo, en mi calidad de titular de la información o representante legal del mismo, autorizo de manera irrevocable al Banco para que consulte, solicite, suministre, reporte, procese, obtenga, recolecte, compile, confirme, intercambie, modifique, emplee, analice, estudie, conserve, reciba y envíe toda la información que se refiere a mi comportamiento crediticio, financiero, comercial, de servicios y la proveniente de terceros países de la misma naturaleza a cualquier Operador de Información debidamente constituido o entidad que maneje o administre bases de datos con fines similares a los de tales Operadores, dentro y fuera del territorio nacional, de conformidad con lo establecido en el ordenamiento jurídico. Esta autorización implica que esos datos serán registrados con el objeto de suministrar información suficiente y adecuada al mercado sobre el estado de mis obligaciones crediticias, financieras, comerciales, de servicios y la proveniente de terceros países de la misma naturaleza. En consecuencia, quienes tengan acceso a esos Operadores de Información podrán conocer esa información de conformidad con la legislación vigente.			
8. INFORMACION PARA EFECTOS TRIBUTARIOS			
En consonancia con lo establecido en el punto 5 del numeral 1 de la AUTORIZACION TRATAMIENTO DATOS PERSONALES, me obligo a informar oportunamente al Banco de cualquier cambio en mi nacionalidad y/o de cualquier situación en virtud de la cual deba pagar impuestos en otro país, lo que comprende suministrar la documentación pertinente.			
Nombre Oficina <u>CEFECH</u>		Entrevista preventiva con el solicitante efectuada por Nombres y Apellidos del Asesor <u>Alexander Nunez</u>	
Número de Identificación <u>79889029</u>		Firma del Cliente <u>[Firma]</u>	
Fecha <u>DD / MM / AAAA</u>		Nombre del cliente <u>Pineda Andriana Aguilera Arana</u>	
Hora <u>hh: mm</u>		Tipo y No. de Identificación <u>CC. 52.779.453</u>	
CONCEPTO ☒ Viable ☐ No Viable ☐ Viable Condicionado		Número de Autorización <u>10717209082491500</u>	
		Garantía <u>H. puma</u>	
		Perfil <u>621</u>	
		Puntaje Scoring <u>621</u>	
		Nombre de Responsable en Centro de Crédito/Oficina <u>[Firma]</u>	



CERTIFICACION DE GARANTÍA Nro. 50C1938788

CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA

CÓDIGO DE GARANTÍA 120 HIPOTECARIA EN PRIMER GRADO
OFICINA DE LA GARANTÍA 168 MADRID

DATOS DEL CLIENTE

NOMBRE	IDENTIFICACIÓN	ROL
ARGENIS ARANA	C 38235018	Deudor Solidario
PAOLA ANDREA AGUILERA ARANA	C 52779453	Titular principal

CONDICIONES DEL CREDITO GARANTIZADO

Nro. SOLICITUD	103061710131929	VALOR APROBADO	\$ 65,000,000.00
OFICINA ADMINISTRADORA	168 MADRID	PLAZO (en meses)	240

INFORMACION DE LA GARANTIA

REFERENCIA DE LA GARANTÍA	50C1938788
TIPO DE HIPOTECA	3
VALOR DE LA GARANTÍA	\$ 86,980,000.00
ESCRITURA PÚBLICA	5675
NUMERO DE NOTARÍA	48
FECHA DE CONSTITUCIÓN	18/11/2015
VALOR AVALÚO	\$ 86,980,000.00
VALOR TERRENO	\$ 0.00
VALOR CONSTRUCCIÓN	\$ 86,980,000.00
FECHA AVALÚO	21/09/2015

Handwritten notes: 10%, 29/09, @yPO, CC.F.

DATOS DE LOS PROPIETARIOS

TiId	Identificación	Nombre
C	52779453	PAOLA ANDREA AGUILERA ARANA

INFORMACION DEL SEGURO

Requiere Seguro Si

COMPAÑIA ASEGURADORA	35 LIBERTY	NUMERO DEL CERTIFICADO	
NUMERO DE LAPOLIZA	1458	FECHA FINAL VIG. POLIZA	01/02/2036
FECHA INICIO VIG. POLIZA	01/02/2016		
CONVENIO COBRO DE SEGURO	C		

AMPAROS COMPARTIDOS

CÓDIGO	ASEGURADORA
INICIO VIGENCIA	FIN VIGENCIA

OBSERVACIONES :

SE CERTIFICA DE ACUERDO A LA APROBACIÓN. CONSERVO CARPETA DE LA GARANTÍA
SE LEGALIZA CON AVAL ACTA Y FRL APLICA FRECH CON FORMATO** inv edecios**la finca**ok prorroga automatica**

FIRMA AUTORIZADA

RICARDO SALAMANCA SERNA

LILIANA TOVAR SANTOS

CENTRAL DE GARANTIAS

DB



BW14893789

DB

REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO 52.779.453

AGUILERA ARANA

APELLIDOS

PAOLA ANDREA

NOMBRES

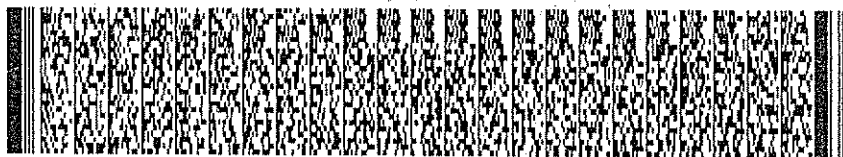
FIRMA

INDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO 02-FEB-1984

IBAGUE
(TOLIMA)

LUGAR DE NACIMIENTO

1.65
ESTATURAB+
G.S. RHF
SEXO08-FEB-2002 BOGOTA D.C.
FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION
REGISTRADOR NACIONAL
CARLOS ARIEL SÁNCHEZ TORRES

A-1500150-00172791-F-0052779453-20090826

0015415705A 1

1610009442

52.779.453.
Paola Andrea Aguilera Arana.

A621 26-6

TDC
COL

V-2-9



Nombre del Titular: PAOLA ANDREA AGUILERA ARANA

No Solicitud:

103061710131929

HOJA RESUMEN ANALISIS

Fecha : 25/09/2015

Usuario : MARIO OSPINA CATAMUSCAY

ENTIDAD : BANCO CAJA SOCIAL

DATOS DE LA OPERACIÓN

No Solicitud	103061710131929	Fecha radicación	02/09/2015
Oficina	CVE CRED. HIPOTECARIO BOGOTA	Código Oficina	617
Analista primera	ANGELICA MARIA HERNANDEZ BELTRA	Analista Instancia	ENRIQUE-ALEXANDER ORTEGON BELTF
Producto principal	PRESTAMO DE VIVIENDA UVR	Modalidad (F4-II)	VIS 80/20 26
Clasificación:	VIVIENDA GARANTIA ADMISIBLE	Campaña:	CCF COLSUBSIDIO 137
Tipo Solicitud:		Convenio	CONVENIOS CCF-ING VIVIENDA - COLFONDOS
Monto solicitado:	65.000.000,00	Monto aprobado principal	65.000.000,00
Tasa	10,00	Plazo	240
Fondo Nacional Garantías	No Tiene	Cuota final:	679.639
Perito		Valor de Avalúo	86.980.000,00
Garantía	HIPOTECA		
Valor Compra	86.980.000,00	% Financiación	74,73
Opción Compra			0,00
Tipo de Vivienda	NUEVA	Constructor	CUPO
Origen	CONSTRUCTOR		
Concepto Perito	Aprobado	CIU	9309
Tipo cuota	AMORTIZACION EN UVR - CUOTA DECR	Periodicidad	
Valor Aprobado por Avalúo:			

Tipo de deudor	Titular	Deudor Solidario	Avalista
Nombre	PAOLA ANDREA AGUILERA ARANA	ARGENIS ARANA	
Identificación	52779453	38235018	
Puntaje Scoring	400		
Perfil			
Caracterización	151 NATURAL,BANCA PERSONAS,ASALARIADOS,PRI VADO,CON EXPERIENCIA EN EL SECTOR FINANCIERO	160 NATURAL,BANCA UNIDADES PRODUCTIVAS,MICROEMPRE SARIAL PEQUEÑA EMPRESA,SERVICIOS,SIN EXPERIENCIA EN EL SECTOR FINANCIERO	

VALOR SOLICITADO

Crédito Vivienda	65.000.000,00	65.000.000,00	0,00
Crédito diferente a vivienda	0,00	0,00	0,00
Crédito Rotativo	0,00	0,00	0,00
Tarjeta de Crédito	0,00	0,00	0,00
Cuenta Corriente	0,00	0,00	0,00
Sobregiro	0,00	0,00	0,00
Canje	0,00	0,00	0,00
Remesa	0,00	0,00	0,00
Total Valor Solicitado	65.000.000,00	65.000.000,00	0,00

Nombre del Titular: PAOLA ANDREA AGUILERA ARANA

No Solicitud:

103061710131929

Analista Tercera firma ENRIQUE ALEXANDER ORTEGON I

Fecha 25/09/2015

Observaciones

aprobado credito de vivienda CON inmueble definido \$65.000.000 a 240 meses amortizacion cuota decreciente en UVR. Gtia Hipotecaria.

ANGELICA MARIA HERNANDEZ BELTR ENRIQUE ALEXANDER ORTEGON BELT

Analista Primera Firma

Analista Segunda Firma

Nombre del Titular: PAOLA ANDREA AGUILERA ARANA

No Solicitud:

103061710131929

HOJA RESUMEN ANALISIS

Fecha : 07/09/2015

Usuario : MARIO OSPINA CATAMUSCAY

ENTIDAD : BANCO CAJA SOCIAL

DATOS DE LA OPERACION

No Solicitud	103061710131929	Fecha radicación	02/09/2015
Oficina	CVE CRED. HIPOTECARIO BOGOTA	Código Oficina	617
Analista primera	LILIANA JEANNETH CHINCHILLA TORRI	Analista Instancia	HELGA MARCELA OROZCO RUBIO
Producto principal	PRESTAMO DE VIVIENDA UVR	Modalidad	(F4-II TP) VIS 80/20 60
Clasificación:	VIVIENDA GARANTIA ADMISIBLE	Campaña:	CCF COLSUBSIDIO 137
Tipo Solicitud:		Convenio	CONVENIOS CCF-ING VIVIENDA - COLFONDOS
Monto solicitado:	69.580.000,00	Monto aprobado principal	69.580.000,00
Tasa	10,00	Plazo	240
Fondo Nacional Garantías	No Tiene	Cuota final:	698.636
Perito		Valor de Avalúo	86.980.000,00
		Garantía	HIPOTECA
Valor Compra	86.980.000,00	% Financiación	80,00
		Opción Compra	0,00
Tipo de Vivienda	NUEVA	Constructor	CUPO
		Origen	CONSTRUCTOR
Concepto Perito		CIU	9309
Tipo cuota	AMORTIZACION EN UVR - CUOTA DECR	Periodicidad	
Valor Aprobado por Avalúo:			

Tipo de deudor	Titular	Deudor Solidario	Avalista
Nombre	PAOLA ANDREA AGUILERA ARANA	ARGENIS ARANA	
Identificación	52779453	38235018	
Puntaje Scoring	400		
Perfil			
Caracterización	151 NATURAL,BANCA PERSONAS,ASALARIADOS,PRI VADO,CON EXPERIENCIA EN EL SECTOR FINANCIERO	160 NATURAL,BANCA UNIDADES PRODUCTIVAS,MICROEMPRE SARIAL PEQUEÑA EMPRESA,SERVICIOS,SIN EXPERIENCIA EN EL SECTOR FINANCIERO	

VALOR SOLICITADO

Crédito Vivienda	69.580.000,00	69.580.000,00	0,00
Crédito diferente a vivienda	0,00	0,00	0,00
Crédito Rotativo	0,00	0,00	0,00
Tarjeta de Crédito	0,00	0,00	0,00
Cuenta Corriente	0,00	0,00	0,00
Sobregiro	0,00	0,00	0,00
Canje	0,00	0,00	0,00
Remesa	0,00	0,00	0,00
Total Valor Solicitado	69.580.000,00	69.580.000,00	0,00

Nombre del Titular: PAOLA ANDREA AGUILERA ARANA

No Solicitud:

103061710131929

Analista Tercera firma HELGA MARCELA OROZCO RUBIO

Fecha 07/09/2015

Observaciones

APROBADO credito de vivienda sin inmueble definido \$69.580.000 a 240 meses AMORTIZACION en UVR, CUOTA
DECRECIENTE FRECH TP . Gtia Hipotecaria. Aplica Frech TP. 80/20

LILIANA JEANNETH CHINCHILLA TORI HELGA MARCELA OROZCO RUBIO

Analista Primera Firma

Analista Segunda Firma

DB



BW14893795

DB

ARQ. EDUARDO SANTIAGO MURCIA REYES
MIEMBRO DE LA SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS

AVALUO DE INMUEBLES

SOLICITADO POR:

Banco Caja Social

NOMBRE DEL COMPRADOR

PAOLA ANDREA AGUILERA ARANA

C.C. No.

52.779.453

PROYECTO:

LA FINCA

CUPO No.

1521

DIRECCION:

Calle 21C No. 1-60 este APTO 602

TR

SMZ 8

MATRICULA INMOBILIARIA:

50C-1938788

ALTURA:

SEIS PISOS

CIUDAD:

MADRID

DESCRIPCION DE INMUEBLE:

APARTAMENTO CON: SALON COMEDOR, COCINA ROPAS, HALL DE ALCOBAS, ESTUDIO, 3 ALCOBAS, UN BAÑO Y ESPACIO PARA FUTURO BAÑO.

FECHA:

21-sep-15

ZONAS COMUNALES:

EL PROYECTO CUENTA CON: SALON COMUNAL POR MANZANA, ZONAS VERDES, CAMINOS PEATONALES Y BAHIAS DE PARQUEO COMUNALES.

INFORME DEL SECTOR

ESTADO DE LA VIA

SERVICIOS PUBLICOS

TIPO DE INMUEBLE

ESTADO	EN DESARROLLO	ASFALTO	BUENO	ACUEDUCTO	SI	UNIFAMILIAR	
ESTRATO	2	CONCRETO		ALCANTARILLADO	SI	BIFAMILIAR	
VALORIZACION	NORMAL	RECEBO		ENERGIA	SI	MULTIFAMILIAR	XXXXXX
ACTIVIDAD	VIVIENDA	TIERRA		GAS NATURAL	NO	CONJ. CERRADO	XXXXXX
TRANSPORTE	BUENO	ACERAS		TELEFONO	NO	SERIE	

ESPECIFICACIONES

AVALUO

DESCRIPCION	AREA (M ²)	VALOR / M2	TOTAL
LOTE			
AREA PRIVADA	59,18	1.469.753	86.980.000
AREA CONSTR.			
AREA LIBRE	0,00	-	\$ 0
GARAJE			
DEPOSITO			
VALOR TOTAL			\$ 86.980.000
U.V.R. (día)		223,5539	389.078,43
OBSERVACIONES:			
INMUEBLE NUEVO, FAVOR SOLICITAR ACTA DE ENTREGA PARA CONFIRMAR SU TERMINACION. CONTADORES DE SERVICIOS EN TRAMITE.			

FIRMA

MAT. PROE. No.

R.N.A. SIC # 02029230

LONJA INMOBILIARIA SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS

TV. 54 # 114 - 51 APTO 503 INT 1 TELÉFONO 6205065 Y CEL.310-2990820

BOGOTÁ D.C.

DB



DB

BW14893796

ACTA DE ENTREGA

Apreciado Propietario:

La empresa INVERSIONES EDECOS S.A. se enorgullece de contar con usted entre sus distinguidos clientes y amigos; es muy satisfactorio para el equipo de trabajo de la empresa, hacerle entrega a Paola Andrea Aguilera Arana y su familia el Apto No. 602 a Torre 7 de la Súper manzana 8 del proyecto CONJUNTO RESIDENCIAL LA FINCA, distinguido con la actual nomenclatura del municipio de Madrid bajo el número Calle 21C No 1-60 Este.

Queremos darle la bienvenida a esta comunidad; para el disfrute y correcto uso de su vivienda anexamos el MANUAL DEL USUARIO de su vivienda.

Las garantías no cobijan las reformas y adiciones que se hagan a la vivienda, ni las repercusiones que sobre ella generen trabajos adicionales hechos por vecinos colindantes, ya que dichas obras son responsabilidad exclusiva del propietario de cada vivienda.

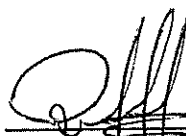
Para cualquier variación a su vivienda debe consultarse previamente por escrito a la Dirección del Departamento Administrativo de Planeación de Madrid, quien le indicará la viabilidad y los pasos recomendados para el proceso, sin que ello implique responsabilidad de la constructora en labores y trabajos ejecutados por terceros.

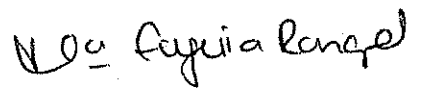
Nuevamente mil felicitaciones por haber convertido en realidad su sueño de tener vivienda propia en una casa *hecha para Usted* con esmero y dedicación por nuestro equipo de constructores.

Fecha: Diciembre 14 de 2015

RECIBÍ A SATISFACCIÓN:

ENTREGUÉ:


Propietario
C.C. 52779483 Bgtd


Representante autorizado
INVERSIONES EDECOS S.A.

ORIGINAL CONSTRUCTORA

COPIA PROPIETARIO



CUPO PROACTIVO

Bogotá, Noviembre 18 de 2015

Señores:

**INVERSIONES EDECIO S.A.
CONJUNTO RESIDENCIAL LA FINCA**

**ASUNTO: ALCANCE ESTUDIO DE TÍTULOS
GARANTÍA CUPO DE VENTAS No 0192620001521 /
CUPO DE CREDITO Número 103061710131929**

Respetados Señores:

De acuerdo con el estudio de títulos de mayor extensión elaborado para el otorgamiento del cupo de Ventas No 0192620001521 / cupo de crédito en referencia, de fecha **28 de Febrero de 2014** folio de matrícula inmobiliaria (en mayor extensión No. **(50C-1938605)**), nos permitimos manifestar que este estudio se hace extensivo al folio de matrícula inmobiliaria Número **50C-1938788** el cual es el resultante del folio de mayor extensión.

Este documento debe ser protocolizado, individualmente por cada una de las unidades que conforman el proyecto, en la escritura pública de la hipoteca a favor de BCSC S.A.

Atentamente,

SERGIO ALFONSO LEON RIOS
Abogado Externo BCSC S.A.



Bogotá D.C., 29/09/2015

Señor(es)

PAOLA ANDREA AGUILERA ARANA
ARGENIS ARANA

CL 13 78 D 13 IN 11 AP 105
BOGOTÁ (Bogotá D.C)

Asunto: Ratificación de Crédito Hipotecario No. 103061710131929

Apreciado(s) señor(es):

Para el Banco Caja Social es muy grato comunicarle(s) que su solicitud de crédito hipotecario, ha sido aprobado con las siguientes características:

- Nombres y apellidos titular(es) del crédito:
PAOLA ANDREA AGUILERA ARANA - CC 52779453
ARGENIS ARANA - CC 38235018
- Dirección del Inmueble: CL 21 C 1 60 ESTE AP 602 TR 7 SMZ 8
- Valor: \$ 65,000,000.00 (SESENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS M/CTE)
- Plazo: 240 () meses
- Sistema de Amortización: AMORTIZACION EN UVR - CUOTA DECRECIENTE - FRECH
- Tasa de Interés: Corresponderá a la definida por el Banco para este tipo de operaciones. En caso de mora, el Banco podrá cobrar la tasa de interés más alta permitida por la Ley.

Subsidio a la tasa de interés Frech: La asignación de este subsidio para compra de vivienda nueva, establecido por el Gobierno en el Decreto 1190 de 2012, Decreto 701 de 2013, Decreto 1432 del 5 de julio del 2013, Decreto 161 del 5 de febrero de 2014, Decreto 0428 del 11 de marzo de 2015 y Decreto 1077 del 26 de mayo de 2015, está condicionada a que al momento del desembolso haya disponibilidad de coberturas y al cumplimiento de la totalidad de los requisitos establecidos por el Gobierno Nacional para su aplicación.

Usted(es) deberá(n) tomar una póliza de seguros que cumpla con los amparos de Vida e Incendio, Rayo y Terremoto, para lo cual puede(n) solicitar su inclusión en las pólizas de grupo tomadas por el Banco Caja Social para estos efectos.

Con el fin de continuar el trámite de constitución de la garantía hipotecaria, usted(es) debe(n) presentarse en el Centro de Servicios Hipotecarios para la firma de los pagarés. Anexo a la presente comunicación se encuentra la relación de documentos que debe(n) presentar como requisito para este procedimiento y para el estudio de títulos del inmueble.

¹ El crédito estará respaldado por una hipoteca en primer grado sin límite de cuantía sobre el inmueble. El inmueble debe estar libre de todo tipo de gravamen diferente a la hipoteca a favor del Banco o medidas cautelares. En caso contrario, la entidad se abstendrá de desembolsar el crédito, aún cuando la hipoteca a favor del Banco ya haya sido registrada.

² Para los créditos en UVR, el valor correspondiente al desembolso será convertido a unidades de valor real (UVR), con base en la cotización de dicha unidad en el día en que se realice el desembolso. El sistema de amortización que registró el crédito se encuentra debidamente aprobado por la Superintendencia Financiera.

³ Fondo de Reserva para la estabilización de Cartera Hipotecaria.

Bogotá D.C., 15/09/2015

Señor(es)

PAOLA ANDREA AGUILERA ARANA ✓
ARGENIS ARANA
CL 13 78 D 13 IN 11 AP 105
BOGOTA (Bogotá D.C)

Asunto: Aprobación de Crédito Hipotecario No. 103061710131929 ✓

Apreciado(s) señor(es):

Para el Banco Caja Social es muy grato comunicarle(s) que le ha sido aprobado un crédito hipotecario con las siguientes características:

- Nombres y apellidos titular(es) del crédito¹:
PAOLA ANDREA AGUILERA ARANA - CC 52779453 ✓
ARGENIS ARANA - CC 38235018
- Valor²: \$ 69,580,000.00 (SESENTA Y NUEVE MILLONES QUINIENTOS OCHENTA MIL PESOS M/CTE)
- Plazo: 240 () meses
- Sistema de Amortización³: AMORTIZACION EN UVR - CUOTA DECRECIENTE - FRECH

A partir de la fecha, usted(es) cuenta(n) con 540 días para escoger la vivienda de acuerdo con sus necesidades y contactar a su asesor comercial para iniciar el estudio, aprobación del inmueble y posterior trámite de perfeccionamiento del crédito hipotecario. Si el inmueble no cumple con los requisitos exigidos por el Banco, usted(es) puede(n) presentar otras opciones.

Una vez elegido el inmueble⁴, es necesario presentar los siguientes documentos para su avalúo, que será realizado por un perito adscrito al Banco y tendrá vigencia de 6 meses:

- Certificado de tradición y libertad⁵.
- Copia de la última escritura de adquisición donde se encuentren registrados los linderos del inmueble.

¹ Todos los propietarios del inmueble deben participar en la solicitud de crédito y firmar el pagaré y la escritura pública de compraventa e hipoteca.

² El valor del crédito deberá ajustarse a los montos máximos de financiación establecidos en la ley de acuerdo con el tipo de inmueble que usted adquiera.

³ Para los créditos en UVR, el valor correspondiente al desembolso será convertido a unidades de valor real (UVR), con base en la cotización de dicha unidad para el día en que se realice el desembolso.

⁴ El inmueble presentado como garantía debe tener nomenclatura definitiva, disponer de los servicios de energía, agua y alcantarillado, no puede estar localizado en una zona de riesgo, los elementos que componen las construcciones prefabricadas no pueden ser removibles, no debe ser considerado patrimonio histórico, arquitectónico o de conservación y, si el inmueble ha tenido reformas, debe cumplir las normas vigentes de arquitectura e ingeniería, respetando la topología del sector.

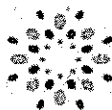
⁵ Fecha de expedición no mayor a 30 días si es vivienda usada, y de 90 días si es nueva.

DB



BW14893799

DB

**Banco
Caja Social****CENTRO SERVICIOS
HIPOTECARIOS****Paz y Salvo para firma de escrituras**

Fecha 18 de Noviembre de 2015
Solicitud No. 103061710131926
Proyecto LA FINCA

SOLICITANTES**CEDULAS**

PAOLA ANDREA AGUILERA ARANA
ARGENIS ARANA

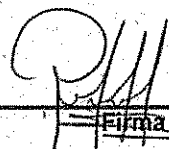
52779453
38235018

Teléfono (fijo) 4627724
Celular 3132848780

- ☐ Fondo Nacional de Garantías
- ☒ Gastos cancelados
- ☒ Manifestación de Voluntad
- ☐ Pagare en Pesos
- ☒ Pagare en UVR
- ☒ Patrimonio de Familia
- ☐ Poder firma pagare
- ☒ Poliza de incendio y Terremoto
- ☒ Promesa de compraventa
- ☐ Beneficio Frech (Ecre-104)
- ☐ Desistimiento Frech (Ecre-107)

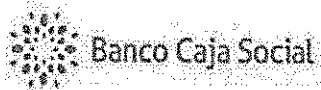
Observaciones:

CUPO


Firma Cliente


Supervisor/Asesor
Centro servicios Hipotecarios

 Banco Caja Social
Nelson Peña García
Supervisor de Atención al Cliente
CENTRO SERVICIOS HIPOTECARIOS



Bogotá D.C., 25/09/2015

Señor/a
PAOLA ANDREA AGUILERA ARANA
CL 13 78 D 13 IN 11 AP 105
BOGOTA (Bogotá D.C)

Referencia: Solicitud de crédito No. 103061710131929
Liquidación de Gastos

Con el fin de continuar con el trámite de su crédito hipotecario, anexo encontrará los valores que debe cancelar por concepto de estudio de crédito, avalúo y estudio de títulos para la legalización de la garantía hipotecaria. Para cancelar este valor, acérquese a cualquier oficina al área de caja y presente el formato anexo. Es importante tener en cuenta, que debe cancelar el valor total.

Una vez realizado el pago un perito evaluador del Banco lo contactará para concertar con usted la cita para realizar el avalúo del inmueble. Recuerde que para la realización del avalúo¹ es necesario presentar los siguientes documentos del inmueble al perito en la visita:

- Copia de la última escritura de adquisición donde se encuentren registrados los linderos del inmueble.
- Boletín de Nomenclatura. Este documento es requerido cuando no está registrada la dirección del inmueble en el certificado de tradición y libertad ó cuando la dirección del inmueble ha cambiado y todavía no se ha registrado la nueva en el folio de matrícula del inmueble.

Cualquier inquietud con gusto será atendida en nuestras Oficinas o Centros de Servicios Hipotecarios en cada ciudad o a través de la Línea Amiga en el teléfono 307 70 60 en Bogotá y al 01800 0910038 para el resto del país.

Cordialmente,

ESPERANZA PÉREZ MORA
Vicepresidente de Distribución y Ventas

¹ El avalúo tendrá una vigencia de 6 meses.



Bogotá D.C., 25/09/2015

Señor/a

PAOLA ANDREA AGUILERA ARANA

CL 13 78 D 13 IN 11 AP 105

BOGOTA (Bogotá D.C)

Referencia: Solicitud de crédito No. 103061710131929

Liquidación de Gastos

Con el fin de continuar con el trámite de su crédito hipotecario, anexo encontrará los valores que debe cancelar por concepto de estudio de crédito, avalúo y estudio de títulos para la legalización de la garantía hipotecaria. Para cancelar este valor, acérquese a cualquier oficina al área de caja y presente el formato anexo. Es importante tener en cuenta, que debe cancelar el valor total.

Una vez realizado el pago un perito evaluador del Banco lo contactará para concertar con usted la cita para realizar el avalúo del inmueble. Recuerde que para la realización del avalúo¹ es necesario presentar los siguientes documentos del inmueble al perito en la visita:

- Copia de la última escritura de adquisición donde se encuentren registrados los linderos del inmueble.
- Boletín de Nomenclatura. Este documento es requerido cuando no está registrada la dirección del inmueble en el certificado de tradición y libertad ó cuando la dirección del inmueble ha cambiado y todavía no se ha registrado la nueva en el folio de matrícula del inmueble.

Cualquier inquietud con gusto será atendida en nuestras Oficinas o Centros de Servicios Hipotecarios en cada ciudad o a través de la Línea Amiga en el teléfono 307 70 60 en Bogotá y al 01800 0910038 para el resto del país.

Cordialmente,

ESPERANZA PÉREZ MORA

Vicepresidente de Distribución y Ventas

¹ El avalúo tendrá una vigencia de 6 meses.



EGALIZACIÓN Y DESEMBOLSO CRÉDITO DE VIVIENDA

1. DATOS DEL SOLICITANTE PRINCIPAL					
Ciudad : <i>Bogotá</i>		Fecha: <i>24-09-2015</i>		☐ OFICINA ☒ CVEH	
Nombres y Apellidos del Titular: <i>Diana Patricia Aguilar Arango</i>		No. Identificación: <i>57799453</i>		SOLICITUD ORIGINAL No. <i>103061710131</i>	
PRODUCTO DE VIVIENDA ☒ Compra ☐ Mejoramiento ☐ Cesión ☐ Leasing Hab.		Monto del Crédito Solicitado: <i>65000000</i>		Valor Inmueble (Masivo: s/n Promi Compraventa, Constructor: s/n Avalúo Tipo) <i>86980000</i>	
Si aplica para FRECH indique cual: ☐ FRECH ☒ FRECH AMPLIADO		Tipo de Vivienda ☒ Nueva ☐ Usada ☐ BRP		No. Folios de Matrícula Inmueble dado en Garantía: 1. Principal <i>506-1938788</i> 2. Garaje 3. Depósito 4.	
2. CARACTERÍSTICAS DE LA OPERACIÓN					
☒ Presentación Inicial del Inmueble / Garantía ☐ Cambio del Inmueble / Garantía		Cesión de Vivienda Requiere avalúo? Si ☐ No ☐ No. De Crédito Entidad:		Mejoramiento de Vivienda con Garantía Solicita realización de nuevo avalúo? Si ☐ No ☐ Valor del Inmueble a Mejorar	
Forma última transacción de Riesgo		Vigente: ☒ SI ☐ NO		¿Cliente Con Cambio de condiciones? * ☐ SI ☒ NO	
*Si existe un cambio de Condiciones, diligencie la Sección 3.					
3. DESCRIPCIÓN DE CAMBIO CONDICIONES					
☐ Cambio de Empleador: Nueva razón social			☐ Cambio en Nivel de Ingresos: Nuevos ingresos		
Actualice otra información del cliente (si aplica)					
4. SOLICITANTES					
Nombres y Apellidos		Nombres y Apellidos		Nombres y Apellidos	
Firma		Firma		Firma	
Huella según D.I.		Huella según D.I.		Huella seg	
Tipo y número identificación		Tipo y número identificación		Tipo y número identificación	
Teléfono de Contacto		Teléfono de Contacto		Teléfono de Contacto	
5. VENDEDORES					
Nombres del Constructor o Vendedor Principal:		Nombres del Constructor o Vendedor		Nombres del Constructor o Vendedor	
Firma		Firma		Firma	
Huella según D.I.		Huella según D.I.		Huella seg	
Tipo y numero identificación		Tipo y numero identificación		Tipo y numero identificación	
Telefono Fijo Celular:		Telefono Fijo Celular:		Telefono Fijo Celular:	
Para solicitudes de Leasing, complemente la siguiente información para cada uno de los vendedores:					
Dirección de Correspondencia		Dirección de Correspondencia		Dirección de Correspondencia	
Ciudad de Correspondencia	Barrio	Ciudad de Correspondencia	Barrio	Ciudad de Correspondencia	Barrio



LISTA DE CHEQUEO PARA ENVÍO DE DOCUMENTOS DE SOLICITUDES DE CRÉDITO HIPOTECARIO Y CCH

DOCUM. ...ORIA DEL(LOS) SOLICITANTE(S)

ASALARIADO/PENSIONADO		Solicitante 1	Solicitante 2	Solicitante 3
Solicitud de Servicios Financieros Persona Natural (EGRL-001) completamente diligenciado y sin enmendaduras		☒	☐	☐
Planteamiento de Operaciones Crédito Hipotecario ECRE-072. (SI Aplica)		☒	☐	☐
Formulario Perfil Persona Natural (SI Aplica), debidamente firmado por el (los) Cliente(s)		☒	☐	☐
Dos (2) Fotocopias legibles de la cédula de ciudadanía por ambas caras (si es el caso)		☒	☐	☐
SI no declara renta: Certificado de ingresos y retenciones del año inmediatamente anterior u oficio de no-declarante en el formulario que la entidad posea para tal fin. Debidamente firmados. En el caso de los Pensionados es obligatorio el certificado de Ingresos y Retenciones y se debe solicitar a la empresa pagadora de la Pensión, el oficio de no-declarante se puede diligenciar únicamente en los casos que el pensionado no haya recibido ingresos por pensión en el año inmediatamente anterior.		☒	☐	☐
SI declara renta: Declaración de renta del último año.		☒	☐	☐
Solicitud Certificado Individual Seguro de Vida Grupo Deudores debidamente diligenciada, con firma y huella		☒	☐	☐
Certificado laboral original, no mayor a 30 días, especificando: cargo, salario, tipo de contrato y antigüedad.		☒	☐	☐
Fotocopia clara y legible de los comprobantes de nómina correspondientes a los dos (2) últimos pagos recibidos y que el cliente tenga en su poder.		☐	☐	☐
Pensionados: Dos últimos comprobantes de pago o constancia de jubilación.		☐	☐	☐
SI tiene ingresos por comisiones debe especificar el monto promedio de los últimos seis (6) meses y periodicidad de las comisiones. Fotocopia de los desprendibles de nómina de los últimos tres (3) meses que acrediten las comisiones recibidas. Cuando se envíen solicitudes durante la segunda quincena del mes se solicitan los comprobantes de los tres meses anteriores (si la periodicidad con que la empresa entrega los comprobantes es mensual se deberán anexar los 3 últimos comprobantes, si la periodicidad con que la empresa entrega los comprobantes es quincenal se deberán anexar los 6 últimos comprobantes)		☐	☐	☐
Soportes otros ingresos(arriendos, honorarios y comisiones, servicio público y/o particular, contratos de servicios, suministros y obras civiles o participación en sociedades) *Ver tabla anexa con documentos soportes		☐	☐	☐
INDEPENDIENTE		Solicitante 1	Solicitante 2	Solicitante 3
Solicitud de Servicios Financieros Persona Natural (EGRL-001) completamente diligenciado y sin enmendaduras		☐	☒	☐
Planteamiento de Operaciones Crédito Hipotecario ECRE-072. (SI Aplica)		☐	☒	☐
Formulario de Perfil Persona Natural(SI Aplica) debidamente firmado por el (los) cliente(s)		☐	☒	☐
Solicitud Certificado Individual Seguro de Vida Grupo Deudores debidamente diligenciada, con firma y huella		☐	☒	☐
Fotocopia legible de la cédula de ciudadanía por ambas caras si es del caso		☐	☒	☐
Registro de Cámara de Comercio no mayor a sesenta (60) días o certificado de la entidad que acredite su existencia y representación legal.		☐	☒	☐
SI declara Renta: Copia de la Declaración de Renta de los dos (2) últimos años.		☐	☒	☐
SI no está obligado, Oficio de No Declarante en el formato que la entidad tiene diseñado para tal fin.		☐	☒	☐
Rentistas, Profesionales y Técnicos Independientes sin Unidad Productiva:				
- SI está obligado a presentar declaración de Renta: Anexa copia de la declaración del último año y estados financieros con corte a la fecha indicada. Si no cuenta con estados financieros, diligencia la relación de ingresos, gastos y activos que se encuentra en la Solicitud de Servicios Financieros.				
- SI no está obligado a declarar, anexar Oficio de No Declarante en el formato que la entidad tiene diseñado para tal fin y diligencia la relación de ingresos, gastos y activos que se encuentra en la Solicitud de Servicios Financieros.				
Independientes con Unidad Productiva:				
- SI está obligado a presentar declaración de Renta:				
• Anexa copia de la declaración de los últimos dos años fiscales.				
• Anexa estados financieros (balance y P&G) fiscales de los dos (2) últimos años al cierre del año y estados financieros con corte a la fecha solicitada.		☐	☐	☐
SI no está obligado a declarar, anexar Oficio de No Declarante y Balance y Relación de Ingresos y egresos mensuales, firmada por el cliente con corte a la fecha solicitada. Esta información puede ser presentada a través de los campos correspondientes en la Solicitud de Servicios Financieros.				
Las Fechas de corte para la presentación de estados financieros son las siguientes:				
FECHA DE SOLICITUD				
Febrero 1° a Abril 30				
Mayo 1° a Julio 31				
Agosto 1° a Octubre 31				
Noviembre 1° a Enero 31				
Soportes otros ingresos(arriendos, honorarios y comisiones, servicio público y/o particular, contratos de servicios, suministros y obras civiles o participación en sociedades) *Ver tabla anexa con documentos soportes		☐	☐	☐
Extractos de los últimos tres (3) meses, si los tiene		☐	☐	☐
DOCUMENTACIÓN REQUERIDA PARA LA UTILIZACIÓN DEL CCH Y CUPO HOGAR		Solicitante 1	Solicitante 2	Solicitante 3
Anexo Crédito de Vivienda Forma CRE-014 Completamente diligenciado y firmado por compradores y vendedores		☐	☐	☐
Documentos soporte de los recursos para la cuota inicial los cuales pueden ser, entre otros:				
- Carta de asignación de subsidio de vivienda				
- Certificación saldos cuenta de ahorro programado.				
- Certificación de saldos en cuentas o inversiones de entidades financieras.				
- Carta de aprobación otros préstamos				
- Certificación Fondos de Cesantías				
- Recibos de pago del Vendedor (Cuando en la promesa de compraventa el vendedor declare recibido a satisfacción el valor total o parcial de la cuota inicial, no se requieren recibos de estos valores)				
Certificado de libertad y tradición del inmueble a hipotecar con no más de treinta (30) días de expedición				
SI el inmueble cuenta con garaje y/o depósito con matrícula inmobiliaria independiente debe anexarse un certificado de Tradición y Libertad por cada uno		☐	☐	☐

PERFIL PERSONA NATURAL

Proyecto / Convenio <u>Finto</u>		Producto Principal <u>Unión</u>		Plazo (Meses) <u>240</u>	Monto Solicitado \$ <u>6958000</u>
Productos Secundarios				Plazo (Meses)	Monto Solicitado \$

1. DATOS DEL SOLICITANTE

Tipo de Identificación ☒ C.C. ☐ NIT ☐ C.E. Número de Identificación 78 235 018

Primer Apellido Araujo Segundo Apellido Primer Nombre Argenis Segundo Nombre

Teléfono(s) Correo elect. Tipo de Solicitante ☐ Principal ☐ Deudor Solidario ☐ Aval

2. CRITERIOS MINIMOS DE ACEPTACION

Antigüedad en la Actividad 24 Meses Ocupación ☐ Rentista ☐ Empleado Privado ☒ Otros Independientes ☐ Pensionado/Jubilado ☐ Transportador ☐ Formal ☐ Informal ☐ No aplica

☐ Ama de Casa ☐ Empleado Público ☐ Prof y Tec Independiente ☐ Estudiante

Sector ☐ Público ☐ Privado ☐ Servicios (Sin Establecimiento o Empleados) ☐ Servicios ☐ Industria ☐ Comercio ☐ Agroindustria ☐ Transportador

Fecha de Nacimiento AÑO 1958 MES 07 DÍA 22 Ingresos Cliente \$ 1500000

3. INFORMACION CLIENTE

Género ☐ M ☐ F Estado Civil 40 años Personas a Cargo 0 Actividad Económica Taxi / Confesionario

Ciudad de Nacimiento Bogotá Tipo de Vivienda ☐ Propia ☐ Familiar ☒ Arriendo ☐ Hipoteca ☐ Nivel Educativo Primario

4. MONTO - INGRESOS

Otros Ingresos \$ Ingreso Deudor Solidario \$ 1000000

5. PRE-SCORING

TODOS LOS CLIENTES ASALARIADOS/PENSIONADOS

Seguridad Social ☐ No tiene ☐ Sisben ☐ POS Cotizante ☐ POS Beneficiario Tipo Salario ☐ Salario Integral ☐ Sal. no Integral con Prestaciones ☐ Sal. no Integral Sin Prestaciones Tipo Contrato ☐ Fijo ☐ Fijo Renovable ☐ Indefinido ☐ Prestación de Servicios ☐ Pensionado ☐ Temporal

RENTISTAS ☐ Arriendo Inmuebles ☐ Participación en Sociedades ☐ Rendimientos financieros ☐ Arriendo Muebles

INDEPENDIENTES

Tipo de Cliente ☐ PYMES ☒ Micro Pequeña ☐ Micro Grande ☐ Independiente BP Destino Específico (Aplica también para Rentistas) ☐ Consumo Familiar ☐ Educación ☐ Motocicleta ☐ Vehículo ☒ Vivienda Permanencia en el Sitio 24 Meses Tipo Local ☐ No requiere ☐ Arrendado ☐ Propio

Propietario del Negocio ☒ Solo ☐ Núcleo Familiar ☐ Socio Seguridad Social Empleados ☒ No tiene ☐ Sin Seguridad Social ☐ Alguna Seguridad Social Estados Contables ☐ No tiene ☒ Registros Rudimentarios ☐ Con algún grado de Contabilidad

Tipo de Administrador ☒ Solicitante ☐ Solicitante y Cónyuge o Familiar ☐ Solicitante y Socio ☐ Solicitante y Empleado ☐ Familiar o Cónyuge ☐ Socio ☐ Empleado

SOLO PARA SOLICITUD DE CRÉDITO DE VIVIENDA

Valor del Avalúo Inicial \$ 8598000 Vivienda a Adquirir ☒ Nueva VIS ☐ Nueva No VIS ☐ Usada VIS ☐ Usada No VIS Valor Cuota \$ 658264 Sistema de Amortización ☒ Cuota Fija UVR ☐ Abono Fijo a Capital UVR ☐ Cuota Fija Pesos ☐ Abono Fijo a Capital Pesos

6. AUTORIZACION ENVIO COMUNICACIONES Y REPORTES

Autorizo para que el Banco Caja Social envíe a la dirección de correo electrónico aquí registrada, las comunicaciones y reportes de tipo legal y comercial que así requiera. En caso de no contar con este dato, podrá ser enviada a la dirección de contacto física.

7. AUTORIZACIÓN TRATAMIENTO DATOS PERSONALES

La protección y el buen manejo de la información personal de sus clientes son muy importantes para el Banco Caja Social, por cuanto la misma le permite atender de mejor manera las necesidades que ellos tienen, así como cumplir con las obligaciones a su cargo. Es por ello que el Banco ha diseñado políticas y procedimientos que en conjunto con la presente autorización permiten hacer uso de sus datos personales conforme a la ley. Así, lo invitamos a leer cuidadosamente el siguiente texto mediante el cual autoriza el tratamiento de su información personal.

1. En relación con mis Datos Personales:

¿Para qué se utilizará mi información? Por vía de este documento, en mi calidad de titular de la información o representante legal del mismo, autorizo al Banco a dar tratamiento a mis datos personales para: 1) El desarrollo de su objeto social y de la relación contractual que nos vincula, lo que supone el ejercicio de sus derechos y deberes dentro de los que están, sin limitarse a ellos, la atención de mis solicitudes, la generación de extractos, la realización de actividades de cobranza, entre otros; 2) La administración de los productos o servicios comercializados a través del Banco de los que soy titular; 3) La estructuración de ofertas comerciales y la remisión de información comercial sobre los y/o servicios a través de los canales o medios que el Banco establezca para tal fin; 4) La adopción de medidas tendientes a la prevención de actividades ilícitas. Así mismo, el Banco podrá transferir mis datos personales a países, con el fin de posibilitar la realización de las finalidades previstas en la presente autorización; 5) El cumplimiento de las normas que implican o prevén el intercambio o suministro de información para efectos tributario, tal como FATCA.

¿Quiénes están autorizados para utilizar mi información? La presente autorización se hace extensiva a quien represente los derechos del Banco, a quien éste contrate para el ejercicio de los mismos o a quien éste ceda sus derechos, sus obligaciones o su posición contractual a cualquier título, en relación con los productos o servicios de los que soy titular. Así mismo, a las Entidades que forman parte de la Organización liderada por la Fundación Social y a los terceros con quien el Banco o esas Entidades establezcan alianzas comerciales, a partir de las cuales se ofrezcan productos o servicios que puedan ser de su interés.

¿Por cuánto tiempo estará vigente esta autorización? Esta autorización permanecerá vigente, hasta tanto sea revocada y podrá ser revocada en los eventos previstos en la ley, y siempre y cuando no exista ningún tipo de relación con el Banco o no se encuentre vigente algún producto o servicio derivado de esta autorización.

2. En relación con la información relativa a mi comportamiento crediticio, financiero, comercial, de servicios y la proveniente de terceros países: Así mismo, en mi calidad de titular de la información o representante legal del mismo, autorizo de manera irrevocable al Banco para que consulte, solicite, suministre, reporte, procese, obtenga, recolecte, compile, confirme, intercambie, modifique, emplee, analice, estudie, conserve, reciba y envíe toda la información que se refiere a mi comportamiento crediticio, financiero, comercial, de servicios y la proveniente de terceros países de la misma naturaleza a cualquier Operador de Información debidamente constituido o entidad que maneje o administre bases de datos con fines similares a los de tales Operadores, dentro y fuera del territorio nacional, de conformidad con lo establecido en el ordenamiento jurídico. Esta autorización implica que esos datos serán registrados con el objeto de suministrar información suficiente y adecuada al mercado sobre el estado de mis obligaciones crediticias, financieras, comerciales, de servicios y la proveniente de terceros países de la misma naturaleza. En consecuencia, quienes tengan acceso a esos Operadores de Información podrán conocer esa información de conformidad con la legislación vigente.

8. INFORMACIÓN PARA EFECTOS TRIBUTARIOS

En consonancia con lo establecido en el punto 5 del numeral 1 de la AUTORIZACIÓN TRATAMIENTO DATOS PERSONALES, me obligo a informar oportunamente al Banco de cualquier cambio en mi nacionalidad y/o de cualquier situación en virtud de la cual deba pagar impuestos en otro país, lo que comprende suministrar la documentación pertinente.

Nombre Oficina <u>CESCU</u>		Entrevista preventiva con el solicitante efectuada por Nombres y Apellidos del Asesor <u>Alexander</u>		Firma del Cliente <u>Argenis Araujo</u>	
Número de Identificación <u>79889174</u>	Usuario <u></u>	Firma Asesor <u></u>	Nombre del cliente <u>Argenis Araujo</u>		
Fecha <u>DD / MM / AAAA</u>	Hora <u>hh: mm</u>	Suporle concepto favorable para vinculación		Tipo y No. de Identificación <u>78 235 018</u>	

CONCEPTO

☐ Viable ☐ No Viable ☒ Viable Condicionado

Número de Autorización 10712204087471501 Garantía Perfil Puntaje Scoring 095 Nombre de Responsable en Centro de Crédito/Oficina

Original: GERENCIA CRÉDITO CONSUMO / GERENCIA BANCA UNIDADES PRODUCTIVAS / GERENCIA CRÉDITO HIPOTECARIO

DB

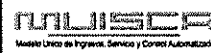


BW14893809

DB



Certificado de Ingresos y Retenciones para Personas Naturales Empleados Año Gravable 2014



220

Antes de diligenciar este formulario lea cuidadosamente las instrucciones

4. Número de formulario

2

Retenedor	5. Número de Identificación Tributaria (NIT):	6. DV.	7. Primer Apellido	8. Segundo Apellido	9. Primer Nombre	10. Otros Nombres
	830009870	- 3				
11. Razón Social SEAIR TRANSPORT SAS						

Empleado	24. Cód. Tipo de documento	25. Número de documento de identificación	Apellidos y nombres			
	13.	52.779.453	AGUILERA	ARANA	PAOLA	ANDREA
			26. Primer apellido	27 Segundo apellido	28. Primer Nombre	29 Otros Nombres
Período de la Certificación			32. Fecha de Expedición	33. Lugar donde se practicó la retención	34 Cód. Dpto.	35. Cód. Ciudad/ Municipio
30. de: 2014-01-01 31. A: 2014-12-31			2015-08-11	Bogotá	1 1	0 0 1

36. Número de agencias, sucursales, filiales o subsidiarias de la empresa retenedora cuyos montos de retención se consolidan: 1

Concepto de los Ingresos		Valor
Pagos al empleado (No incluya los valores de las casillas 38 a 41)	37	8.499.578,00
Cesantías e intereses de cesantías efectivamente pagadas en el período	38	0,00
Gastos de representación	39	0,00
Pensiones de jubilación, vejez o invalidez	40	0,00
Otros ingresos como empleado	41	0,00
Total de Ingresos brutos (Sume casillas 37 a 41)	42	8.499.578,00
Concepto de los aportes		Valor
Aportes obligatorios por salud	43	288.000,00
Aportes obligatorios a fondos de pensiones y solidaridad pensional	44	288.000,00
Aportes voluntarios, a fondos de pensiones y cuentas AFC	45	0,00
Valor de la retención en la fuente por pagos al empleado	46	0,00
Nombre del pagador o agente retenedor		

Datos a cargo del empleado			
Concepto de otros ingresos		Valor recibido	Valor retenido
Arrendamientos	47	0,00	54 0,00
Honorarios, comisiones y servicios	48	0,00	55 0,00
Intereses y rendimientos financieros	49	0,00	56 0,00
Enajenación de activos fijos	50	0,00	57 0,00
Loterías, rifas, apuestas y similares	51	0,00	58 0,00
Otros	52	0,00	59 0,00
Totales: (Valor recibido: Sume casillas 47 a 52), (Valor retenido: Sume casillas 54 a 59)	53	0,00	60 0,00
Total retenciones año gravable 2014 (Sume casillas 46 y 60)	61	0,00	

Item	62. Identificación de los bienes poseídos	63. Valor Patrimonial
1		
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		

Deudas vigentes a 31 de Diciembre de 2014 64

Identificación de las personas dependientes de acuerdo al parágrafo dos del artículo 387 del Estatuto Tributario		
Item	65. C.C. o NIT	66. Apellidos y Nombres
1		
2		
3		
4		

Certifico que durante el año gravable de 2014:

- Mi patrimonio bruto era igual o inferior a cuatro mil quinientos (4.500) UVT (\$123.683.000)
- No fui responsable del impuesto sobre las ventas (en el régimen común).
- Mis ingresos brutos fueron inferiores a mil cuatrocientas (1.400) UVT (\$38.479.000)
- Mis consumos mediante tarjeta de crédito no excedieron la suma de 2.800 UVT (\$76.958.000)
- Que el total de mis compras y consumos no superaron la suma de dos mil ochocientos (2.800) UVT (\$76.958.000)
- Que el valor total de mis consignaciones bancarias, depósitos o inversiones financieras no excedieron la suma de cuatro mil quinientos (4.500) UVT (\$123.683.000)

Por lo tanto, manifiesto que no estoy obligado a presentar declaración de renta y complementarios por el año gravable 2014

Firma del asalariado:

708.798

SEAIR TRANSPORT S.A.S.

Transportes Internacionales M.A.T.

DB



BW14893810

DB

Ingeniería fabricación y montajes **IFM S.A.S** NIT.900.505.438-5

Régimen común

CERTIFICACION

A QUIEN INTERESE

Por medio de esta certificación se hace constar que la señora **PAOLA ANDREA AGUILERA ARANA** identificada con cedula de ciudadanía 52.779.453 de Bogotá está vinculada en nuestra empresa desde el 11 de mayo de 2015 hasta la presente fecha desempeñándose en el cargo de asistente administrativa devengando un salario mensual de **\$1.000.000** siendo una persona responsable, respetuosa y profesional en sus labores con un contrato a término indefinido.

Esta certificación se expide a los 6 días del mes de agosto de 2015

Cordialmente;

Ingeniería Fabricación y Montajes



IFM

NIT: 900.505.438-5



AUTORIZADO

Robinson Lemus Pérez

Gerente Administrativo y Financiero.

IFM INGENIERIA S.A.S

Dirección calle 9 #78a-37 Tel 411 16 85/412 95 16/321 334 1179/317 380 7385/
ifmlemus@hotmail.com

L-V-8am-5pm
S-8am-7pm



SEAIR TRANSPORT

INTERNATIONAL FREIGHT FORWARDER A.C.I. COD 572
RES. 005528 DEL 18/07/2012

CERTIFICA

Que La señora PAOLA ANDREA AGUILERA ARANA, identificada con la cédula de ciudadanía No. 52.779.453 de Ibagué, labora en nuestra compañía desde el día 01 de abril de 2014 hasta 20 de marzo de 2015, desempeñando el cargo de Sub Directora Comercial, con una asignación salarial mensual de OCHOCIENTOS CUARENTA MIL PESOS M/CTE (\$840.000,00), mediante contrato laboral a término indefinido.

La presente certificación, se expide a solicitud del interesado, a los diez días (24) días del mes de agosto de 2015.

Cordialmente,

Johanna Pardo
JOHANNA PARDO
Coordinadora Administrativa

2015

Carrera 106 No. 15-25 Manzana 7 Int. 23 Bodega 2 • Zona Franca • Bogotá D.C. - Colombia
Tel: 439 5677 • 439 6082 • 439 5102 • Fax: 439 60 94 • www.seairtransport.com • E-mail: central@seairtransport.com
Representaciones Nacionales: Barranquilla, Bogotá, D.C., Buenaventura, Cartagena, Santa Marta
Internacionales: Alemania, Argentina, Brasil, China, Ecuador, España, Italia, Japón, Korea, México, Miami, Panamá, Perú, Taiwán

DB



BW14893811

DB

COMPROBANTE DE NOMINA

INGENIERIA FABRICACION Y MONTAJES IFM S.A.S
NIT. 900505438-5

Periodo: 2015/05/1 AL 2105/05/15

Proyecto viaducto castrillo

Empleado:	PAOLA ANDREA AGUILERA ARANA	Descripcion	Valor
C.C.	52.779.453	Sueldo Basico	\$ 644.350,00
Cargo:	ASISTENTE ADMINISTRATIVA	Bono Rendimiento	\$ 177.825,00
A.R.L	SURA	Bono Trabajo fuera de Bogota	\$ 177.825,00
		Salario	\$ 1.000.000,00

Detalle de pagos y descuentos

Con. Descripción / Pagos	Cant	Valor	Descuentos	Valor
Horas Adicionales	0	\$ -	Aporte Salud	\$ 12.887,00
Domingos y/o Festivos	0	\$ -	Aporte Pensión	\$ 12.887,00
Días Laborados	15	\$ 322.175,00	Prestamos	\$ -
Bono Rendimiento	15	\$ 88.912,50	Otros	\$ -
Bono Trabajo fuera de Bogota	15	\$ 88.912,50		
			Total descuento	\$ 25.774,00
Total		\$ 500.000,00		
Neto a Pagar		\$ 474.226,00		

Recibi:

C.C

Ingeniería Fabricación y Montajes



NIT: 900.505.438-5

IFM AUTORIZADO

COMPROBANTE DE NOMINA

INGENIERIA FABRICACION Y MONTAJES IFM S.A.S
NIT. 900505438-5

Periodo: 2015/05/16 AL 2105/05/31

Proyecto viaducto castrillo

Empleado:	PAOLA ANDREA AGUILERA ARANA	Descripcion	Valor
C.C.	52.779.453	Sueldo Basico	\$ 644.350,00
Cargo:	ASISTENTE ADMINISTRATIVA	Bono Rendimiento	\$ 177.825,00
A.R.L	SURA	Bono Trabajo Fuera de bogota	\$ 177.825,00
		Salario	\$ 1.000.000,00

Detalle de pagos y descuentos

Con. Descripción / Pagos	Cant	Valor	Descuentos	Valor
Horas Adicionales	0	\$ -	Aporte Salud	\$ 12.887,00
Domingos y/o Festivos	0	\$ -	Aporte Pensión	\$ 12.887,00
Días Laborados	15	\$ 322.175,00	Prestamos	\$ -
Bono Rendimiento	15	\$ 88.912,50	Otros	\$ -
Bono Trabajo fuera de Bogota	15	\$ 88.912,50		
			Total descuento	\$ 25.774,00
Total		\$ 500.000,00		
Neto a Pagar		\$ 474.226,00		

Recibi:

C.C

Ingeniería Fabricación y Montajes



NIT: 900.505.438-5

IFM AUTORIZADO

COMPROBANTE DE NOMINA			
INGENIERIA FABRICACION Y MONTAJES IFM S.A.S			
NIT. 900505138-5			
Periodo: 2015/06/1 AL 2105/06/15		Proyecto viaducto castrillo	
Empleado:	PAOLA ANDREA AGUILERA ARANA	Descripcion	Valor
C.C.	52.779.453	Sueldo Basico	\$ 644.350,00
Cargo:	ASISTENTE ADMINISTRATIVA	Bono Rendimiento	\$ 177.825,00
A.R.L	SURA	Bono Trabajo fuera de Bogota	\$ 177.825,00
		Salario	\$ 1.000.000,00
Detalle de pagos y descuentos			
Con. Descripcion / Pagos	Cant	Valor	Descuentos
Horas Adicionales	0	\$ -	Aporte Salud
Domingos y/o Festivos	0	\$ -	Aporte Pensión
Días Laborados	15	\$ 322.175,00	Prestamos
Bono Rendimiento	15	\$ 88.912,50	Otros
Bono Trabajo fuera de Bogota	15	\$ 88.912,50	
Total		\$ 500.000,00	Total descuento
Neto a Pagar		\$ 474.226,00	\$ 25.774,00
Recibi:		 Ingengeria Fabricación y Montajes IFM NIT: 900.505.138-5 IFM AUTORIZADO	
C.C			

COMPROBANTE DE NOMINA			
INGENIERIA FABRICACION Y MONTAJES IFM S.A.S			
NIT. 900505138-5			
Periodo: 2015/06/16 AL 2105/06/30		Proyecto viaducto castrillo	
Empleado:	PAOLA ANDREA AGUILERA ARANA	Descripcion	Valor
C.C.	52.779.453	Sueldo Basico	\$ 644.350,00
Cargo:	ASISTENTE ADMINISTRATIVA	Bono Rendimiento	\$ 177.825,00
A.R.L	SURA	Bono Trabajo Fuera de bogota	\$ 177.825,00
		Salario	\$ 1.000.000,00
Detalle de pagos y descuentos			
Con. Descripcion / Pagos	Cant	Valor	Descuentos
Horas Adicionales	0	\$ -	Aporte Salud
Domingos y/o Festivos	0	\$ -	Aporte Pensión
Días Laborados	15	\$ 322.175,00	Prestamos
Bono Rendimiento	15	\$ 88.912,50	Otros
Bono Trabajo fuera de Bogota	15	\$ 88.912,50	
Total		\$ 500.000,00	Total descuento
Neto a Pagar		\$ 474.226,00	\$ 25.774,00
Recibi:		 Ingengeria Fabricación y Montajes IFM NIT: 900.505.138-5 IFM AUTORIZADO	
C.C			

Nina Carria

COMPROBANTE DE NOMINA				
INGENIERIA FABRICACION Y MONTAJES IFM S.A.S				
NIT. 900505438-5				
Periodo: 2015/07/1 AL 2105/07/15		Proyecto viaducto castrillo		
Empleado:	PAOLA ANDREA AGUILERA ARANA	Descripcion	Valor	
C.C.	52.779.453	Sueldo Basico	\$	644.350,00
Cargo:	ASISTENTE ADMINISTRATIVA	Bono Rendimiento	\$	177.825,00
A.R.L	SURA	Bono Trabajo fuera de Bogota	\$	177.825,00
		Salario	\$	1.000.000,00
Detalle de pagos y descuentos				
Con. Descripcion / Pagos	Cant	Valor	Descuentos	Valor
Horas Adicionales	0	\$ -	Aporte Salud	\$ 12.887,00
Domingos y/o Festivos	0	\$ -	Aporte Pensión	\$ 12.887,00
Días Laborados	15	\$ 322.175,00	Prestamos	\$ -
Bono Rendimiento	15	\$ 88.912,50	Otros	\$ -
Bono Trabajo fuera de Bogota	15	\$ 88.912,50		
			Total descuento	\$ 25.774,00
Total		\$ 500.000,00		
Neto a Pagar		\$ 474.226,00		
 IFM NIT: 900.505.438-5 AUTORIZADO				
Recibi:				
C.C				

COMPROBANTE DE NOMINA				
INGENIERIA FABRICACION Y MONTAJES IFM S.A.S				
NIT. 900505438-5				
Periodo: 2015/07/16 AL 2105/07/31		Proyecto viaducto castrillo		
Empleado:	PAOLA ANDREA AGUILERA ARANA	Descripcion	Valor	
C.C.	52.779.453	Sueldo Basico	\$	644.350,00
Cargo:	ASISTENTE ADMINISTRATIVA	Bono Rendimiento	\$	177.825,00
A.R.L	SURA	Bono Trabajo Fuera de bogota	\$	177.825,00
		Salario	\$	1.000.000,00
Detalle de pagos y descuentos				
Con. Descripcion / Pagos	Cant	Valor	Descuentos	Valor
Horas Adicionales	0	\$ -	Aporte Salud	\$ 12.887,00
Domingos y/o Festivos	0	\$ -	Aporte Pensión	\$ 12.887,00
Días Laborados	15	\$ 322.175,00	Prestamos	\$ -
Bono Rendimiento	15	\$ 88.912,50	Otros	\$ -
Bono Trabajo fuera de Bogota	15	\$ 88.912,50		
			Total descuento	\$ 25.774,00
Total		\$ 500.000,00		
Neto a Pagar		\$ 474.226,00		
 IFM NIT: 900.505.438-5 AUTORIZADO				
Recibi:				
C.C				

Ciudad y Fecha

Bozok 26-08-2015

DB



DB

BW14893812

Ref. Empleados, Trabajadores por cuenta propia, y demás personas naturales y asimiladas a estas residentes

Yo, Argenis Arana identificado(a) con la cédula de ciudadanía No. 38.235018 expedida en Ibague, bajo la gravedad del juramento ante la entidad competente, y en cumplimiento de los artículos 592, 594-1 y 594-3 del Estatuto Tributario, declaro que:

Mi calidad tributaria, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 329 del Estatuto Tributario es:

☐

Empleado

☒

Trabajador por Cuenta Propia

☐

Demás Personas Naturales

- No soy responsable del IMPUESTO SOBRE LAS VENTAS (IVA).
- Mis INGRESOS BRUTOS TOTALES a 31 de diciembre de 2014, no superan las (1.400 UVT), la suma de **Treinta y ocho millones cuatrocientos setenta y nueve mil pesos (\$38.479.000)**.
- Que en el último día del mes de diciembre de 2014 mi PATRIMONIO BRUTO no excedió de las (4.500 UVT), la suma de **Ciento veintitrés millones seiscientos ochenta y dos mil quinientos pesos (\$123.682.500)**.
- Que mis consumos mediante tarjeta de crédito durante el año gravable 2014 no excedieron de las (2.800 UVT), la suma de **Setenta y seis millones novecientos cincuenta y ocho mil pesos (\$76.958.0000)**.
- Que el total de mis compras y consumos durante el año gravable 2014 no excedieron de las (2.800 UVT), la suma de **Setenta y seis millones novecientos cincuenta y ocho mil pesos (\$76.958.0000)**.
- Que el valor acumulado de mis consignaciones bancarias, depósitos o inversiones financieras durante el año gravable 2014 no excedieron de las (4.500 UVT) la suma de **Ciento veintitrés millones seiscientos ochenta y dos mil quinientos pesos (\$123.682.500)**.

La relación de mis ingresos brutos, bienes y pasivos que poseía a 31 de diciembre de 2014 son:

1. Relación de ingresos brutos a 31 de diciembre de 2014 (período Enero - Diciembre de 2014)

Ventas	\$	<u>24.000.000</u>
Servicios	\$	<u>0</u>
Honorarios	\$	<u>0</u>
Otros	\$	<u>0</u>
Total Ingresos Brutos	\$	<u>24.000.000</u>

2. Descripción de bienes (inmuebles: casa, apartamento, lote, bodega, finca)

a)	<u>/</u>
b)	<u>/</u>
c)	<u>/</u>
d)	<u>/</u>
e)	<u>/</u>

3. Patrimonio Bruto a 31 de diciembre de 2014

Caja y Bancos	\$	<u>20.000.000</u>
Cuentas por Cobrar	\$	<u>0</u>
Inventarios	\$	<u>10.000.000</u>
Inversiones	\$	<u>0</u>
Activos Fijos	\$	<u>8.000.000</u>
Otros Activos	\$	<u>0</u>
Total Patrimonio Bruto	\$	<u>38.000.000</u>
Total Pasivos	\$	<u>0</u>
Total Patrimonio Líquido	\$	<u>38.000.000</u>

Declaro que la información aquí contenida es real y comprobable.

FIRMA

Argenis Arana

DIRECCIÓN RESIDENCIA

Cll 13 # 78 D B 2 Int 11 Apt 105

TELÉFONO(S)

4627724

DB



DB

BW14893813

CERTIFICACION COMERCIAL

A QUIEN INTERESE

Yo AYDA YAMILE AVENDAÑO CORREALES Identificada con N. C. 1.032.388.404 De Bogotá hago constar Por medio de la presente que conozco a la Sra Argenis Arana Identificada con N. C.C. 38.235.018 De Ibagué, desde hace 8 años de vista y trato, Tengo vínculos comerciales con ella demostrando ser una persona responsable, honesta y cumplidora de sus deberes.

Constancia que se expide en Bogota a los 2 Días del mes de Agosto de 2015

Ayda Yamile Avendaño Corrales

CC. N. 1032388404

Cel 320-4896792

Diana García

Bogotá, D..C. Agosto 11 de 2015

REFERENCIA COMERCIAL

Por medio de la presente me permito certificar que desde hace Cinco (5) años, tengo transacciones comerciales con la señora **ARGENIS ARANA**, identificada con la Cédula de Ciudadanía No. 38.235.018 de Ibagué, portadora del Celular No. 3112008344, en lo relacionado con la compra de mercancías varias (Jeans, blusas, correas, zapatos, etc.) y mensualmente adquiero compras hasta por un valor de UN MILLON QUINIENTOS MIL PESOS MCTE. (\$1.500.000.00) mensuales, los cuales cancelo con un crédito a 30 días.

Para constancia firmo.

Atentamente,


MARIA INES ALAPE COCOMA.
CC. No. 51.553.892 de Bogotá
Cra. 9ª. No. 13-13 Local 202
Tel. 2860536 – Cel. 3219688707

Diana García



"Natividad"

Argollas de Matrimonio - Oro 18 Kts garantizado

YARI NATALIA FLOREZ CASTRO - NIT: 37748452-1
REGIMEN SIMPLIFICADO

FACTURA DE VENTA

№ 0750

BOGOTÁ, D.C. Agosto 8 2015.

BOGOTÁ, D.C. 11 de Agosto de 1964

NOMBRE Argenis Arana

DIRECCIÓN: 0113 #78D-13

TE 312008344

CIUDAD Bla

Proceso por: Creatividad Visual Nit: 52.935.487-5 - 317 3109894

CONDICIONES DE PAGO:

SUBTOTAL

Consorci L'Esmeralda
FIRMA

FIRMA

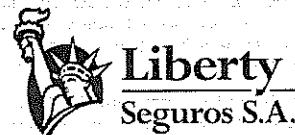
TOTAL

780.000

NOTA: LA PRESENTE FACTURA SE ASIMILA EN SUS EFECTOS LEGALES A UNA LETRA DE CAMBIO ART. 774 C.C.
Cra. 78 B No. 39A-26 Sur - Local 101 - B. Kennedy - Bogotá, D.C.



**SOLICITUD CERTIFICADO INDIVIDUAL
SEGURO DE INCENDIO Y/O RAYO**



POLIZA No. 1458

TOMADOR Y BENEFICIARIO:	BANCO CAJA SOCIAL	NIT:	860.007.335-4
-------------------------	--------------------------	------	----------------------

BENEFICIARIO: Para efectos de la presente póliza, el tomador será el acreedor, quien tendrá el carácter de primer beneficiario a título oneroso por el monto no pagado de la deuda.

NOMBRES Y APELLIDOS	PAOLA ANDREA AGUILERA ARANA	C.C. O.C.E.	52 779 453
DIRECCION DEL INMUEBLE HIPOTECADO	CL 21 C 1 60 ESTE AP 602 TR7 SM28	CIUDAD	VIADRID
AMPAROS	INCENDIO Y/O RAYO Y PELIGROS ALIADOS - TERREMOTO - RIESGOS POLITICOS - AMIT		

VALOR ASEGURADO: El valor asegurado bajo esta póliza corresponderá al valor comercial de la parte destructible del inmueble (excluido el terreno) al momento de ser concedido el crédito, ajustado de acuerdo con la actualización efectuada por el Banco, según con las normas vigentes sobre la materia.

El valor asegurado y la prima están detallados en los extractos de cobro que entrega Banco Caja Social mensualmente.

El Valor mensual de las primas se encuentra incluido en la cuota que cobra Banco Caja Social mensualmente.

Los amparos entrarán en vigencia a partir de la fecha en que Banco Caja Social efectúe el desembolso del dinero o la aplicación del crédito.

La vigencia del seguro expira en el momento en que la deuda del asegurado individual quede saldada ante Banco Caja Social o en el momento en que el tomador revoque la póliza.

ASISTENCIA DOMICILIARIA: (Solamente para Crédito Hipotecario) La póliza incluye un servicio de asistencia domiciliaria para eventos que ocurran en el inmueble hipotecado y estén relacionados con plomería, cerrajería, electricidad y vidrios. El servicio o información debe ser solicitado en Bogotá a los teléfonos 6445310 ó a la línea 018000117224 resto del país.

FIRMA AUTORIZADA
Liberty Seguros S.A.

FIRMA DEL ASEGURADO

CC. **52 779 453**

TOMADOR Y BENEFICIARIO

Banco Caja Social
Superintendente de Atención al Cliente
TALLERES HIPOTECARIOS



Banco Caja Social

SOLICITUD CERTIFICADO INDIVIDUAL
SEGURO DE INCENDIO Y/O RAYO



Liberty
Seguros S.A.

POLIZA No. 1458

TOMADOR Y BENEFICIARIO:	BANCO CAJA SOCIAL	NIT:	860.007.335-4
-------------------------	-------------------	------	---------------

BENEFICIARIO: Para efectos de la presente póliza, el tomador será el acreedor; quien tendrá el caracter de primer beneficiario a título oneroso por el monto no pagado de la deuda.

NOMBRES Y APELLIDOS	C.C. O C.E.
DIRECCION DEL INMUEBLE HIPOTECADO	CIUDAD
AMPAROS	INCENDIO Y/O RAYO Y PELIGROS ALIADOS - TERREMOTO - RIESGOS POLITICOS - AMIT

VALOR ASEGURADO: El valor asegurado bajo esta póliza corresponderá al valor comercial de la parte destructible del inmueble (excluido el terreno) al momento de ser concedido el crédito, ajustado de acuerdo con la actualización efectuada por el Banco, según con las normas vigentes sobre la materia.

El valor asegurado y la prima están detallados en los extractos de cobro que entrega Banco Caja Social mensualmente.

El Valor mensual de las primas se encuentra incluido en la cuota que cobra Banco Caja Social mensualmente.

Los amparos entrarán en vigencia a partir de la fecha en que Banco Caja Social efectúe el desembolso del dinero o la aplicación del crédito.

La vigencia del seguro expira en el momento en que la deuda del asegurado individual quede saldada ante Banco Caja Social o en el momento en que el tomador revoque la póliza.

ASISTENCIA DOMICILIARIA: (Solamente para Crédito Hipotecario) La póliza incluye un servicio de asistencia domiciliaria para eventos que ocurran en el inmueble hipotecado y estén relacionados con plomería, cerrajería, electricidad y vidrios. El servicio o información debe ser solicitado en Bogotá a los teléfonos 6445310 ó a la línea 018000117224 resto del país.

FIRMA AUTORIZADA
Liberty Seguros S.A.

FIRMA DEL ASEGURADO
C.C. 52 779 453

TOMADOR Y BENEFICIARIO

un producto de LIBERTY SEGUROS S.A.
NIT: 860.039.988-0
BANCO CAJA SOCIAL



Banco Caja Social

SOLICITUD CERTIFICADO INDIVIDUAL
SEGURO DE INCENDIO Y/O RAYO



Liberty
Seguros S.A.

POLIZA No. 1458

TOMADOR Y BENEFICIARIO:	BANCO CAJA SOCIAL	NIT:	860.007.335-4
-------------------------	-------------------	------	---------------

BENEFICIARIO: Para efectos de la presente póliza, el tomador será el acreedor, quien tendrá el carácter de primer beneficiario a título oneroso por el monto no pagado de la deuda.

NOMBRES Y APELLIDOS	C.C. O C.E.
DIRECCION DEL INMUEBLE HIPOTECADO	CIUDAD
AMPAROS	INCENDIO Y/O RAYO Y PELIGROS ALIADOS - TERREMOTO - RIESGOS POLITICOS - AMIT

VALOR ASEGURADO: El valor asegurado bajo esta póliza corresponderá al valor comercial de la parte destructible del inmueble (excluido el terreno) al momento de ser concedido el crédito, ajustado de acuerdo con la actualización efectuada por el Banco, según con las normas vigentes sobre la materia.

El valor asegurado y la prima están detallados en los extractos de cobro que entrega Banco Caja Social mensualmente.

El Valor mensual de las primas se encuentra incluido en la cuota que cobra Banco Caja Social mensualmente.

Los amparos entrarán en vigencia a partir de la fecha en que Banco Caja Social efectúe el desembolso del dinero o la aplicación del crédito.

La vigencia del seguro expira en el momento en que la deuda del asegurado individual quede saldada ante Banco Caja Social o en el momento en que el tomador revoque la póliza.

ASISTENCIA DOMICILIARIA: (Solamente para Crédito Hipotecario) La póliza incluye un servicio de asistencia domiciliaria para eventos que ocurran en el inmueble hipotecado y estén relacionados con plomería, cerrajería, electricidad y vidrios. El servicio o información debe ser solicitado en Bogotá a los teléfonos 6445310 ó a la línea 018000117224 resto del país.

FIRMA AUTORIZADA
Liberty Seguros S.A.

FIRMA DEL ASEGURADO
C.C. 52 779 453

TOMADOR Y BENEFICIARIO

un producto de LIBERTY SEGUROS S.A.
NIT: 860.039.988-0

BANCO CAJA SOCIAL

- BANCO -



PLANTEAMIENTO DE OPERACIONES BANCA UNIDADES PRODUCTIVAS PERSONA NATURAL

Oficina <i>Bogotá</i>	Fecha <i>28/07/2015</i>	Estrategia <i>137</i>	Convenio <i>573</i>	No. Radicación		
1. INFORMACIÓN DEL (LOS) SOLICITANTE(S)						
Nombres y Apellidos		Número de Identificación	Parentesco	Viable	No viable	Viable Condicionado
Solicitante Principal o 1er. Solicitante <i>Peña Andrea Depikera Arana</i>		<i>52779453</i>		☒	☐	☐
2do. Solicitante <i>Argenis Arana</i>		☒ Solidario ☐ Aval <i>38235018</i>	<i>mama</i>	☐	☒	☐
3er. Solicitante		☐ Solidario ☐ Aval		☐	☐	☐
2. CONOCIMIENTO DEL CLIENTE						
☐ Conocimiento Personal del Gerente ☐ Cliente Antiguo de la Oficina ☒ Gestión Comercial (Cliente Nuevo)						
☐ Referido funcionario del BCSC S.A. Quién? ☐ Otro Cuál?						
3. SOLICITUD DE PRODUCTOS						
Solicitante principal						
Producto	Monto	Plazo (Meses)	Amortización	Linea		
Crédito	\$ <i>6950000</i>	<i>240</i>	<i>cota exponencial</i>	<i>Hipotecario</i>		
Crédito Hipotecario	Destino <i>Vivienda</i>		Entidad de Fomento <i>BCS</i>			
CCH ☒ Crédito Directo ☐	Valor Total de la Inversión		\$ <i>8690000</i>			
Crédito Rotativo	☐ Nuevo ☐ Aumento ☐ Renovación	Monto \$				
CAME	☐ Nuevo ☐ Aumento ☐ Renovación	Monto \$				
CUPO DE CRÉDITO EMPRESARIAL	☐ Nuevo ☐ Aumento ☐ Renovación	Monto \$				
Cuenta Corriente	☐ Nuevo ☐ Aumento ☐ Renovación	Monto Sobregiro \$				
Tarjeta de Crédito	☐ Nuevo ☐ Aumento ☐ Renovación	Canje \$				
Convenios de Crédito	Tipo de Convenio		Tipo de Créditos a Otorgar			
	Nacional ☐ Local ☐		Libre Inversión ☐ Comercial ☐			
	Mercado Obejtivo		Vehiculos ☐			
Asalariados / Pensionados ☐		Pontecial				
Unidades de Negocios Persona Jurídica y/o Persona Natural ☐		Número de Clientes				
		Desembolsos Esperados (\$)				
4. DESCRIPCIÓN OFERTA INTEGRAL						
¿Cliente posee actualmente los productos de la Oferta Integral? ☐ Si ☒ No						
5. CLIENTE CON PRODUCTOS VIGENTES OFERTA INTEGRAL						
Nombre del Solicitante	Crédito Rotativo ☐	Producto	Tarjeta de Crédito ☐	Cta Ahorros ☐	Cta Ct	
¿Productos de activo al día? ☐ Si ☒ No	No. Crédito	Crédito de Consumo ☐	No. Tarjeta de Crédito	☐ AFC ☐	No. Cuenta	No. Tarjeta débito
6. DESCRIPCIÓN PRODUCTOS OFERTA INTEGRAL A SOLICITAR						
¿Cliente acepta Oferta Integral? ☐ Si ☒ No						
Si no los tiene ¿Qué productos va a solicitar?						
Nombre del Solicitante		☐ Crédito Libre Inversión	☐ Creditramite	☐ Cuenta de Ahorros		
		☐ Crédito para Compra de Cartera	☐ Crédito Corona	☐ Cuenta AFC		
		☐ Compra de Tarjeta de Crédito	Cuenta Corriente	☐ Crédito Rotativo		
		Mi Tarjeta	☐ Con Cupo			
		☐ Clásica ☐ Gold	☐ Sin Cupo			
7. SOLICITUD DE PRODUCTOS ADICIONALES PARA EL DEUDOR SOLIDARIO - AVALISTA						



BOGOTA

27 de Agosto de 2015

Señores

Banco Caja Social

Yo Argenis Arana, identificada con cedula de ciudadanía 38.235.018 de Ibagué me permito manifestar que los días 19 y 20 de Agosto del año en curso me acerque a Claro Colombia, me informan verbalmente y por escrito que me encuentro al día con ellos, el cual me entregaron una carta por escrito en donde afirman que me encuentro al día por todo concepto con ellos.

Claro me informa que el 19 que no tenía ningún reporte con ellos y que me acercara a Datacredito ese mismo día esta identidad me informan que me encuentro con una obligación con Telmex, la señorita me da los últimos 4 dígitos de la obligación 6050 con Telmex le pedí que me diera por escrito este reporte pero ella se negó a entregarme un documento por escrito inmediatamente me dirigí a claro para darles esta información, ellos me dicen que no tengo nada pendiente con ellos esta día el 20 de Agosto se deja un radicado con No.4830002542.

El día 27 de Agosto me dirijo nuevamente a Claro (Telmex) Me informa que tal vez se han equivocado en las centrales de riesgo, y lo que me dicen es que con ellos la obligación que se menciona 804166050 no existe, que por que con ellos los números de obligaciones son de 8 el cual es 80416605 no de 9 dígitos como me informo Datacredito también que posiblemente lo que hay es un error de digitación que por que esta obligación se encuentra al día.

Que ellos con este documento radicado hoy de queja No. 484283610 donde les solicito el retiro inmediato de reportes ante las entidades de riesgo que ellos verificaran que es lo pasa.

Agradezco su gentil gestión,

Cordialmente,

ARGENIS ARANA

Argenis Arana

CC. 38.235.018 De Ibagué, Tolima



Diana García



ALCALDIA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
Unidad Administrativa Especial
Catastro Distrital

Bogotá, D.C., Agosto 31 del 2015

Referencia: Radicación No. 2015-1054381

EL GERENTE COMERCIAL Y DE ATENCION AL USUARIO DE LA UAEC

CERTIFICA:

Que consultado el Sistema Integrado de Información Catastral S.I.I.C.

ARGENIS ARANA, C.C. 38235018

No se encontró inscrito en el archivo magnético de la U.A.E.C.D. como propietario(a) de bienes inmuebles en el Distrito Capital.

La Inscripción en el Catastro no constituye título de dominio, ni sanea los vicios que tenga una titulación o una posesión. Art. 42, Resolución 070/2011 del IGAC.

Cordialmente,

LIGIA ELVIRA GONZALEZ MARTINEZ
GERENTE COMERCIAL Y ATENCIÓN USUARIO (C)

* Para verificar su autenticidad, ingrese a www.catastrobogota.gov.co opción Certificación Catastral y digite el siguiente número: 2015105438110



Avenida Carrera 30 No. 25-90 Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2
Código Postal: 111311 Conmutador: 2347600 Información: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co

BOGOTÁ
HUMANA

SOLICITUD CONSTITUCIÓN PATRIMONIO DE FAMILIA

Dado que el Banco mediante el crédito incorporado en este pagaré me(nos) está financiando más del 50% del valor comercial del inmueble adquirido con el producto del mismo, declaro(amos) que es mi(nuestra) decisión constituir patrimonio de familia inembargable sobre el inmueble financiado, el cual estará vigente hasta el día en que el saldo de la obligación aquí incorporada represente menos del 20% del valor comercial del inmueble.

El presente documento hace parte del Pagaré Crédito Hipotecario No.

Para constancia de lo anterior se firma en la ciudad de _____, en la fecha _____.

Firma



Nombre otorgante

PAOLA ANDREA AGUILERA ARANA

C.C. No. 52 779433 de Bogotá

Calidad en la que firma:

Nombre propio: ☒

Apoderado*: ☐

(*Se anexa poder especial conferido para el efecto)

Firma

Nombre otorgante

C.C. No. _____ de _____

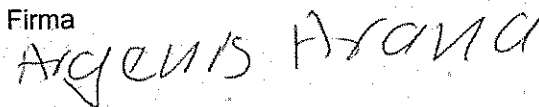
Calidad en la que firma:

Nombre propio: ☐

Apoderado*: ☐

(*Se anexa poder especial conferido para el efecto)

Firma



Nombre otorgante

Argenis Arana

C.C. No. 38235018 de Ibagué

Calidad en la que firma:

Nombre propio: ☒

Apoderado*: ☐

(*Se anexa poder especial conferido para el efecto)

Firma

Nombre otorgante

C.C. No. _____ de _____

Calidad en la que firma:

Nombre propio: ☐

Apoderado*: ☐

(*Se anexa poder especial conferido para el efecto)



SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública

OFICINA DE REGISTRO DE
INSTRUMENTOS PÚBLICOS

RECIBO DE CAJA No.

810247084

BOGOTA ZONA CENTRO

LIQUID81

SOLICITUD REGISTRO DOCUMENTOS

NIT 899.999.007-0

Impreso el 21 de Diciembre de 2015 a las 01:13:10 p.m.

No. RADICACION: 2015-113050

NOMBRE SOLICITANTE: PAOLA A AGUILERA

ESCRITURA No.: 5675 del 18-11-2015 NOTARIA CUARENTA Y OCHO de BOGOTA D. C.

MATRICULAS 1938788 MADRID

ACTOS A REGISTRAR:

ACTO	TRF	VALOR	DERECHOS
1 VENTA	M	869800000	217,500
15 HIPOTECA S D		850000000	32,500
22 CONDICION	M	1	8,300
82 CANCELACION	N	1	16,500
888 OTROS	N	1	8,300
988 PATRIMONIO	M	1	8,300

291,400

Total a pagar: \$

291,400

FORMA DE PAGO:

CHEQUE

SUPERINTENDENCIA: 178781

VLR: 291400



DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública

OFICINA DE REGISTRO DE
INSTRUMENTOS PÚBLICOS

RECIBO DE CAJA No.

20

810247085

BOGOTA ZONA CENTRO LIQUID81

SOLICITUD CERTIFICADO DE LIBERTAD

NIT 899.999.007-0

Impreso el 21 de Diciembre de 2015 a las 01:13:23 p.m.

No. RADICACION: 2015-783364

MATRICULA: 50C-1938788

NOMBRE SOLICITANTE: PAOLA A AGUILERA

CERTIFICADOS: 1

VALOR TOTAL: \$ 70000

ASOCIADO AL TURNO No: 2015-113050

FORMA DE PAGO:

CHEQUE

BOC: 39 No.: 178781

VLR: 70000

Creación de Garantías

Archivo Servidor Garantía Parametros Ayuda

Adicionando Cambio Referencia Cambio de Garantía

Garantía Clientes y Operaciones Básica Especifica Avalúo Comercial Pólizas y Apeos

Información Específica

TIPO DE SITUACIÓN: 1. ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

NO INSCRITA PUBLICA (14 COPIA): 5675

FECHA INSCRITA PUBLICA (DD/MM/AAAA): 18-nov-2015

VIGENCIA INICIAL (DD/MM/AAAA): 01-feb-2016

VIGENCIA FINAL (DD/MM/AAAA): 01-feb-2016

FECHA VENCIMIENTO AXIAL (DD/MM/AAAA): 07-jun-2016

CONSTRUCTORA/CONSTRUCCIONARIO: 275 EG-ANA BURGOSIA

PROYECTO AXIAL: 4093

NOTARIA: 40

FECHA ELABORACION ESTUDIO DE TITULO (DD/MM/AAAA): 18-nov-2015

DIRECCION: CL 21 C 1 60 E 51 P AP 602 T1 7 5M2 0

RESERVACION: INV EDECIOS

DESTINO DEL INMUEBLE: 1. VIVIENDA

CUIDADO DE LA NOTARIA: 11001 BURGOSIA

EXTRATO INMUEBLE: 2. MEDIO BAJO

VALOR AVAULO CATASTRAL: 0

IMPUESTO DE CADENILLA: 0

01/02/2016 90A10SRVSDS18 Versión 6.3.1 COPS NUN 00

Creación de Garantías

Archivo Servidor Garantía Parametros Ayuda

Adicionando Cambio Referencia Cambio de Garantía

Garantía Clientes y Operaciones Básica Especifica Avalúo Comercial Pólizas y Apeos

Información Avalúo Comercial

Valor Avalúo Terreno Inicial	Valor Avalúo Construcción Inicial	Valor Avalúo Comercial Inicial	Fecha Avalúo Inicial (DD/MM/AAAA)
100,000,000.00	100,000,000.00	100,000,000.00	21-sep-2015

Valor Avalúo Terreno Actual: 0.00

Valor Avalúo Construcción Actual: 0.00

Valor Avalúo Comercial Actual: 0.00

Fecha Avalúo Actual (DD/MM/AAAA):

CLASE DE INMUEBLE: 7. APARTAMENTO

PROYECTO ATALLADOR: SANTIAGO MUÑOCA

No Creación de Carta E y A



REPÚBLICA DE COLOMBIA
MINISTERIO DE VIVIENDA CIUDAD Y TERRITORIO
SISTEMA NACIONAL DE INFORMACION DEL SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA
RESULTADO CONSULTA POR CEDULA

Fecha Consulta: 29/08/2015 1:25:14

CEDULA
38235018

ENTIDAD
IGAC

MATRICULA
Nro No Reportado

Oficina General de Atención al Ciudadano

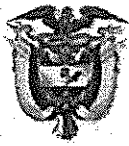


REPÚBLICA DE COLOMBIA
MINISTERIO DE VIVIENDA CIUDAD Y TERRITORIO
SISTEMA NACIONAL DE INFORMACION DEL SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA
RESULTADO CONSULTA POR CEDULA
Fecha Consulta: 02/02/2016 10:08:03

CEDULA
38235018

ENTIDAD
IGAC

MATRICULA
Nro No Reportado



REPÚBLICA DE COLOMBIA
MINISTERIO DE VIVIENDA CIUDAD Y TERRITORIO
SISTEMA NACIONAL DE INFORMACION DEL SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA
RESULTADO CONSULTA POR CEDULA
Fecha Consulta: 02/02/2016 10:08:03

CEDULA
52779453

ENTIDAD
Cedula no aparece registrada con propiedad

MATRICULA
Nro No Reportado



PROMESA DE COMPRAVENTA
PROYECTO "LA FINCA"

Entre los suscritos a saber **CLARA ALICIA BAENA PALACIOS**, mayor de edad, vecina de esta ciudad, identificada con la cedula de ciudadanía número 35.458.521 de Usaquén, quien obra en su calidad de suplente del Presidente de la sociedad **INVERSIONES EDECIOS S.A.**, NIT.830.007.510-8, domiciliado en Bogotá, constituida mediante escritura pública número cuatro mil doscientos noventa y seis (4296) del catorce (14) de julio de mil novecientos noventa y cinco (1995) de la Notaría Treinta y Siete (37) de Bogotá, todo lo cual se acredita con el respectivo certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá en su calidad de promotor y constructor del proyecto, y quien de igual forma obra en su condición de apoderado especial de **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.**, sociedad de servicios financieros con domicilio en Bogotá D.C., constituida mediante escritura pública número siete mil novecientos cuarenta (7940) del catorce (14) de diciembre de mil novecientos noventa y dos (1992), otorgada en la Notaría Dieciocho (18) del Círculo Notarial de Bogotá, con permiso de funcionamiento otorgado por la Superintendencia Financiera de Colombia, todo lo cual consta en el poder especial debidamente otorgado por **FERNANDO HINESTROSA REY**, presidente y representante legal de la Fiduciaria, tal como consta en el certificado expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia y de inscripción de documentos de la Cámara de Comercio de Bogotá, actuando en calidad de administradora y vocera del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO CONJUNTO RESIDENCIAL LA FINCA SMz 8**, quien en adelante y para todos los efectos del presente documento se denominará **LA PROMETIENTE VENDEDORA** por una parte y por otra parte **PAOLA ANDREA AGUILERA ARANA** identificado(s) con cédula(s) ciudadanía número(s) 52.779.453 expedida en Bogotá, quien(es) manifiesta(n) ser de estado civil soltera sin unión marital de hecho vigente, quien(es) en adelante se llamará(n) **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** se ha celebrado el presente contrato de Promesa de Compra-venta que se regirá por las siguientes cláusulas.

PRIMERA: Objeto: **LA PROMETIENTE VENDEDORA** se obliga a vender a **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** y este(os) por su parte se obliga(n) a comprar a aquella, el derecho de dominio y la posesión que tiene y ejerce sobre el(los) siguiente(s) inmueble(s): **APARTAMENTO SEISCIENTOS DOS (602), TORRE SIETE (7), SUPERMANZANA OCHO (8)** del Proyecto La Finca, ubicado en la **Calle 21 C No 1-60 ESTE** del Municipio de Madrid (Cundinamarca).

Los linderos generales y especiales del inmueble son:

APARTAMENTO No. 602. TORRE SIETE (7).

Está ubicado en el piso 6 de la Torre Siete (7) de Conjunto Residencial LA FINCA SUPERMANZANA 8. **DEPENDENCIAS:** Sala/comedor, cocina, ropas, dos (2) alcobas, un (1) baño, disponible y alcoba principal con baño y vestier. **ALTURA LIBRE:** 2.30 metros. Cuenta con un área arquitectónica construida de sesenta y siete metros cuadrados con cincuenta y cinco decímetros cuadrados (67.55 M2) y un área privada construida de cincuenta y nueve metros cuadrados con dieciocho decímetros cuadrados (59.18 M2). Al apartamento se le asigna el uso exclusivo de una terraza común con un área de un metro cuadrado con dos decímetros cuadrados (1.02 M2). Se determina por los siguientes linderos:

Del punto A : línea quebrada de dos metros cuarenta y un centímetros (2.41 mts), setenta y seis centímetros (0.76 mts), setenta y cinco centímetros (0.75 mts), catorce centímetros (0.14 mts), setenta y cinco centímetros (0.75 mts), dos metros sesenta y seis centímetros (2.66mts), catorce centímetros (0.14 mts), un metro treinta y seis centímetros (1.36 mts), dos metros cuarenta centímetros (2.40 mts), un metro treinta y seis centímetros (1.36 mts), catorce centímetros (0.14 mts), dos metros veintisiete centímetros (2.27 mts), un metro seis centímetros (1.06mts), noventa y un centímetros (0.91 mts), quince centímetros (0.15mts), un metro veintiún centímetros (1.21 mts), cuarenta y cinco centímetros (0.45mts), catorce centímetros (0.14 mts), setenta y cinco centímetros (0.75mts), catorce centímetros (0.14 mts), quince centímetros (0.15mts), un metro veintiún centímetros (1.21 mts), quince centímetros (0.15mts), un metro cinco centímetros (1.05mts), un metro cincuenta y un centímetros (1.51mts), un metro un centímetro (1.01mts), noventa centímetros (0.90 mts), quince centímetros (0.15mts), un metro treinta y seis centímetros (1.36 mts), un metro treinta y seis centímetros (1.36 mts), catorce centímetros (0.14 mts), un metro treinta y seis centímetros (1.36 mts) y un metro noventa y seis centímetros (1.96 mts) al punto B ventanas, ductos y muro comunes al medio con el apartamento seiscientos uno. (601) de la misma torre y vacío sobre patio/ducto común de uso exclusivo del apartamento ciento dos (102).

Del punto B línea quebrada de un metro veintiún centímetros (1.21 mts), un metro diecinueve centímetros (1.19 mts), catorce centímetros (0.14 mts), un metro diecinueve centímetros (1.19 mts), tres metros once centímetros (3.11 mts), dos metros ochenta y cuatro centímetros (2.84 mts), catorce centímetros (0.14 mts), un metro cuarenta y nueve centímetros (1.49 mts) y dos metros cincuenta y seis centímetros (2.56 mts) al punto C ventana y muro común al medio con aire sobre terraza común de uso exclusivo del apartamento ciento dos

EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) quien(es) podrá(n) reclamar si ello sucede, las diferencias que resulten entre el valor de las liquidaciones definitivas de los derechos de abastecimiento de agua y energía que cobren las empresas de Acueducto y Alcantarillado, Energía Eléctrica y las sumas que haya pagado LA PROMETIENTE VENDEDORA para obtener la conexión de estos servicios, en ningún caso será responsable de las demoras en que puedan incurrir las Empresas Municipales en las instalaciones y mantenimiento de los servicios de agua y energía. No obstante se obliga a entregar el inmueble con los servicios públicos conectados y en perfecto funcionamiento. Se advierte que en cuanto a los derechos de energía EL(LOS) PROMETIENTE(S) VENDEDOR(ES) pagaron los derechos de una carga suficiente para satisfacer las necesidades propias que demanda una vivienda, y cualquier aumento sobre esta carga inicial será por cuenta de EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES); quienes deberán asumir el pago de los distintos Servicios Públicos instalados en el inmueble a partir de la fecha en que se les haga entrega material del inmueble.

SEPTIMA: El precio convenido por las partes para el (los) inmueble(s) materia de la presente compraventa es la suma de OCHENTA Y SEIS MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA MIL PESOS M/CTE (\$86.980.000.00) que se pagarán así:

- a) La suma de DOS MILLONES DE PESOS M/CTE (\$2.000.000.00), que LA PROMETIENTE VENDEDORA declara haber recibido a su entera satisfacción, de manos de EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES).
- b) La suma de DOS MILLONES DE PESOS M/CTE (\$2.000.000.00) el día veintiuno (21) de Septiembre del 2015.
- c) La suma de CUATRO MILLONES DE PESOS M/CTE (\$4.000.000.00) el día veinte (20) de Octubre del 2015.
- d) La suma de SETECIENTOS TREINTA Y SEIS MIL PESOS M/CTE (\$736.000.00) el día veinte (20) de Noviembre del 2015.
- a) La suma de TRECE MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL PESOS M/CTE (\$13.244.000.00) el día treinta (30) de diciembre de 2015, con el producto del subsidio Familiar de Vivienda de interés social que será otorgado a El Prometiente Comprador por la Caja de Compensación Familiar "COLSUBSIDIO".
- b) La suma de SESENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS M/CTE (\$65.000.000.00) el día quince (15) de Diciembre del 2015.

Con el producto de un crédito que EL (LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (ES) se comprometen a tramitar con el BANCO o ENTIDAD FINANCIERA que EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) escoja(n), a cuyo favor constituirá(n) hipoteca de primer grado que se constituirá en el mismo instrumento que perfeccione este contrato, crédito que en el evento de ser aprobado, el valor será abonado a LA PROMETIENTE VENDEDORA, al presentar la hipoteca de primer grado debidamente registrada y certificado de libertad donde conste el gravamen a favor de dicha Entidad.- PARAGRAFO PRIMERO: Sobre el valor del préstamo a que se refiere esta cláusula el PROMETIENTE COMPRADOR pagará al PROMETIENTE VENDEDOR, intereses que se liquidarán a la tasa del interés bancario corriente vigente más un punto, intereses que se causarán a partir de la entrega del inmueble de que trata el presente contrato y hasta el día en que el BANCO o ENTIDAD FINANCIERA que apruebe el crédito al PROMETIENTE COMPRADOR, entregue o abone en cuenta del PROMETIENTE VENDEDOR el producto de dicho crédito, intereses que garantizará con el documento o documentos que le solicite el PROMETIENTE VENDEDOR para antes de la firma de la escritura pública que perfeccione este contrato. PARAGRAFO SEGUNDO: En el evento en que la Entidad Acreedora y/o Caja de Compensación decidiere no desembolsar el valor correspondiente al crédito y/o subsidio, una vez firmada la Escritura Pública correspondiente y constituida la hipoteca; EL(LA,LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A,ES) pagará(n) inmediatamente dicho saldo al PROMETIENTE VENDEDOR con recursos propios o con el producto de otro crédito obtenido en otra Entidad Crediticia. De lo contrario se resolverá el negocio lo que obligaría a la partes a suscribir una Escritura de Resciliación, para dejar sin valor y efecto la Escritura de venta correspondiente. PARAGRAFO TERCERO: En caso de mora tanto de el pago del capital o de las cuotas en la forma anteriormente pactada, EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) reconocerá(n) y pagará(n) a EL (LOS) VENDEDOR (ES) intereses moratorios liquidados sobre las cuotas que están en mora, equivalentes al doble del interés bancario corriente que certifique la Superintendencia Bancaria, según lo previsto en el Artículo 884 del Código del Comercio y sin perjuicio de las acciones que la ley reconoce a LA PROMETIENTE VENDEDORA.- PARAGRAFO CUARTO: La mora en el pago de cualquiera de las sumas a cargo de EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) dará(n) derecho a LA PROMETIENTE VENDEDORA para exigir la totalidad del contrato ejecutivamente y sin necesidad de requerimientos privados o judiciales., a los cuales expresamente EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR (ES) renuncian desde el momento de la firma del presente Contrato.- PARAGRAFO QUINTO: EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) se compromete(n) a presentar ante el Banco y/o la caja de compensación respectiva, todos los documentos exigidos por estas entidades, dentro de los ocho (8) días siguientes a la separación del inmueble objeto de este contrato; para la tramitación del crédito y subsidio

(30) días siguientes en la misma notaría y a la misma hora. Igualmente las partes podrán modificar dicho plazo previo acuerdo escrito solemnizado antes de su vencimiento.

DECIMA SEGUNDA: La entrega real del inmueble objeto del presente contrato se efectuará el día de la firma de la Escritura, siempre y cuando estén a paz y salvo y desembolsado el crédito. **PARAGRAFO PRIMERO:** EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) tienen la obligación de recibir el inmueble en el día en que es citado por LA PROMETIENTE VENDEDORA, para tal efecto en caso de no acudir se cobrarán intereses de subrogación y la PROMETIENTE VENDEDORA tendrá derecho a considerar que ha sido recibido a entera satisfacción desde el día del vencimiento del plazo para recibirlo. **PARAGRAFO SEGUNDO:** LA PROMETIENTE VENDEDORA: queda exonerada de toda responsabilidad para la no entrega de el(los) inmueble(s) prometido(s) en venta en la fecha pactada, en los eventos de fuerza mayor o caso fortuito **DECIMA TERCERA. Gastos:** Los gastos notariales, que ocasione la escritura pública de compraventa correrán por cuenta de las partes por mitad; los gastos de beneficencia y de registro de la escritura de compraventa, así como los gastos notariales de beneficencia y de registro de la escritura de hipoteca y su correspondiente cancelación serán de cargo exclusivo del PROMETIENTE COMPRADOR, gastos e impuestos que EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES), deberá(n) pagar al PROMETIENTE VENDEDOR, a más tardar el mismo día de la firma de la escritura pública que formalice este contrato, en cheque de gerencia o en efectivo, para que EL PROMETIENTE VENDEDOR adelante los trámites de inscripción de la escritura pública ante la correspondiente Oficina de Registro de instrumentos públicos. Así mismo, si fuere el caso, deberá pagar los eventuales gastos de estudio de títulos, avalúos etc., que ocasione la solicitud o el perfeccionamiento del crédito solicitado por EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES).

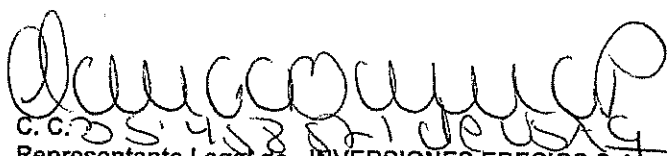
DECIMA CUARTA: Permiso para Enajenación de Inmuebles Destinados a Vivienda: El PROMETIENTE VENDEDOR radicó ante la Alcaldía de Madrid, los documentos requeridos para el ejercicio de la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, mediante radicación No. 06768 de fecha 16 de Junio de 2014, de conformidad con el Artículo 71 de la Ley 962 de 2005 y su Decreto reglamentario 2180 de 2006.

DECIMA QUINTA.- Origen de recursos: EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) declara(n) que los recursos que ha pagado y que pagará a la PROMETIENTE VENDEDORA por concepto del precio de los inmuebles objeto de este contrato no provienen ni provendrán de ninguna actividad ilícita de las contempladas en la Ley 365 del veintiuno (21) de febrero de 1997 o de cualquier otra norma que la adicione o modifique y que será(emos) el(los) único(s) responsable(s).

DÉCIMA SEXTA: El PROMITENTE COMPRADOR declara que conoce(n) la existencia del FIDEICOMISO CONJUNTO RESIDENCIAL LA FINCA SMz 8 y que FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. no es ni constructor, ni interventor, ni participa de manera alguna en la construcción o desarrollo del PROYECTO y en consecuencia, no es responsable por la terminación, calidad o precio de los inmuebles que lo integran, así como tampoco lo es de la obligación de saneamiento, ni de la obligación de entrega de las áreas privadas y comunes, toda vez que FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. suscribe los respectivos contratos de promesa única y exclusivamente en su calidad de vocera del FIDEICOMISO CONJUNTO RESIDENCIAL LA FINCA SMz 8 y para los solos efectos de asumir la obligación de transferencia del derecho de dominio de las correspondientes unidades privadas integrantes del proyecto, cuya construcción será levantada por la sociedad INVERSIONES EDECIOS S.A.

Para constancia firmamos hoy Veintuno (21) de Agosto del año Dos Mil Quince (2015)

EL PROMETIENTE VENDEDOR



C.C. 35.458.521 DE 2014

Representante Legal de INVERSIONES EDECIOS S.A.

Apoderado Especial de FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.

Como vocera del Patrimonio Autónomo CONJUNTO RESIDENCIAL LA FINCA SMz 8

MD

BW14893803



**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
Y REGISTRO**
LA CLAYTON DE LA FE PROMESA

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO
CERTIFICADO DE TRADICION DE
MATRICULA INMOBILIARIA

Nro Matricula: 50C-1938605

Página 1

Impreso el 13 de Agosto de 2015 a las 09:55:20 a.m.

**ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima pagina

CIRCULO REGISTRAL: 50C BOGOTÁ ZONA CENTRO DEPTO: CUNDINAMARCA MUNICIPIO: MADRID VEREDA: MADRID
FECHA APERTURA: 12-06-2015 RADICACION: 2015-45512 CON: ESCRITURA DE: 01-06-2015
CODIGO CATASTRAL: COD. CATASTRAL ANT.:
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

SUPERMANZANA 8 ETAPA V URBANIZACION LA SOLEDAD LAH CON AREA DE 13.400.8 MTS2 CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.2204 DE FECHA 25-05-2015 EN NOTARIA CUARENTA Y OCHO DE BOGOTA D. C. (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE Tipo Predio: URBANO
11 CALLE 21 C 1-60 ESTE SUPERMANZANA 8 ETAPA V

MATRÍCULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) MATRÍCULA(S) (En caso de Integración y otros)

ANOTACION: Nro 1 Fecha: 24-04-2013 Radicacion: 2013-35038 VALOR ACTO: \$
Documento: ESCRITURA 1693 del: 23-04-2013 NOTARIA CUARENTA Y OCHO de BOGOTA D. C.
ESPECIFICACION: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA (GRAVAMEN)

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio; L-Titular de dominio incompleto)
DE: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A VOCERA Y REPRESENTANTE LEGAL DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO
CONJUNTO RESIDENCIAL LA FINCA SMZ 3, 4,5,6,7 Y 8- NIT: 8300537006
A: CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR CAFAM

8600135703

ANOTACION: Nro 2 Fecha: 01-06-2015 Radicacion: 2015-45512 VALOR ACTO: \$
Documento: ESCRITURA 2204 del: 25-05-2015 NOTARIA CUARENTA Y OCHO de BOGOTA D. C.
ESPECIFICACION: 0915 DESENGLOBE SUPERMANZANA 8 ETAPA V URBANIZACION LA SOLEDAD LA HUERTA 13.400.8 MTS2 (OTRO)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. VOCERA DEL FIDEICOMISO CONJUNTO RESIDENCIAL LA FINCA SMZ
3.4.5.6.7 Y 8 NIT 8300537006

ANOTACION: Nro 3 Fecha: 01-06-2015 Radicacion: 2015-45512 VALOR ACTO: \$
Documento: ESCRITURA 2204 del: 25-05-2015 NOTARIA CUARENTA Y OCHO de BOGOTA D. C.
ESPECIFICACION: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONJUNTO RESIDENCIAL LA FINCA SMZ 8 PRIMERA
ETAPA . VIS (LIMITACION AL DOMINIO)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. VOCERA DEL FIDEICOMISO CONJUNTO RESIDENCIAL LA FINCA SMZ
3.4.5.6.7 Y 8 NIT 8300537006

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *3*



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO
CERTIFICADO DE TRADICION DE
MATRICULA INMOBILIARIA

Nro Matricula: 50C-1938605

Pagina 3

Impreso el 13 de Agosto de 2015 a las 09:55:20 a.m

ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima pagina

3->1938665 T 2 APARTAMENTO 503
3->1938666 T 2 APARTAMENTO 504
3->1938667 T 2 APARTAMENTO 601
3->1938668 T 2 APARTAMENTO 602
3->1938669 T 2 APARTAMENTO 603
3->1938670 T 2 APARTAMENTO 604
3->1938671 T 3 APARTAMENTO 101
3->1938672 T 3 APARTAMENTO 102
3->1938673 T 3 APARTAMENTO 103
3->1938674 T 3 APARTAMENTO 104
3->1938675 T 3 APARTAMENTO 201
3->1938676 T 3 APARTAMENTO 202
3->1938677 T 3 APARTAMENTO 203
3->1938678 T 3 APARTAMENTO 204
3->1938679 T 3 APARTAMENTO 301
3->1938680 T 3 APARTAMENTO 302
3->1938681 T 3 APARTAMENTO 303
3->1938682 T 3 APARTAMENTO 304
3->1938683 T 3 APARTAMENTO 401
3->1938684 T 3 APARTAMENTO 402
3->1938685 T 3 APARTAMENTO 403
3->1938686 T 3 APARTAMENTO 404
3->1938687 T 3 APARTAMENTO 501
3->1938688 T 3 APARTAMENTO 502
3->1938689 T 3 APARTAMENTO 503
3->1938690 T 3 APARTAMENTO 504
3->1938691 T 3 APARTAMENTO 601
3->1938692 T 3 APARTAMENTO 602
3->1938693 T 3 APARTAMENTO 603
3->1938694 T 3 APARTAMENTO 604
3->1938695 T 4 APARTAMENTO 101
3->1938696 T 4 APARTAMENTO 102
3->1938697 T 4 APARTAMENTO 103
3->1938698 T 4 APARTAMENTO 104
3->1938699 T 4 APARTAMENTO 201
3->1938700 T 4 APARTAMENTO 202
3->1938701 T 4 APARTAMENTO 203
3->1938702 T 4 APARTAMENTO 204
3->1938703 T 4 APARTAMENTO 301
3->1938704 T 4 APARTAMENTO 302
3->1938705 T 4 APARTAMENTO 303
3->1938706 T 4 APARTAMENTO 304
3->1938707 T 4 APARTAMENTO 401
3->1938708 T 4 APARTAMENTO 402

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
Y REGISTRO
LA GARANTIA DE LA FE PUBLICA



SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
Y REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO
CERTIFICADO DE TRADICION
DE
MATRICULA INMOBILIARIA

Nro Matricula: 50C-1938605

Pagina 5

Impreso el 13 de Agosto de 2015 a las 09:55:20 a.m

ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima pagina

3->1938753 T 6 APARTAMENTO 303
3->1938754 T 6 APARTAMENTO 304
3->1938755 T 6 APARTAMENTO 401
3->1938756 T 6 APARTAMENTO 402
3->1938757 T 6 APARTAMENTO 403
3->1938758 T 6 APARTAMENTO 404
3->1938759 T 6 APARTAMENTO 501
3->1938760 T 6 APARTAMENTO 502
3->1938761 T 6 APARTAMENTO 503
3->1938762 T 6 APARTAMENTO 504
3->1938763 T 6 APARTAMENTO 601
3->1938764 T 6 APARTAMENTO 602
3->1938765 T 6 APARTAMENTO 603
3->1938766 T 6 APARTAMENTO 604
3->1938767 T 7 APARTAMENTO 101
3->1938768 T 7 APARTAMENTO 102
3->1938769 T 7 APARTAMENTO 103
3->1938770 T 7 APARTAMENTO 104
3->1938771 T 7 APARTAMENTO 201
3->1938772 T 7 APARTAMENTO 202
3->1938773 T 7 APARTAMENTO 203
3->1938774 T 7 APARTAMENTO 204
3->1938775 T 7 APARTAMENTO 301
3->1938776 T 7 APARTAMENTO 302
3->1938777 T 7 APARTAMENTO 303
3->1938778 T 7 APARTAMENTO 304
3->1938779 T 7 APARTAMENTO 401
3->1938780 T 7 APARTAMENTO 402
3->1938781 T 7 APARTAMENTO 403
3->1938782 T 7 APARTAMENTO 404
3->1938783 T 7 APARTAMENTO 501
3->1938784 T 7 APARTAMENTO 502
3->1938785 T 7 APARTAMENTO 503
3->1938786 T 7 APARTAMENTO 504
3->1938787 T 7 APARTAMENTO 601
3->1938788 T 7 APARTAMENTO 602
3->1938789 T 7 APARTAMENTO 603
3->1938790 T 7 APARTAMENTO 604
3->1938791 T 8 APARTAMENTO 101
3->1938792 T 8 APARTAMENTO 102
3->1938793 T 8 APARTAMENTO 103
3->1938794 T 8 APARTAMENTO 104
3->1938795 T 8 APARTAMENTO 201
3->1938796 T 8 APARTAMENTO 202

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
Y REGISTRO
LA CHANDÁ DE LA FC PÚBLICA



SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
Y REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO
CERTIFICADO DE TRADICION DE
MATRICULA INMOBILIARIA

Nro Matricula: 50C-1938605

Pagina 7

Impreso el 13 de Agosto de 2015 a las 09:55:20 a.m

ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima pagina

3->1938841 T10 APARTAMENTO 103
3->1938842 T10 APARTAMENTO 104
3->1938843 T10 APARTAMENTO 201
3->1938844 T10 APARTAMENTO 202
3->1938845 T10 APARTAMENTO 203
3->1938846 T10 APARTAMENTO 204
3->1938847 T10 APARTAMENTO 301
3->1938848 T10 APARTAMENTO 302
3->1938849 T10 APARTAMENTO 303
3->1938850 T10 APARTAMENTO 304
3->1938851 T10 APARTAMENTO 401
3->1938852 T10 APARTAMENTO 402
3->1938853 T10 APARTAMENTO 403
3->1938854 T10 APARTAMENTO 404
3->1938855 T10 APARTAMENTO 501
3->1938856 T10 APARTAMENTO 502
3->1938857 T10 APARTAMENTO 503
3->1938858 T10 APARTAMENTO 504
3->1938859 T10 APARTAMENTO 601
3->1938860 T10 APARTAMENTO 602
3->1938861 T10 APARTAMENTO 603
3->1938862 T10 APARTAMENTO 604
3->1938863 T11 APARTAMENTO 101
3->1938864 T11 APARTAMENTO 102
3->1938865 T11 APARTAMENTO 103
3->1938866 T11 APARTAMENTO 104
3->1938867 T11 APARTAMENTO 201
3->1938868 T11 APARTAMENTO 202
3->1938869 T11 APARTAMENTO 203
3->1938870 T11 APARTAMENTO 204
3->1938871 T11 APARTAMENTO 301
3->1938872 T11 APARTAMENTO 302
3->1938873 T11 APARTAMENTO 303
3->1938874 T11 APARTAMENTO 304
3->1938875 T11 APARTAMENTO 401
3->1938876 T11 APARTAMENTO 402
3->1938877 T11 APARTAMENTO 403
3->1938878 T11 APARTAMENTO 404
3->1938879 T11 APARTAMENTO 501
3->1938880 T11 APARTAMENTO 502
3->1938881 T11 APARTAMENTO 503
3->1938882 T11 APARTAMENTO 504
3->1938883 T11 APARTAMENTO 601
3->1938884 T11 APARTAMENTO 602

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
Y REGISTRO
LA GUARDIA DE LA FE PUBLICA



SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
Y REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO
CERTIFICADO DE TRADICION
DE
MATRICULA INMOBILIARIA

Nro Matricula: 50C-1938605

Pagina 9

Impreso el 13 de Agosto de 2015 a las 09:55:20 a.m

ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima pagina

3->1938929 T13 APARTAMENTO 503
3->1938930 T13 APARTAMENTO 504
3->1938931 T13 APARTAMENTO 601
3->1938932 T13 APARTAMENTO 602
3->1938933 T13 APARTAMENTO 603
3->1938934 T13 APARTAMENTO 604
3->1938935 T14 APARTAMENTO 101
3->1938936 T14 APARTAMENTO 102
3->1938937 T14 APARTAMENTO 103
3->1938938 T14 APARTAMENTO 104
3->1938939 T14 APARTAMENTO 201
3->1938940 T14 APARTAMENTO 202
3->1938941 T14 APARTAMENTO 203
3->1938942 T14 APARTAMENTO 204
3->1938943 T14 APARTAMENTO 301
3->1938944 T14 APARTAMENTO 302
3->1938945 T14 APARTAMENTO 303
3->1938946 T14 APARTAMENTO 304
3->1938947 T14 APARTAMENTO 401
3->1938948 T14 APARTAMENTO 402
3->1938949 T14 APARTAMENTO 403
3->1938950 T14 APARTAMENTO 404
3->1938951 T14 APARTAMENTO 501
3->1938952 T14 APARTAMENTO 502
3->1938953 T14 APARTAMENTO 503
3->1938954 T14 APARTAMENTO 504
3->1938955 T14 APARTAMENTO 601
3->1938956 T14 APARTAMENTO 602
3->1938957 T14 APARTAMENTO 603
3->1938958 T14 APARTAMENTO 604

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
Y REGISTRO

SALVEDADES: (Informacion Anterior o Corregida)

Anotacion Nro: 0 Nro correccion: 1 Radicacion: C2015-15727 fecha 06-08-2015

DIRECCION INCLUIDA VALE. ART.59 LEY 1579/12 AUXDELS. C2015-15727.

VISITA INDEPENDIENTE

Banco
Caja Social

BW14893804

Fecha: 4-09-2015

Ciudad visita:

N° Radicación/ Autorización Mantiz

Bogotá

103061710131929

Aclaraciones

Reprogramada

2. UBICACIÓN VISITA

Nombre del Cliente: Argonís Arcana No. identificación: 38235018
 Nombre del Negocio: Comercio de Ropa y botacones Dirección Negocio: C/ 13 780 13 int 11 Apto
 Teléfono Negocio: Teléfono Celular: 311 2003344 Barrio / Municipio: Fajalá

3. DATOS DEL CÓNYUGE O COMPAÑERO (A) PERMANENTE

Nombre del Esposo (a): Echeverri No identificación: Actividad Esposo(a):

4. INFORMACIÓN DE LA ACTIVIDAD

Tipo de negocio: Comercio de Ropa al detal de Dama, caballero y niño en el Bogotá y Cundinamarca, Tolima, Villavicencio Horario:
 Cuales son los principales clientes: Clientes Varios

Tiempo de experiencia en la actividad actual: 5 Años 0 Meses Tiempo en el lugar Actual: 5 Años 0 Meses
 Motivo principal por el que cambió de lugar:

Actividad anterior: Motivo principal por el que cambió de actividad:

5. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL NEGOCIO

Tipo de Local: Propio diferente a vivienda ☐ Vivienda local ☐ Familiar ☐ Arrendado ☐ No requiere local ☒
 Cantidad de Empleados: Con Seguridad Social: SI ☐ NO ☐ Quien administra el negocio: Solicitante ☒ Socio ☐ Conyugue ☐ Empleado ☐
 Fijos: 0 Temporales: 0 Nombre: Identificación:

6. DESCRIPCIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA

Ubicación: Vía Secundaria en sector residencial no requiere local abierto al público o quiosco exterior vende ropa y botacones por encargo y en
 Fachada y elementos externos (Aviso): diferentes cuadros

Dimensiones internas y distribución del negocio:

7. ESTACIONALIDAD SEMANAL

	Valores	lunes	martes	Mie	Jueves	Viernes	Sab	Dom	Totales
Ventas Altas	190000						x		190000
Ventas Normales	150000		x	x	x	x		x	600000
Ventas Bajas	150000	x							150000
Ventas total Semanal									1190000
Ventas Mes = Total Semanal * 4.29 Semanas									5106100

8. COSTO Y VENTAS TOTALES DEL MES

Producto	Q	Unidad Medida	Costo Unitario	Costo Total	Precio Unitario	Precio Total	Utilidad	Margen
Dama				900000		1800000	900000	50%
Caballero				950000		1900000	950000	40%
Niño				1020000		1600000	580000	35%
Totales				2870000		5000000	2130000	%

9. OTROS INGRESOS

Posee otros ingresos adicionales? No ☒ SI ☐ ¿Los soporto en la solicitud? No ☒ SI ☐ ¿Por qué concepto? Antigüedad: Años: Meses:
 Valor \$

10. INGRESOS Y EGRESOS (Estado de Resultados)

Total Ventas o Ingresos Brutos	\$ 5000000	
Ventas Contado	\$ 5000000	
Ventas Crédito	\$ 2870000	
(-) Costos Directos	\$ 2130000	42.6%
Utilidad Bruta Negocio	\$ 0	
(-) Gastos de Personal	\$ 0	
(-) Gastos de Arriendo local o Administración	\$ 200000	
(-) Otros Gastos del Negocio	\$ 150000	
Servicios Públicos	\$ 150000	
Transporte	\$ 150000	
Seguros	\$ 150000	
Publicidad	\$ 150000	
Otros	\$ 300000	
(-) Cuotas Prestamos a terceros	\$ 1730000	34.6%
Utilidad Neta	\$ 1170000	
(+) Ingresos Adicionales	\$ 1170000	

¿Cuota que el cliente puede cancelar mensualmente?

\$

¿Ha invertido en su negocio en el último año?

SI ☐ No ☒

Explique

¿Cómo se validó la información de compras y ventas?

Libro de ventas ☒Únicamente costeo ☐Facturas ☒Otros ☐

¿Cuáles?

Egresos Familiares (solo Línea Microcrédito Eficiencia Operativa)

	Cliente	Definitivo
Gastos familiares	\$	\$
Valor Arriendo / Hipoteca	\$	\$
Cuotas Créditos BCS	\$	\$
Cuotas Tarjetas Crédito	\$	\$
Cuotas Otras Entidades	\$	\$

DB



DB

BW14893805

REINGRESO / REPROCESO DE OPERACIONES

CIUDAD : BogotáFECHA 01-09-2015OFICINA ☐ CONCESIONARIO ☐ CVE ☒

SOLICITUD

No. 103061710131979

NOMBRES Y APELLIDOS

pecho Andrew Aquilera Arana

IDENTIFICACIÓN

No. 52 779 453

CLASE DE OPERACIÓN

☒ PRIMER REINGRESO
☐ SEGUNDO REINGRESO☐ PRIMER REPROCESO
☐ SEGUNDO REPROCESO☐ EXCEPCIÓN

REINGRESO

CAUSAL GENERAL Era 107CAUSAL ESPECÍFICA certificación catastro

REPROCESO

CAUSAL GENERAL

CAUSAL ESPECÍFICA

JUSTIFICACIÓN Y PLANTEAMIENTO

De acuerdo a observación del analista se anexa
certificación de catastro donde cliente municipalista
no tiene propiedades a su nombre por favor
continuar con estudio de crédito
y se observa en que los clientes no poseen vivienda
así como lo reportan en anexos de Ministerio de Vivienda.

RESPONSABLE

NOMBRE Luis ManderC.C. 52 997 448

FIRMA

Original : GERENCIA OPERATIVA DE CRÉDITO

CIUDAD : Bogotá

FECHA 28-08-2015

OFICINA ☐ CONCESIONARIO ☐ CVE ☒

SOLICITUD

No. _____

NOMBRES Y APELLIDOS

IDENTIFICACIÓN

Peolo Andres Aguilar Arana

No. 52779453

CLASE DE OPERACIÓN

☐ PRIMER REINGRESO
☐ SEGUNDO REINGRESO

☐ PRIMER REPROCESO
☐ SEGUNDO REPROCESO

☒ EXCEPCIÓN

REINGRESO

CAUSAL GENERAL

CAUSAL ESPECÍFICA

REPROCESO

CAUSAL GENERAL

CAUSAL ESPECÍFICA

JUSTIFICACIÓN Y PLANTEAMIENTO

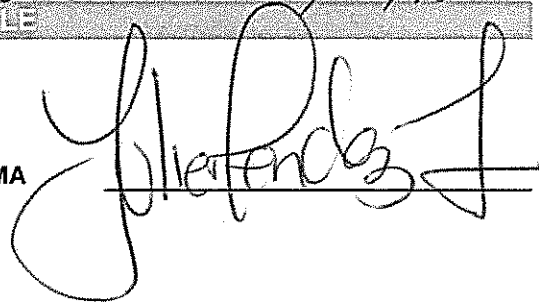
se solicita excepción con el solicitante ya que presenta un
reporte negativo en contratos de riesgo con la entidad telmex.
según la solicitud se presenta un caso con la compañía
quien no le da razón al motivo del reporte ya que
ella se encuentra actual en sus pagos - cliente con
reclamación ante la entidad (y) solicitando aceleración
de dicho reporte al cual se anexa carta con la solicitud
cliente presenta bajo anclamiento - scoring 495

RESPONSABLE

NOMBRE Leticia Mander

C.C. 52997446

FIRMA



Diana García



BOGOTA , 19 de agosto 2015

Señor(a)
ARGENIS ARANA
CL 13 IN11 78D-13 105
BOGOTA

Asunto: Estado de cuenta No.de Cuenta 80416605

Respetado (a) Cliente:

En atención a su comunicación del día 19 de agosto 2015 relacionada con el Estado de cuenta, amablemente le informamos que es prioridad para nuestra compañía satisfacer sus requerimientos.

En atención a su solicitud relacionada con el Estado de cuenta, amablemente le informamos que verificado nuestro sistema de gestión sobre la cuenta No.80416605 se observa que al día de hoy la misma tiene un saldo de \$70

Sin embargo le recordamos que las llamadas realizadas a través de otros operadores, podrán ser facturadas dentro de los tres periodos de facturación siguientes al periodo en que se generó el consumo de los servicios. Por lo anterior agradecemos el haberse comunicado con nosotros con el fin de confirmar sus pagos y evitar con esto posibles inconvenientes, ya que para la Empresa es de gran importancia que nuestros clientes disfruten de nuestros servicios.

SE INFORMA QUE LA CUENTA SE ENCUENTRA AL DIA EN PAGOS CON SALDO A FAVOR DE -\$70 PARA EL MES DE AGOSTO

Seguiremos trabajando en la excelencia de nuestros productos y servicios con las tarifas más competitivas del mercado.

Cordialmente,


Martha Cecilia Ramirez Torres
Gerente de Atención Especial

Elaboró: deyrodrigu
Consecutivo: AUT-2849298
Copia:
PQR: 000000482828399

"Respecto al servicio de televisión, TELMEX COLOMBIA S.A. atiende la presente petición, queja y/o reclamo como prestador del servicio de Televisión por suscripción, bajo el control y la vigilancia de la Autoridad Nacional de Televisión - ANTV.

Respecto a los servicios de telefonía e Internet, "Señor usuario, dentro de los siguientes diez (10) días hábiles contados a partir de que usted tiene conocimiento de esta decisión, si lo elige, usted puede presentar recurso de reposición y en subsidio de apelación.

Lo anterior, significa que usted puede presentar nuevamente una comunicación mediante la cual manifieste su inconformidad con la presente decisión, en los casos en que la misma le sea desfavorable total o parcialmente, con el fin de que volvamos a revisar su caso particular.

Igualmente, si así lo quiere, en el mismo momento que presente la comunicación antes mencionada, puede expresar su interés de que su caso sea revisado y resuelto de fondo por la autoridad de vigilancia y control, es decir, por la Superintendencia de Industria y Comercio (SIC), en el evento en que la decisión frente a su petición o queja sea confirmada o modificada y nuevamente le sea desfavorable.

Tenga en cuenta, que la comunicación referida, puede presentarla en forma verbal o escrita, a través de nuestras oficinas físicas de atención al usuario, nuestra página Web, nuestra página de red social o a través de nuestra línea gratuita de atención al usuario.

Para notificarse personalmente sobre el presente documento, debe dirigirse, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al envío del presente acto, a las oficinas de TELMEX COLOMBIA S.A., ubicadas en la Carrera 7 No 76-35 en BOGOTÁ, en el horario de 8:00 AM a 6:00 PM de lunes a viernes y sábados de 8:00 AM a 1:00 PM. Recuerde presentar: i) Documento de Identidad; ii) Autorización por escrito si actúa en representación de un tercero (anexe fotocopia de la cédula del tercero); iii) Certificado de existencia y representación legal si actúa en nombre de una persona jurídica; iv) Este documento. Si usted decide no presentarse, la notificación de la respuesta emitida se realizará a través de correo, el cual será enviado a la dirección registrada por usted para tal fin, y se considerará que usted conoce la decisión y por lo tanto surtida la notificación al finalizar el día siguiente al de la entrega del aviso en el lugar de destino, a partir de lo cual se contabilizarán los términos para interponer los recursos que procedan.

TELMEX TELECOMUNICACIONES S.A ESP Nit: 830.140.108-8, vigilada por la Superintendencia de industria y comercio SIC Carrera 13 No 27-00 Mezanine Bogotá D.C Colombia. Servicio al cliente 7500500 Fax (1) 616 4082, servicioalcliente@telmex.net.co; web: www.telmex.com.co . TELMEX COLOMBIA S.A Nit: 830.053.800-4 licenciataria del servicio de televisión por suscripción en virtud del contrato 205 de 1999. Vigilada y regulada por la Autoridad Nacional de Televisión - ANTV- Calle 59A bis No. 5-53 Ed. Link Siete Sesenta. Piso 1, Bogotá D.C., y por los servicios de Internet y valor agregado vigilada por la Superintendencia de industria y comercio SIC , Bogotá D.C carrera 7 No 53-44 PBX (1) 6500300; Quejas y Recursos : (1)7500500; Fax (1)616 4082, servicioalcliente@telmex.net.co; web: www.telmex.com.co Medellín : Calle 16 No 41-210 Edificio la Compañía (4) 5800200 . Cali carrera 80 No 10A-07 piso 2 Tel: 3700000, Pereira: Avenida 30 de Agosto No 41-50 Tel: (6) 3440000 Barranquilla: Calle 84 No 67-40 Tel:(5) 3003030, Bucaramanga: Cra 26 No 36-14 Edif Félix Oficina 1101,1102/1201,1202 Tel (7) 6950000



BOGOTA , 27 de agosto 2015

Señor(a)
ARGENIS ARANA
CL 13 IN11 78D-13 105
BOGOTA

Asunto: Estado de cuenta No.de Cuenta 80416605

Respetado (a) Cliente:

En atención a su comunicación del día 27 de agosto 2015 relacionada con el Estado de cuenta, amablemente le informamos que es prioridad para nuestra compañía satisfacer sus requerimientos.

En atención a su solicitud relacionada con el Estado de cuenta, amablemente le informamos que verificado nuestro sistema de gestión sobre la cuenta No.80416605 se observa que al día de hoy la misma tiene un saldo de \$70

Sin embargo le recordamos que las llamadas realizadas a través de otros operadores, podrán ser facturadas dentro de los tres periodos de facturación siguientes al periodo en que se generó el consumo de los servicios. Por lo anterior agradecemos el haberse comunicado con nosotros con el fin de confirmar sus pagos y evitar con esto posibles inconvenientes, ya que para la Empresa es de gran importancia que nuestros clientes disfruten de nuestros servicios.

Verificando nuestro sistema de información se evidencia que al día de hoy la cuenta se encuentra al día en los pagos con un saldo a su favor de -\$70.

Seguiremos trabajando en la excelencia de nuestros productos y servicios con las tarifas más competitivas del mercado.

Cordialmente,


Martha Cecilia Ramírez Torres
Gerente de Atención Especial

Elaboró: adballeste
Consecutivo: AUT-2852683
Copia:
PQR: 000000404285018

*Respecto al servicio de televisión, TELMEX COLOMBIA S. A. atiende la presente petición, queja y/o reclamo como prestador del servicio de Televisión por suscripción, bajo el control y la vigilancia de la Autoridad Nacional de Televisión - ANTV.

Respecto a los servicios de telefonía e Internet, **Señor usuario, dentro de los siguientes diez (10) días hábiles contados a partir de que usted tiene conocimiento de esta decisión, si lo elige, usted puede presentar recurso de reposición y en subsidio de apelación.

Lo anterior, significa que usted puede presentar nuevamente una comunicación mediante la cual manifieste su inconformidad con la presente decisión, en los casos en que la misma le sea desfavorable total o parcialmente, con el fin de que volvamos a revisar su caso particular.

Igualmente, si así lo quiere, en el mismo momento que presente la comunicación antes mencionada, puede expresar su interés de que su caso sea revisado y resuelto de fondo por la autoridad de

http://gerencia.cable.net.co/IPQR/admincartas/cartasuscriptor.php?id_carta=22&Idpqrin=... 27/08/2015

Diana García

BANCO CAJA SOCIAL

CARTA REGLAMENTARIA No.2814 REGLAMENTO DE CRÉDITOS DE VIVIENDA

VERSIÓN 11

BOGOTÁ D.C. 30 DEDICIEMBRE DE 2020

CONTROL DE CAMBIOS Y DOCUMENTOS

CONTROL DE CAMBIOS		
VERSIÓN	FECHA DE PUBLICACIÓN	DESCRIPCIÓN DEL CAMBIO
11	30/12/2020	El presente documento actualiza las siguientes condiciones: 1. Numeral 6.2 Modelo Estadístico de Aprobación – Punto de Corte, se incluye Pitalito en el grupo 1 y Floridablanca en el grupo 4 y 5 para validar el punto requerido de las solicitudes de crédito. 2. En el numeral 8.4 Lectura e Interpretación de Buró de Crédito se elimina la condición de mora interna. 3. En el numeral 9.7.7 Excepciones: se precisan las excepciones asociadas a la garantía. 4. En el numeral 11.3.2.1 Características Principales del Convenio con el FNG, se precisan condiciones relacionadas con el monto máximo susceptible de cobertura según el tipo de vivienda. 5. Se incluye la condición de plazo límite en UVR para clientes del segmento Banca de Unidades Productivas y Técnicos Prestadores de Servicios. Se deroga el memorando emitido el 30 de enero de 2020: “Financiación de Vivienda – Sistema de Amortización”. 6. Se actualizan los nombres de las Vicepresidencias.

CONTROL DE DOCUMENTOS		
ELABORÓ	REVISÓ	APROBÓ
Nombre: Claudia Lorena Vinasco Tapie	Nombre: Sandra Liliana Puerto Beltrán	Nombre: Martha Paola Vargas
Cargo: Analista de Políticas de Crédito	Cargo: Coordinadora Políticas de Cartera Masiva (E)	Cargo: Gerente Crédito Hipotecario (E)
Fecha: 17/12/2020	Fecha: 24/12/2020	Fecha: 24/12/2020
	Nombre: Sandra Martínez Correa	Nombre: Nelson Aguirre Sánchez
	Cargo: Gerente de Políticas de Crédito	Cargo: Gerente Análisis de Riesgo
	Fecha: 30/12/2020	Fecha: 29/12/2020
		Nombre: Martha Janeth Arce Ardila
		Cargo: Gerente Centro de Servicios Hipotecarios
		Fecha: 24/12/2020

		Nombre: Luz Marina Rincón Pardo
		Cargo: Gerente Producto Hipotecario
		Fecha: 29/12/2020
		Nombre: Carlos Ignacio Rojas Gaitán
		Cargo: Vicepresidente de Riesgos
		Fecha: 30/12/2020

ÁREA RESPONSABLE DE EJECUCIÓN

TODOS LOS COLABORADORES DE LA ENTIDAD INVOLUCRADOS EN EL PROCESO DE OTORGAMIENTO DE CRÉDITOS DE VIVIENDA.

DESTINATARIOS

VICEPRESIDENCIAS, GERENCIAS DE DIRECCIÓN GENERAL, GERENCIAS REGIONALES, DE ZONA, DE OFICINAS Y CENTRALES OPERATIVAS.

REGLAMENTO DE CRÉDITO DE VIVIENDA

1.	CAPITULO 1: GENERALIDADES	4
1.1	Objetivo y Alcance.....	4
1.2	Normas Generales De Crédito	4
1.3	Periodicidad y Frecuencia De Revisiones Del Reglamento.....	5
1.4	Seguimiento a la Cartera.....	5
1.5	Definiciones	6
1.5.1	Marco legal.....	6
1.5.2	Definición términos jurídicos.....	9
1.5.3	Compañeros Permanentes	13
1.5.4	Otras Definiciones	13
2	CAPITULO 2: CICLO DE RIESGO PARA CRÉDITOS DE VIVIENDA.....	15
2.1	Etapas del Proceso de Crédito.	15
2.2	Descripción de cada una de las Etapas del Ciclo.	15
3	CAPITULO 3: MERCADO OBJETIVO	17
3.1	Clasificación Según Actividad Económica.....	17
3.1.1	Segmentación	17
3.2	Clasificación de los clientes de acuerdo a su experiencia financiera	19
3.3	Deudor Solidario.....	19
3.3.1	Clientes con Subsidio	20
3.4	Restricciones para el Otorgamiento de Operaciones	20
3.4.1	Prevención al Lavado de Activos	20
3.4.2	Actividades y Propósitos de Crédito Excluidos	20
3.4.3	Clientes, Actividades y Propósitos no Financiables.....	21
3.4.4	Restricciones para Aceptación de Garantías	22
4	<u>CAPITULO 4: LINEAS Y PRODUCTOS: PRINCIPALES TÉRMINOS Y CONDICIONES</u>	23
4.1	<u>Líneas y Productos</u>	23
4.2	Líneas de Crédito.....	24
4.2.1	Solicitudes de Crédito Hipotecario de Vivienda con otros Productos del Activo	25
4.3	Portafolio de Productos de Crédito de Vivienda	25
4.3.1	<u>COMPRA DE VIVIENDA NUEVA DIFERENTE A VIS</u>	26
4.3.2	<u>COMPRA DE VIVIENDA USADA DIFERENTE A VIS</u>	27
4.3.3	<u>COMPRA DE VIVIENDA NUEVA VIS</u>	28
4.3.4	<u>COMPRA DE VIVIENDA USADA VIS</u>	29
4.3.5	<u>CRÉDITO DE VIVIENDA VIS FINANCIACIÓN 80%</u>	30
4.3.6	<u>CONDICIONES DE PRODUCTO COMPRA VIVIENDA BRP BANCO CAJA SOCIAL</u>	31
4.3.7	CRÉDITO DE CONSUMO PARA FINANCIACIÓN DE GASTOS DE LEGALIZACIÓN CRÉDITO HIPOTECARIO CREDITRAMITE	31
4.3.8	CESIÓN DE CRÉDITO HIPOTECARIO	32
4.3.9	MEJORAMIENTO Y / O AMPLIACIÓN DE VIVIENDA ⁽¹⁾	33
4.3.10	<u>LEASING HABITACIONAL</u>	34
5	CAPITULO 5: METODOLOGÍA PARA LA DETERMINACIÓN DE INGRESOS Y GASTOS DE PERSONAS NATURALES	38
5.1	Determinación de Ingresos.....	38
5.1.1	Dependientes	39
5.1.2	Trabajador Independiente (Microempresarios y Comercial Persona Natural)	41
5.2	Determinación de Gastos Familiares y Personales	44

REGLAMENTO DE CRÉDITO DE VIVIENDA

5.2.1	Determinación de la Capacidad de Pago	44
6	CAPITULO 6: OTORGAMIENTO DE CRÉDITOS DE VIVIENDA	45
6.1	Criterios Mínimos de Aceptación	45
6.2	Modelo Estadístico de Aprobación – Punto de Corte	47
7	CAPITULO 7: DOCUMENTACIÓN REQUERIDA PARA SOLICITUDES DE CRÉDITOS DE VIVIENDA	49
7.1	Condiciones Generales	49
7.2	Documentación Requerida para el Análisis de Riesgo de la Solicitud de Créditos de Vivienda y Leasing Habitacional.....	51
7.2.1	Documentación Básica para todas las Personas Naturales que Soliciten Créditos de Vivienda	51
7.2.2	Documentos Requeridos para Cesión de Contrato Leasing Habitacional entre Locatarios.....	53
7.2.3	Documentación Requerida Según Fuente de Ingresos	54
	Documentación para Soportar Ingresos Como Transportador	57
7.3	Documentación Requerida para el Estudio de la Garantía para Créditos de Vivienda Diferentes a Leasing Habitacional.....	57
7.3.1	Documentación para Iniciar Proceso de Legalización de Garantía	57
7.3.2	Documentación Requerida para Certificación de Garantía de Crédito Hipotecario.....	58
7.4	Documentación requerida para Iniciar Trámites de legalización de inmuebles para Leasing Habitacional.....	58
7.4.1	Documentación para iniciar proceso de constitución de Leasing Habitacional	58
7.4.2	Documentación Requerida para Legalización y Desembolso de Leasing Habitacional	59
7.4.3	Documentación Requerida para la Legalización de la Cesión de Contrato de Leasing Habitacional entre Locatarios:.....	59
8	CAPITULO 8: PROCESO DE ANÁLISIS Y APROBACIÓN DE SOLICITUDES DE CRÉDITO DE VIVIENDA.....	60
8.1	Discrecionalidad	60
8.2	Verificación de la Información	60
8.2.1	Referenciación Telefónica	60
8.2.2	Visita.....	61
8.3	Proceso de Análisis.....	61
8.4	Lectura e Interpretación de Buró de Crédito	61
8.4.1	Parámetros de Interpretación de Centrales de Riesgo	62
8.4.2	Calificaciones de Cartera.....	63
8.5	Reprocesos	64
8.6	Esquema de aprobación	64
8.7	Vigencias de las Solicitudes de Créditos de Vivienda y Cambio de Flujo de Proceso del CSH a Etapas Anteriores	64
8.7.1	Solicitudes de crédito para adquisición de vivienda sin inmueble definido.....	65
8.7.2	Solicitudes de Créditos Vivienda con Inmueble Definido.....	68
8.7.3	Acciones a seguir en situaciones que cambian flujo de proceso normal en el Centro de Servicios Hipotecario (CSH).....	69
8.8	Desembolsos	71
8.8.1	Requisitos Generales para Desembolso de Créditos de Vivienda.....	71
8.8.2	Requisitos Generales para Desembolso de Créditos de Leasing Habitacional	72

REGLAMENTO DE CRÉDITO DE VIVIENDA

8.9	Vigencia de las Aprobaciones	72
8.9.1	Prórrogas	72
8.9.2	Segundos Desembolsos	73
9	CAPITULO 9: LÍMITES DE APROBACIÓN DE CRÉDITO	74
9.1	Límite individual de crédito	74
9.2	Operaciones que Computan Dentro del Límite Individual	74
9.3	Operaciones que no Computan Dentro del Límite Individual	75
9.4	Operaciones que se entienden Realizadas con una Misma Persona	75
9.5	Límite Legal para la Concentración de Riesgos	75
9.6	Control al Límite de Endeudamiento	76
9.7	Atribuciones para Aprobación de Créditos de Vivienda	76
9.7.1	Generalidades	76
9.7.2	Normas Generales	77
9.7.3	Estructura de la Organización de Aprobación de Crédito	77
-	Comité Nacional de Crédito	79
-	Comité de Dirección General	80
9.7.4	Normas Generales de los Comités de Crédito	81
9.7.5	Esquema de Atribuciones para Créditos de Vivienda	81
9.7.6	Delegación de Límites o Atribuciones de Crédito	82
9.7.7	Excepciones	83
9.8	Reestructuraciones	84
10	CAPITULO 10: GESTIÓN DE COBRANZAS PARA CRÉDITOS DE VIVIENDA	85
10.1	Modelo de Gestión	85
10.1.1	Gestión Preventiva	85
10.1.2	Gestión Temprana	85
10.1.3	Gestión Media	86
10.1.4	Gestión Avanzada	86
10.1.5	Gestión Jurídica	86
11	CAPITULO 11: ASPECTOS INHERENTES A LA GARANTÍA	87
11.1	Definición de Garantía	87
11.2	Porcentaje de Financiación	87
11.2.1	Para Créditos de Vivienda Diferentes a Leasing Habitacional	87
11.2.2	Para Créditos de Leasing Habitacional	89
11.3	Clases de Garantía para Créditos de Vivienda	90
11.3.1	Hipoteca	90
11.3.2	Garantía del Fondo Nacional de Garantías para Créditos VIS	91
11.4	Seguros	93
12	CAPITULO ANEXOS	94
12.1	Anexo 1: Clientes Solicitantes de Crédito Hipotecario de Vivienda que Solicitan Simultáneamente un Crédito de Consumo o Tarjeta de Crédito	94
12.2	Anexo 2: Firmas de Pagaré – Escritura Pública	95
12.3	Anexo 3: Monto Mínimo de los Inmuebles a Financiar por Oficinas del Banco Caja Social	97
12.4	Anexo 5: Oficinas del Banco Caja Social Restringidas para Colocar Créditos de Vivienda	97
12.5	Anexo 6: Modelo ÚNICO de Minuta de Hipoteca UVR (ECRE-066)	97
12.6	Anexo 7: Modelo ÚNICO de Minuta de Hipoteca Pesos (ECRE-067)	102
12.7	Anexo 8: Modelo de Manifiesto de Voluntad (ECRE-118)	106
12.8	Anexo 9: Tabla de Profesiones y Carreras Técnicas	107
12.9	Anexo 10: Ciudades Precio Excepcional de la Vivienda de Interés Social	108

REGLAMENTO DE CRÉDITO DE VIVIENDA

1. CAPITULO 1: GENERALIDADES

1.1 Objetivo y Alcance

El presente reglamento para otorgamiento de créditos de vivienda tiene como objetivo regular la normatividad de riesgo que aplica para la evaluación y otorgamiento de crédito para personas naturales orientado a financiar la compra de vivienda nueva o usada o la construcción de una unidad habitacional. El crédito también podrá destinarse al mejoramiento de dicha unidad.

El Reglamento es una recopilación de toda la normatividad (reglamentos, memorandos) que se han emitido hasta la fecha, para créditos de vivienda.

El manual está elaborado para que cualquier miembro de la organización, pueda conocer los diferentes elementos requeridos en el otorgamiento de créditos de vivienda, buscando mediante los mismos el otorgamiento de operaciones con buen nivel de riesgo, que cumplan debidamente con las necesidades del cliente, y que generen una rentabilidad atractiva para el Banco Caja Social.

Es responsabilidad de la Vicepresidencia de Riesgos divulgar los lineamientos y procesos de crédito que contiene este manual, de igual forma es responsabilidad de cada funcionario que intervenga en este proceso, conocerlos, ejecutarlos a conciencia y cumplirlos.

Este manual es para uso exclusivo de los funcionarios del Banco, contiene información de circulación restringida y de carácter confidencial. Por esta razón no podrá ser copiada, entregada a terceros o divulgada por ningún medio.

1.2 Normas Generales De Crédito

El Banco Caja Social ha definido los siguientes lineamientos generales para el otorgamiento de operaciones de crédito de vivienda:

- La Junta Directiva es el máximo órgano del cual proceden las políticas generales de crédito para cualquier línea de negocio. Es igualmente el máximo órgano de aprobación de las operaciones de crédito y quien delega el otorgamiento de atribuciones de crédito a la administración.
- La Vicepresidencia de Riesgos tiene la responsabilidad de proponer, mantener, ajustar, capacitar y difundir las normas de crédito a nivel institucional.
- El otorgamiento de facilidades de crédito estará siempre sujeto a un análisis de riesgo-rentabilidad, de la operación propuesta.
- La evaluación del riesgo de crédito se entiende como una responsabilidad de todos los miembros de la organización que intervienen en el ciclo de riesgo, desde la generación del negocio, el análisis, la etapa de decisión, el proceso de desembolso, el proceso de mantenimiento, y la recuperación del crédito.
- Las aprobaciones crediticias se harán basadas en los siguientes criterios básicos:
 - Conocimiento claro y profundo del cliente y su negocio.
 - Evaluación del carácter del cliente.
 - Adecuado análisis de su capacidad de pago.

REGLAMENTO DE CRÉDITO DE VIVIENDA

- El seguimiento y control de los créditos deberá efectuarse mediante una metodología que permita medir el riesgo asociado a la operación de crédito y los futuros cambios potenciales del cliente, mediante criterios que incluya entre otros:
 - Comportamiento histórico de los portafolios.
 - Características particulares del deudor.
 - Comportamiento crediticio del deudor con otras entidades.
 - La información de ingresos del cliente.
 - Conocimiento detallado de la actividad que soporta su fuente de ingresos.

1.3 Periodicidad y Frecuencia De Revisiones Del Reglamento

Los manuales de normas y procedimientos para créditos de vivienda se revisarán de forma integral una vez al año. La Gerencia de Políticas de Crédito será la encargada de mantener, actualizar, difundir y capacitar las normas de crédito a nivel institucional.

No obstante lo anterior, las modificaciones o actualizaciones realizadas en el intermedio de estas revisiones, se efectuarán mediante Carta Reglamentaria, en donde se informará claramente el cambio específico al manual y los puntos o criterios que quedan sin vigencia, así como la fecha a partir de la cual empiezan a regir, siendo responsabilidad de la Gerencia de Políticas de Crédito comunicar y custodiar el soporte de dicho cambio.

1.4 Seguimiento a la Cartera

El seguimiento y control de los créditos deberá efectuarse mediante una metodología que permita medir el riesgo asociado a la operación de crédito y los futuros cambios potenciales del cliente, mediante criterios que incluya entre otros:

- Comportamiento histórico de los portafolios.
 - Características particulares del deudor.
 - Comportamiento crediticio del deudor con otras entidades.
 - La información de ingresos del cliente.
 - Conocimiento detallado de la actividad que soporta su fuente de ingresos.
- Las áreas responsables del seguimiento al portafolio de vivienda son:
 - **Gerencia de Análisis de Riesgo**

Realiza seguimiento a operaciones desembolsadas de la línea de Vivienda (Vivienda total, total pesos, total UVR, VIS pesos, no VIS pesos, VIS UVR, no VIS UVR, mejoramiento, compra, FRECH), por medio de los siguientes análisis:

- Cosechas: Cohorte o población de nuevos créditos o desembolsos colocados u originados en un periodo de tiempo determinado (en términos de cantidad en cuentas y dinero) y el comportamiento que tuvieron los mismos.

Periodicidad: Mensual (10 primeros días del mes hábil)

Indicadores:

EVER \$ =
$$\frac{\text{Suma de saldos que alcanzaron altura de mora} \times \text{altura de mora en x meses en libros}}{\text{Suma de desembolsos en cosecha}}$$

REGLAMENTO DE CRÉDITO DE VIVIENDA

EVER # = Suma de cuentas que alcanzaron altura de mora x altura de mora en x meses en libros
Cuentas desembolsadas de la cosecha

Mora Observada: 30+, 60+, 90+,120+,150+,180+ días en mora

• Gerencia de Administración de Portafolio

Con la visión general de riesgo realiza seguimiento a cada uno de los portafolios de crédito con el fin de contribuir en la generación de alertas preventivas que puedan modificar las condiciones de riesgo.

Dentro de las principales actividades se detallan:

- La evaluación del comportamiento y la tendencia histórica de los portafolios a través del Sistema de Información Gerencial, el cual permite la medición a los pronósticos generados en cada línea de negocio, con el propósito de guiar a los responsables del ciclo de riesgo hacia la rentabilidad esperada por parte de la entidad.
- Definición de las reglas de calificación de cartera, aplicación de la provisión (normativa y adicional), pérdidas esperadas y alineación de cartera semestral de acuerdo a lo definido en la normatividad vigente.

Responsable del manejo de estas metodologías y su actualización periódica, garantizando el cumplimiento normativo de los regímenes contables correspondientes y la adecuada cobertura de la cartera.

Indicadores – Periodicidad mensual.

- Indicador de Cartera Vencida (ICV)
- Indicador de Cartera en Riesgo (ICR)
- Cobertura por Temporalidad
- Cobertura por Riesgo
- Costo de Cartera

Prospección de los Portafolios de Crédito

Complementando el seguimiento de los portafolios de crédito y la retroalimentación a los actores fundamentales del ciclo de riesgo, la Gerencia de Administración de Portafolio debe generar pronósticos de las principales variables de la cartera de créditos que sirvan de insumo para el presupuesto anual de la entidad.

1.5 Definiciones

1.5.1 Marco legal

De acuerdo con la reglamentación establecida por el Congreso de Colombia, se determinan objetivos y criterios generales a los cuales se debe sujetar el Gobierno Nacional para regular un sistema especializado en la financiación de vivienda; disposiciones que las entidades financieras

REGLAMENTO DE CRÉDITO DE VIVIENDA

deben atender y que se encuentran consignadas en la Ley de Vivienda 546 de 1999, en los decretos que la reglamentan y en las respectivas circulares externas de la Superintendencia Financiera.

Las condiciones establecidas en la Ley de Vivienda 546 de 1999 para el otorgamiento de créditos de vivienda se resumen a continuación:

1. Estar destinados a la compra de vivienda nueva o usada o a la construcción de vivienda individual.
2. Tener una tasa de interés remuneratoria, calculada sobre la UVR, que se cobrará en forma vencida y no podrá capitalizarse. Dicha tasa de interés será fija durante toda la vigencia del crédito, a menos que las partes acuerden una reducción de la misma y deberán expresarse única y exclusivamente en términos de tasa anual efectiva.
3. Tener un plazo para su amortización comprendido entre cinco (5) años como mínimo y treinta (30) años como máximo.
4. Estar garantizados con hipotecas de primer grado constituidas sobre las viviendas financiadas.
5. Tener un monto máximo que no exceda el porcentaje, que de manera general establezca el Gobierno Nacional, sobre el valor de la respectiva unidad habitacional, sin perjuicio de las normas previstas para la financiación de vivienda de interés social subsidiable.
6. La primera cuota del préstamo no podrá representar un porcentaje de los ingresos familiares superior al que establezca el Gobierno Nacional, a través del decreto que la reglamente.
7. Los sistemas de amortización tendrán que ser expresamente aprobados por la Superintendencia Financiera.
- 8.
9. Los créditos podrán prepagarse total o parcialmente en cualquier momento sin penalidad alguna. En caso de prepagos parciales, el deudor tendrá derecho a elegir si el monto abonado disminuye el valor de la cuota o el plazo de la obligación.
10. Para su otorgamiento, el establecimiento de crédito deberá obtener y analizar la información referente al respectivo deudor y a la garantía, con base en una metodología técnicamente idónea que permita proyectar la evolución previsible tanto del precio del inmueble, como de los ingresos del deudor, de manera que razonablemente pueda concluirse que el crédito durante toda su vida, podría ser puntualmente atendido y estaría suficientemente garantizado.
11. Estar asegurados contra los riesgos que determine el Gobierno Nacional.

a) Definición del producto

Se define como crédito de vivienda el otorgado a personas naturales, orientado a financiar la compra de vivienda nueva o usada o la construcción de una unidad habitacional. El crédito también podrá destinarse al mejoramiento de dicha unidad.

Todo tipo de financiación de vivienda debe estar denominado en Unidades de Valor Constante "UVR" o en su equivalente en moneda legal.

La UVR es una unidad de cuenta que puede utilizarse en los créditos para financiación de vivienda por disposición de la ley 546 de 1999, que refleja el poder adquisitivo de la moneda, con base exclusivamente en el índice de precios al consumidor certificado por el DANE. El valor de la UVR lo establece, la junta directiva del banco de la república.

b) Tipos de vivienda a financiar

1. Vivienda de Interés Social "VIS"
2. Vivienda diferente de Interés Social

REGLAMENTO DE CRÉDITO DE VIVIENDA

1. Vivienda de interés social - VIS

Se denomina Vivienda de Interés Social a las soluciones habitacionales, unidades de vivienda o lotes legalizados con la respectiva licencia de construcción que se desarrollan para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos.

El precio del inmueble está determinado por el avalúo realizado por parte de los peritos autorizados por el Banco Caja Social sobre el inmueble y sus anexidades en el estado en que se encuentre al momento del avalúo y no debe superar los 135 SMMLV o 150 SMMLV para distritos y municipios establecidos según decreto número 1467 emitido por el ministerio de vivienda, ciudad y territorio (relacionados en el anexo 10).

Según artículo 85 de la Ley 1955 de 2019, cuando se trate de programas y/o proyectos de renovación urbana, la vivienda de interés social podrá tener un precio superior a los ciento treinta y cinco (135) salarios mínimos mensuales vigentes, sin que este exceda los ciento setenta y cinco (175) SMMLV y la vivienda de interés prioritario podrá tener un precio superior a los noventa (90) SMMLV, sin que este exceda los ciento diez (110) salarios mínimos mensuales legales vigentes.

Así mismo, los inmuebles a financiar pueden ser:

✓ **Vivienda de Interés Prioritario o Vivienda Básica (VIP)**

Es la solución de vivienda que, además del lote urbanizado, incluye una edificación conformada por un espacio múltiple, cocina, lavadero, baño con sanitario, lavamanos y ducha, que contemple la posibilidad de desarrollo hasta una vivienda mínima.

Se ha establecido que este tipo de unidad habitacional debe poseer un valor comercial igual o menor a noventa (90) Salarios Mínimos Legales Vigentes (S.M.L.V) sin que este exceda los ciento diez (110) salarios mínimos mensuales legales vigentes.

Según Decreto 046 de 2020, artículo 2.1.1.2.2.2 Departamentos y valor de la Vivienda de interés Prioritario: los Departamentos en los que el valor máximo de la vivienda de interés prioritario será de cien (100) salarios mínimos legales mensuales vigentes, son los siguientes: San Andrés, Providencia y Santa Catalina, Amazonas, Chocó, Putumayo, Vichada, Vaupés y Guainía.

✓ **Vivienda Mínima o Tope de Rango**

Es la solución de vivienda que además de la unidad básica incluye espacios independientes para alcobas.

Se ha establecido que este tipo de unidad habitacional debe tener un valor comercial que oscile entre los noventa (90) S.M.L.V. y ciento treinta y cinco (135) o ciento cincuenta (150) SMMLV.

2. Vivienda diferente a interés social

Se denomina Vivienda diferente de Interés Social a las soluciones habitacionales, unidades de vivienda o lotes legalizados con la respectiva licencia de construcción que se desarrollan para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares, cuyo precio de venta sea superior a 135 SMMLV o 150 SMMLV para distritos y municipios establecidos según decreto número 1467 emitido por el ministerio de vivienda, ciudad y territorio (relacionados en el anexo 10. superior a 175SMMLV en programas y/o proyectos de renovación urbana.

REGLAMENTO DE CRÉDITO DE VIVIENDA

c) Recursos para la adquisición de vivienda

La(s) persona(s) natural(es) interesada(s) en adquirir vivienda puede(n) obtener los recursos a través de:

1. Recursos Propios

Deben representar como mínimo el 10% del valor de la vivienda y pueden estar representados en:

- Ahorro personal
- Ahorro Programado (para el caso de la Vivienda de Interés Social –VIS)
- Cesantías
- Otros que sean comprobables

2. Crédito

- Crédito de Vivienda
- Otros préstamos

3. Subsidios y aportes del Gobierno

- Subsidio Familiar de Vivienda (para el caso de la Vivienda de Interés Social VIS)

1.5.2 Definición términos jurídicos

1.5.2.1 Patrimonio de Familia

a. Régimen Legal

Se trata de un patrimonio especial que puede constituirse a favor de cualquier familia, ya sea que existan o no hijos menores de edad. Este gravamen fue establecido por la ley 70 de 1.931 que fue modificada en febrero de 1.999 a través de la ley 495 y posteriormente por la ley 546 de 1.999.

b. ¿Sobre qué Bienes Puede Constituirse?

- Hasta antes de la vigencia de la ley de financiación de vivienda, el patrimonio de familia podía constituirse sobre bienes inmuebles cuyo valor en el momento de la constitución no superara, en ningún caso, los doscientos cincuenta (250) salarios mínimos mensuales vigentes. No obstante, el artículo 22 de la referida ley (546), prevé que las personas que se adecuen a lo preceptuado en la ley de financiación de vivienda, podrán constituir el gravamen citado, sobre los inmuebles adquiridos para vivienda, independientemente de su valor. Así las cosas, ya no existiría límite para la constitución del patrimonio sobre bienes que superen los 250 SMMLV.
- Lo anterior siempre que el crédito haya sido otorgado por no menos del 50% del valor comercial del inmueble, de manera tal que puede concluirse que si el crédito es menor a este porcentaje, o simplemente no existe crédito, sí se aplica el límite de los 250 salarios.
- El inmueble sobre el cual se pretende constituir este patrimonio, no puede estar gravado con hipoteca, censo o anticresis. Sin embargo, tratándose de créditos hipotecarios y en la medida en que la Ley permite que la entidad que financió la compra, adquisición o remodelación de la vivienda pueda embargar el inmueble, puede concluirse que la constitución del patrimonio de familia es válido aun cuando exista hipoteca a favor de la entidad financiera que otorgó el crédito para los fines antes mencionados.
- Aun cuando la ley 70 de 1.931 prevé que el inmueble que se someta a patrimonio de familia debe ser de la propiedad de una sola persona, el artículo 22 de la ley 546 de 1.999, ha

REGLAMENTO DE CRÉDITO DE VIVIENDA

modificado tal norma, en el sentido de indicar que tratándose de créditos de vivienda, los deudores podrán constituir el patrimonio de familia sobre sus inmuebles. Así las cosas, para gravar el inmueble con dicho patrimonio, independientemente del número de propietarios de la vivienda financiada, Banco Caja Social deberá revisar que todos y cada uno de tales propietarios sean también deudores de la entidad, es decir, que firmen el pagaré que incorpora el crédito otorgado. Cuando no se trate de créditos individuales para vivienda, deberá darse cumplimiento a la ley 70 de 1.931.

- La ley prevé la imposibilidad de constituir a favor de una misma familia más de un patrimonio de esta clase.

c. Limitaciones

- El patrimonio de familia no es embargable, ni aún en caso de quiebra del beneficiario. El consentimiento que éste diere para el embargo no tendrá efecto ninguno. La excepción a la inembargabilidad para vivienda de interés social se encuentra contenida en el inciso 2° del artículo 60 de la ley 9ª de 1.989, modificado por el artículo 38 de la ley 3ª de 1.991. No obstante, la ley 546 de 1.999 hace remisión expresa a dicha norma, que establece que “El patrimonio de familia es embargable únicamente por las entidades que financien la construcción, adquisición, mejora o subdivisión de vivienda.”, razón por la cual la excepción a la inembargabilidad se aplica también para inmuebles distintos de VIS, en los términos de la ley 546.
- El patrimonio de familia se considera constituido a favor no sólo del beneficiario, sino también de su cónyuge y de sus hijos, o los que llegaren a tener, salvo que en el acto constitutivo se diga lo contrario.
- El propietario de un inmueble gravado con patrimonio de familia puede enajenarlo o cancelar el gravamen. Sin embargo, si es casado o tiene hijos, la enajenación o cancelación se subordinan, en el primer caso, al consentimiento del cónyuge y en el segundo al consentimiento de los hijos, dado por medio de curador. Vale anotar que para el nombramiento de un curador se requiere un proceso judicial a través de la jurisdicción voluntaria. Sobre este punto de la cancelación, la ley 546 de 1.999 estableció, que si aún subsiste la deuda, además del cumplimiento de los requisitos anteriores, el patrimonio no podrá ser levantado sin la autorización expresa del acreedor hipotecario, que deberá constar en la escritura en la cual se solemniza la cancelación del gravamen.
- Sobre los inmuebles gravados con patrimonio de familia no procede la extinción de dominio, siempre que sea el único inmueble en cabeza del titular y que su valor no exceda de quinientos salarios mínimos legales mensuales al momento de la declaración de extinción.

d. Constitución

La constitución de un patrimonio de familia debe hacerse mediante autorización judicial, dada previo el trámite señalado en los artículos 12 y siguientes de la ley 70 de 1.931, que se resume en la solicitud ante el juez de circuito acompañada, entre otros documentos, de la relación de acreedores, las publicaciones de los edictos y la sentencia que debe inscribirse posteriormente en el registro respectivo.

No obstante, si se trata de inmuebles adquiridos a través de créditos, de conformidad con la ley de financiación de vivienda, la constitución se hará mediante la escritura de compra del inmueble, tal como lo prevé el artículo 60 de la ley 9ª de 1.989 para la vivienda de interés social. En este punto consideramos pertinente manifestar que aunque los tres actos: compraventa, hipoteca y patrimonio de familia, se protocolizan a través de la misma escritura pública, es conveniente que la hipoteca sea incorporada en la escritura pública antes del patrimonio de familia (compraventa - hipoteca - patrimonio de familia).

REGLAMENTO DE CRÉDITO DE VIVIENDA

e. Régimen Especial para VIS

Mientras que para los inmuebles de rangos distintos de VIS, la constitución del gravamen es una facultad, dado que la ley 546 establece que los deudores “podrán” constituirlo, para las viviendas de interés social si es obligatorio este gravamen al tenor de lo dispuesto por el artículo 60 de la ley 9 de 1.989, que establece que en las ventas de vivienda de interés social, los compradores deberán constituir patrimonios de familia no embargables, por medio de la escritura que perfeccione la compra.

f. Conclusiones

Hasta antes de la ley 546 de 1.999, el patrimonio de familia tenía sus únicas excepciones en la vivienda de interés social, ya que sólo para esta clase de inmuebles se admitía la posibilidad de embargo por parte del acreedor hipotecario, así como la constitución del gravamen mediante la escritura de compra y no a través de trámite judicial, razón por la cual no era procedente incentivar este gravamen en los rangos distintos de VIS, entre otras cosas por la imposibilidad de gravar con patrimonio de familia un bien hipotecado.

Sin embargo, la expedición de la nueva ley de financiación de vivienda abrió las mismas posibilidades para los inmuebles adquiridos de conformidad con la nueva ley, independientemente del rango en el que se encuentren.

Sin embargo, para promoverlo es necesario tener certeza de que el deudor no tiene la propiedad de otros inmuebles gravados con patrimonio de familia, para lo cual deberá solicitarse declaración ante notario; y que el crédito sea superior al 50% del valor comercial del inmueble.

Para efectos de los derechos notariales y gastos de registro, la constitución del patrimonio de familia se considera como acto sin cuantía, independientemente del valor del inmueble.

Por último, consideramos pertinente resaltar que el artículo 22 de la ley 546 de 1.999, prevé que el patrimonio de familia perderá vigencia cuando el saldo de la deuda sea menor al 20% del valor del inmueble.

1.5.2.2 Afectación a Vivienda Familiar

a. Definición

Entiéndase afectado a vivienda familiar el bien inmueble adquirido en su totalidad por uno de los cónyuges, antes o después de la celebración del matrimonio destinado a la habitación de la familia.

b. Constitución de la afectación

La afectación a vivienda familiar opera por ministerio de la ley respecto a las viviendas que se adquieran con posterioridad a la entrada en vigencia de la ley 258 de 1996, es decir a partir del 18 de enero de 1996.

Los inmuebles adquiridos antes de la vigencia de la ley 258 podrán afectarse a vivienda familiar mediante escritura pública otorgada por ambos cónyuges, o conforme al procedimiento notarial o judicial establecido en la presente ley.

En lo que se refiere a su perfeccionamiento, es muy importante tener en cuenta lo siguiente:

Para el otorgamiento de toda escritura pública de enajenación o constitución de gravamen o derechos reales sobre un bien inmueble destinado a vivienda, el notario indagará al propietario del inmueble acerca de si tiene vigente sociedad conyugal, matrimonio o unión marital de hecho, y éste

REGLAMENTO DE CRÉDITO DE VIVIENDA

deberá declarar, bajo la gravedad del juramento, si dicho inmueble está afectado a vivienda familiar; salvo cuando ambos cónyuges acudan a firmar la escritura.

El Notario también indagará al comprador del inmueble destinado a vivienda si tiene sociedad conyugal vigente, matrimonio o unión marital de hecho y si posee otro bien inmueble afectado a vivienda familiar. En caso de no existir ningún bien inmueble ya afectado a vivienda familiar, el notario dejará constancia expresa de la constitución de la afectación por ministerio de la ley.

Con todo, los cónyuges de común acuerdo pueden declarar que no someten el inmueble a la afectación de vivienda familiar.

El Notario que omita dejar constancia en la respectiva escritura pública de los deberes establecidos en el presente artículo incurra en causal de mala conducta.

Quedarán viciados de nulidad absoluta los actos jurídicos que desconozcan la afectación a vivienda familiar.

c. Efecto de la Afectación a Vivienda familiar

Los inmuebles afectados a vivienda familiar solo podrán enajenarse, o constituirse gravamen u otro derecho real sobre ellos con el consentimiento libre de ambos cónyuges, el cual se entenderá expresado con su firma.

d. Levantamiento de la Afectación

Ambos cónyuges podrán levantar en cualquier momento, de común acuerdo y mediante escritura pública sometida a registro, la afectación a vivienda familiar.

En todo caso podrá levantarse la afectación, a solicitud de uno de los cónyuges, en virtud de providencia judicial en los siguientes eventos:

- a. Cuando exista otra vivienda efectivamente habitada por la familia o se pruebe siquiera sumariamente que la habrá; circunstancias éstas que serán calificada por el juez.
- b. Cuando la autoridad competente decrete la expropiación del inmueble o el juez de ejecuciones fiscales declare la existencia de una obligación tributaria o contribución de carácter público.
- c. Cuando judicialmente se suspenda o prive de la patria potestad a uno de los cónyuges.
- d. Cuando judicialmente se declare la ausencia de cualquiera de los cónyuges.
- e. Cuando judicialmente se declare la incapacidad civil de uno de los cónyuges.
- f. Cuando se disuelva la sociedad conyugal por cualquiera de las causas previstas en la ley
- g. Por cualquier justo motivo apreciado por el juez de familia para levantar la afectación, a solicitud de un cónyuge, del Ministerio Público o de un tercero perjudicado o defraudado con la afectación.

En los eventos contemplados en el numeral segundo de este artículo, la entidad pública expropiante o acreedora del impuesto o contribución, podrá solicitar el levantamiento de la afectación.

La afectación a vivienda familiar se extinguirá de pleno derecho, sin necesidades de pronunciamiento judicial, por muerte real o presunta de uno o ambos cónyuges.

REGLAMENTO DE CRÉDITO DE VIVIENDA

e. Oponibilidad

La afectación a vivienda familiar solo será oponible a terceros a partir de anotación ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y en el correspondiente Folio de Matrícula Inmobiliaria.

Las viviendas de interés social construidas como mejoras en predio ajeno podrán registrarse como tales en el Folio de Matrícula Inmobiliaria del inmueble respectivo y sobre ellas constituirse afectación a vivienda familiar o patrimonio de familia inembargable, sin desconocimiento de los derechos del dueño del predio.

f. Inembargabilidad

Los bienes inmuebles bajo afectación a vivienda familiar son inembargables, salvo en los siguientes casos:

1. Cuando sobre el bien inmueble se hubiere constituido hipoteca con anterioridad al registro de la afectación a vivienda familiar

2. Cuando la hipoteca se hubiere constituido para garantizar préstamos para la adquisición, construcción o mejora de la vivienda, siempre que esta se hubiere constituido con anterioridad al registro de afectación a vivienda familiar.

De ahí que sea plenamente aplicable la consideración realizada en el patrimonio de familia, sobre la necesidad de que la hipoteca se registre primero en el folio de matrícula inmobiliaria, que la afectación a vivienda familiar, pues de lo contrario el Banco Caja Social no tendría posibilidad de embargar el bien objeto de garantía.

g. Procedimientos Notariales de la Afectación a Vivienda Familiar

Cuando sea necesario constituir, modificar o levantar la afectación a vivienda familiar, el cónyuge interesado acudirá ante un notario del domicilio de la familia con el objeto de que tramite su solicitud, con citación del otro cónyuge.

Si ambos cónyuges estuvieren de acuerdo, se procederá a la constitución, modificación o levantamiento de la afectación a vivienda familiar mediante escritura pública, en el evento de no lograrse el acuerdo, podrá acudir al juez de familia competente.

1.5.3 Compañeros Permanentes

La Ley 258 de 1996 estableció que sus disposiciones referidas a los cónyuges se aplicarán extensivamente a los compañeros permanentes cuya unión haya perdurado por lo menos dos años.

En esta definición se incluye las parejas del mismo sexo que cumplan con las condiciones previstas en la ley para las uniones maritales de hecho, esto es la comunidad de vida permanente y singular, mantenida por un periodo de al menos dos años.

1.5.4 Otras Definiciones

LIMITACIONES AL DOMINIO: Son una serie de gravámenes que se imponen de manera voluntaria u obligatoria sobre un bien, con el fin de regularizar el derecho de propiedad que ejerce el propietario del mismo. Entre ellas se encuentran: la propiedad fiduciaria, el usufructo, las servidumbres, el interés público, el derecho de vecindad, etc.

REGLAMENTO DE CRÉDITO DE VIVIENDA

CONDICIÓN RESOLUTORIA: La condición se llama resolutoria cuando por su cumplimiento se extingue un derecho. En todo contrato va inserta una condición resolutoria, consistente en que ante el incumplimiento de uno de los contratantes, el otro puede exigir a su arbitrio o el cumplimiento, o la resolución del contrato.

ANTICRESIS: Es un contrato en virtud del cual un deudor entrega a su acreedor un inmueble para que se cobre la deuda con lo que ese inmueble pueda producir.

USUFRUCTO: Es una limitación al derecho dominio, que se impone de manera voluntaria, y que consiste en que el propietario de un bien le transfiere a otra persona el derecho de percibir las utilidades que ese bien pueda generar durante determinado tiempo.

SERVIDUMBRE: Es una limitación al derecho de dominio, que se impone sobre un inmueble, de manera voluntaria u obligatoria, de tal suerte que queda reportando ventajas o servicios en beneficio de otro inmueble de distinto dueño. Pueden ser, por ejemplo, de tránsito, de aguas, de luz, etc.

CESIÓN DE HIPOTECA: Es la transferencia de la garantía hipotecaria que respalda un crédito, por parte del acreedor a un tercero, mediante un documento privado cuya suscripción no causa impuestos.

SUBSIDIO DE VIVIENDA: Es un aporte que hace el Estado a los hogares de menores ingresos, con el fin de que éstos puedan completar junto con su ahorro previo, el capital necesario para adquirir una vivienda de interés social.

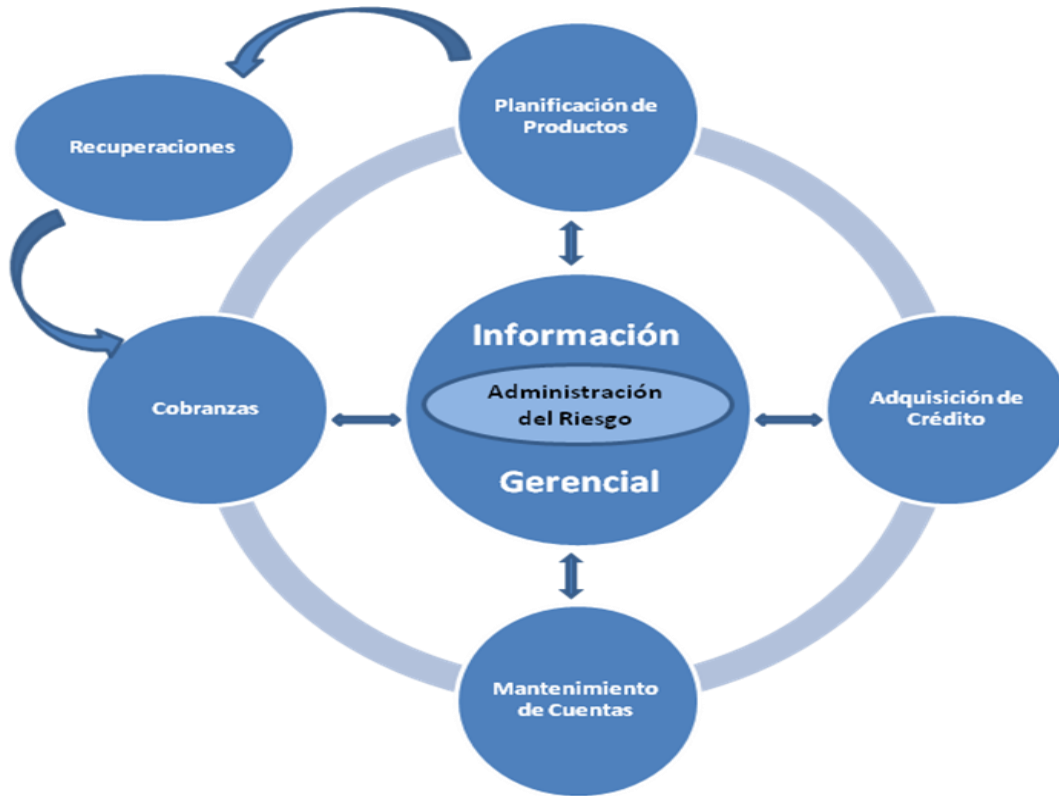
ELEGIBILIDAD: Requisito previo que deben cumplir los proyectos o planes de vivienda a los cuales pretendan acceder los hogares de menores ingresos mediante la asignación de un subsidio de vivienda.

EJIDO: Un bien ejido es una porción de tierra no cautiva y de uso público; también es considerada, en algunos casos, como bien de propiedad del Estado o de los municipios.

REGLAMENTO DE CRÉDITO DE VIVIENDA

2 CAPITULO 2: CICLO DE RIESGO PARA CRÉDITOS DE VIVIENDA

El ciclo de riesgo está compuesto por las siguientes fases:



2.1 Etapas del Proceso de Crédito.

El ciclo de crédito consta de una serie de etapas que deben cumplirse de manera ordenada, dado que la administración inadecuada del mismo en cualquiera de ellas incrementa la probabilidad de pérdida.

2.2 Descripción de cada una de las Etapas del Ciclo.

- **Planificación de Productos**

La definición de los productos de créditos de vivienda se desprende de las decisiones estratégicas emitidas por la Junta Directiva.

- **Adquisición de Crédito**

Otorgamiento de operaciones de crédito mediante el análisis y validación de las solicitudes de presentadas por los clientes, cumpliendo las normas, procedimientos, metodologías de análisis y evaluación, siguiendo en todo momento los modelos de otorgamiento, los límites de exposición y las atribuciones delegadas para la aprobación de operaciones activas de crédito.

REGLAMENTO DE CRÉDITO DE VIVIENDA

- **Mantenimiento de Cuentas**

Profundización a clientes del segmento masivo a través de programas de Retanqueo y Preaprobado de productos de crédito o tarjeta de crédito, ofertados a clientes que han cumplido con un buen comportamiento en el pago de sus obligaciones o que siendo clientes del pasivo cumple con los filtros internos de riesgo para otorgar productos por esta línea.

En este ciclo se realizan las autorizaciones de uso de productos, bloqueos temporales y definitivos de cupos, renovaciones, re-expediciones, etc.

- **Cobranza**

Etapas del proceso de crédito en la que ante un deterioro de la situación de riesgo del cliente, el Banco toma la decisión de acompañarlo, buscando su estabilización y el cumplimiento de sus obligaciones, evitando que entre en mora.

- **Recuperación**

Se refiere a todas las acciones de contención necesarias para mantener el activo al día, tendientes a maximizar el retorno de los flujos deteriorados.

- **Información Gerencial**

Se refiere al conjunto de métodos de gestión de la información vinculada a la automatización o apoyo humano en la toma de decisiones (Sistemas expertos, Sistemas de apoyo a la decisión, y Sistemas de información para ejecutivos).

- **Administración de Riesgo**

Procesos y procedimientos para identificación, análisis y mitigación de riesgos de crédito, por medio de un ciclo de administración de Riesgo que integra el proceso desde la planificación del producto hasta las normas y prácticas de recuperación de cartera.

En función de este ciclo se han organizado las áreas responsables de todas las funciones de adquisición, mantenimiento y recuperación de clientes; así como las normas y procesos que han de gobernar el otorgamiento, administración, seguimiento, cobranza y recuperación de los créditos.

REGLAMENTO DE CRÉDITO DE VIVIENDA

3 CAPITULO 3: MERCADO OBJETIVO

3.1 Clasificación Según Actividad Económica

Para efectos del presente Reglamento y en concordancia con las disposiciones de la Ley de Vivienda, se establece para el otorgamiento de créditos de Vivienda los clientes personas naturales que pertenezcan a los diferentes segmentos definidos en el Banco.

3.1.1 Segmentación

La segmentación en Crédito 5.0 de los solicitantes de créditos de Vivienda están clasificados en las siguientes categorías: Banca Personas y Banca Unidades Productivas.

La segmentación se determina a partir de sus ingresos principales, es decir aquellos que representan más del 51% del total de ingresos brutos.

La clasificación al interior de cada una se determina a partir de sus ingresos principales, es decir aquellos que representan más del 51% del total de ingresos brutos.

- a) **Banca Personas**, está conformado por personas naturales cuya principal fuente de ingresos proviene de salarios, pensión, rentas u honorarios.

Se subdivide de acuerdo con el origen de sus ingresos principales así:

- Asalariados: personas cuyos ingresos en mayor proporción provienen de una relación laboral estable con empresas formales e informales ⁽¹⁾.
- Pensionados: personas que reciben el pago periódico de una mesada o pensión de jubilación de empresas privadas y públicas.
- Rentistas de capital: personas cuyos ingresos provienen del alquiler de activos de su propiedad (inmuebles), dividendos por participación en sociedades y/o rendimientos financieros de empresas reconocidas ⁽²⁾. Alquiler de vehículos de transporte urbano ⁽³⁾
- Profesionales y Técnicos independientes: personas que generan sus ingresos a través de la prestación de servicios. Se dividen en:
 - o **Profesional prestador de servicios**: Cliente con título universitario que ejerce su profesión por medio de contratos por prestación de servicios u honorarios. Trabaja para uno o varios empleadores.
 - o **Técnico Prestador de servicios**: Cliente con carrera técnica o tecnológica que ejerce su profesión por medio de contratos por prestación de servicios u honorarios. Trabaja para uno o varios empleadores. Dentro de esta clasificación se atienden únicamente las carreras tecnológías del anexo 9.

⁽¹⁾ En el Banco Caja Social, se considera Asalariado Formal si cumple con 2 de las siguientes 3 condiciones: Cotiza en Pensión, se encuentra afiliado a un sistema de salud o realiza aportes parafiscales (Caja de compensación; SENA, ICBF).

⁽²⁾ Empresas Reconocidas: Aquella institución legalmente constituida que por su nivel de operación, su nivel patrimonial, recordación, posicionamiento y reputación comercial, garantizan un proceso de selección en el manejo del recurso humano con criterios estables y con estándares de alta calidad.

⁽³⁾ Se hace referencia a los propietarios de vehículo a quienes se les modificaron las condiciones con el nuevo esquema del sistema de transporte, en el cual el propietario entrega el bus y este se compromete a pagarle una renta mensual fija durante 24 años que incluye: pago del vehículo a crédito y el reconocimiento por producido del mismo. Para la ciudad de Bogotá aplica los rentistas vinculados al sistema de transporte público SITP, para las otras ciudades aplica si las condiciones de renta se asemejan a lo descrito en este literal.

Para el caso de estos independientes, en la Banca Personas sólo se incluyen aquellos clientes que no tengan empleados ni sitio fijo de trabajo, aclarando que los transportadores, desde la propiedad de un vehículo para uso productivo, se consideran en la Banca Unidades Productivas.

REGLAMENTO DE CRÉDITO DE VIVIENDA

- b) **Banca Unidades Productivas**, está conformado por personas naturales que desarrollan su actividad económica a través de unidades de negocio (Transportadores, profesionales y técnicos con empleados y/o unidad de negocio y otros independientes – cuenta propia).

En este grupo de clientes se incluyen los propietarios de maquinaria que reciben ingresos por alquiler o prestación de servicios de ésta maquinaria.

Los clientes que sean propietarios de una empresa con una participación igual o superior al 25% en la Sociedad, que laboren en ella y se presenten solicitando productos del activo en el Banco Caja Social como empleados de esta empresa o como rentistas de capital por participación en esta sociedad, se definen como Independientes.

Igualmente aquellos clientes que se presenten como Rentistas de capital, cuyos ingresos provengan de dividendos por participación en sociedades se definen como Independientes.

CLASIFICACION TRABAJADORES INDEPENDIENTES POR NIVEL DE VENTAS	
Microempresario	Clientes independientes con ventas/ingresos mensuales entre 1 y 71 SMMLV
Empresario / Pyme	Clientes independientes con ventas/ingresos mensuales superiores 71 SMMLV

Los Trabajadores Independientes se clasifican de acuerdo a su grado de formalidad, es decir, al grado de organización que tienen en su negocio así:

Microempresarios

- **Formales:** Son aquellos que cumplen uno de los siguientes requisitos:
 - Declaración de Renta del año Fiscal inmediatamente anterior o
 - Declaración del Impuesto a las Ventas – (VTA) o
 - Certificado de Cámara de Comercio debidamente renovado, con fecha de expedición no mayor a 60 días
- **Informales:** Son todos aquellos que no pueden cumplir con lo anterior.

Empresario – PYME PN:

- **Formales:** Son aquellos que cumplen dos (2) requisitos. El primero, que presentan declaraciones fiscales y el segundo, que manejan sus recursos financieros a través de una cuenta bancaria.
- **Informales:** Son todos aquellos que no pueden cumplir con las características definidas en el literal anterior.

En todos los casos, los Profesionales Independientes, que ejerzan su profesión, con unidad de negocio son considerados Formales. La formalidad está dada por su grado de educación o escolaridad.

Por la línea de Vivienda se financiarán necesidades de adquisición, mejoramiento y cesión a Trabajadores Independientes Formales e Informales.

REGLAMENTO DE CRÉDITO DE VIVIENDA

3.2 Clasificación de los clientes de acuerdo a su experiencia financiera

CRITERIOS DE CLASIFICACIÓN	CONDICIONES
	Clientes con Experiencia en el sector financiero
Si tiene operaciones activas vigentes	En el Banco Caja Social o en el sector Financiero, debe tener experiencia mínima de doce (12) meses en Crédito como deudor principal o solidario*, en Rotativo o Tarjeta de Crédito en calidad de tarjetahabiente principal. En esta clasificación No se consideran operaciones en las cuales el solicitante ha intervenido como amparado, solidario* avalista y/o codeudor.
Si no tiene operaciones activas vigentes	Cliente que ha tenido operaciones de crédito como deudor principal o solidario*, en Rotativo o Tarjeta de Crédito en calidad de tarjetahabiente principal y cuya fecha de cancelación de su última obligación con el Banco Caja Social o con el sector Financiero, no debe ser superior a doce (12) meses, contados desde la fecha de consulta. La antigüedad mínima de la obligación mientras estuvo vigente debe ser de por lo menos doce (12) meses en Crédito como deudor principal o solidario*, en Rotativo o Tarjeta de Crédito en calidad de tarjetahabiente principal.

*** Para el caso del deudor solidario o codeudor de créditos de vivienda se validará la experiencia en el caso que lo haya sido en el Banco Caja Social.**

Se entiende por Sector Financiero: los establecimientos de crédito vigilados por la Superintendencia Financiera, Fondo Nacional del Ahorro y Organismos no Gubernamentales (ONG), ejemplo la Fundación Mundo Mujer, entre otros.

Clientes Sin Experiencia en el Sector Financiero: Son aquellos que no cumplen con las condiciones exigidas para clasificarlos como clientes antiguos o clientes nuevos con experiencia en el sector financiero, enunciadas en los numerales anteriores.

3.3 Deudor Solidario

Es aquella persona que firma y se compromete conjuntamente en el pago de la obligación de crédito.

Para créditos de vivienda podrán aplicar núcleos familiares a fin de consolidar ingresos. Estos núcleos familiares podrán estar conformados por: los cónyuges o compañeros permanentes en unión marital libre o parientes. Tratándose de parientes, éstos deben presentar los siguientes grados de consanguinidad o afinidad:

- Primer grado de consanguinidad: Padres e hijos
- Segundo grado de consanguinidad: Abuelos, hermanos y nietos
- Primer grado de afinidad: Suegros, hijos únicamente del cónyuge o compañero permanente, yernos y nueras
- Único civil: hijo adoptivo y padres adoptantes.

Por ley de vivienda, todos los participantes que aporten ingresos a la solicitud, deben cumplir con los grados de consanguinidad o afinidad mencionados anteriormente.

Si el participante no tiene los grados de consanguinidad o afinidad requeridos podrá participar en la solicitud, sin embargo, NO sumará ingresos a la misma.

REGLAMENTO DE CRÉDITO DE VIVIENDA

Los deudores solidarios deben cumplir con todos los requisitos exigidos para solicitantes principales excepto el correspondiente a criterio de ingresos teniendo en cuenta que para créditos de vivienda se aceptan deudores solidarios con ingresos cero (0).

Cualquier excepción deberá ser tratada como tal.

En la operación cuando se presenten varios solicitantes, el solicitante principal puede ser cualquiera de ellos, siempre y cuando aporte ingresos, teniendo en cuenta que todos son principales y responden solidariamente por la obligación.

Se debe tener en cuenta que todos los que son o serán propietarios del inmueble objeto de la hipoteca deben participar como deudores en la solicitud de crédito

3.3.1 Clientes con Subsidio

Cuando una operación de vivienda VIS cuenta con subsidio, deben participar como deudores de crédito al menos uno de los que fue beneficiario del mismo y cumpla con los criterios mínimos de aceptación.

3.4 Restricciones para el Otorgamiento de Operaciones

3.4.1 Prevención al Lavado de Activos

No se acepta como deudores en operaciones de crédito de vivienda a personas naturales que se encuentren vinculadas a investigaciones relacionadas con los delitos fuente de lavado de dinero o financiación del terrorismo o desarrollen actividades ilícitas o ejerzan actividades no susceptibles de relaciones comerciales en el Banco Caja Social sobre las cuales hace referencia la Política SARLAFT o en el Manual de Mecánica Operativa de Prevención de Lavado de Activos. Igualmente no se aceptarán personas que estén incluidas en Lista Restrictiva (OFAC), Lista Vinculante (ONU), en listas internas del Banco o lista de clientes antiguos no viables por política interna de riesgo.

3.4.2 Actividades y Propósitos de Crédito Excluidos

Las siguientes actividades económicas, propósitos de crédito y tipos de clientes, NO podrán ser considerados como mercado objetivo para la financiación a través de las líneas de crédito de vivienda, por lo tanto NO se otorgarán créditos a los clientes dedicados a:

- a. Persona Jurídica cualquiera sea su categoría o tamaño.
- b. Actividades ilícitas de cualquier naturaleza.
- c. Actividades o proyectos que impliquen el trabajo forzado y el empleo de menores de edad, o que atenten contra la dignidad del ser humano.
- d. Actividades o proyectos con efectos ambientales negativos, referidos a las siguientes casos:
 - Comercio de vida salvaje o productos derivados de ella.
 - Comercio o producción de materiales radioactivos, excepto los relacionados con equipos médicos.
 - Comercio o producción de bienes con fibras de asbesto, excepto para aquellos cuyo contenido de asbesto sea inferior al 20%.
 - Comercio o producción de bienes con productos forestales provenientes de explotación forestal no regulada. Esta exclusión incluye las operaciones comerciales de tala de árboles en bosques tropicales húmedos de tipo primario, aun cuando cuenten con los permisos respectivos.
 - Comercio o producción de bienes que contengan PCB (Difenil Policlorinado).

REGLAMENTO DE CRÉDITO DE VIVIENDA

- Comercio, producción, almacenamiento y transporte de químicos en volúmenes significativos que puedan poner en riesgo a la comunidad.
 - Comercio o producción de farmacéuticos que hayan sido prohibidos o retirados en mercados internacionales.
 - Comercio o producción de sustancias que dañan la capa de ozono y que han sido retirados de mercados internacionales.
 - Comercio o producción de pesticidas / herbicidas que han sido prohibidos o retirados del mercado internacional.
- d. Actividades o proyectos que impliquen la producción, comercio, almacenamiento o transporte de armas de fuego y municiones.
- e. Actividades o proyectos que impliquen la producción y comercialización exclusiva de bebidas alcohólicas y de tabaco. Se exceptúan los supermercados, tiendas y graneros que ofrecen al público una lista variada de productos. En prohibición de las bebidas alcohólicas se excluyen los vinos y las cervezas.
- f. Actividades o proyectos que impliquen la pesca con redes de arrastre.
- g. Actividades o proyectos que impliquen la utilización de terrenos sujetos de restitución, poseídos o en reclamación por grupos indígenas, comunidades afrocolombianas o cualquier otro grupo de población vulnerable.
- h. No se otorgarán créditos para propietarios de empresas dedicadas a los juegos de azar casinos o equivalentes (Incluyendo loterías y chances) en los cuales sea evidente prácticas y actividades contrarias a los principios éticos y morales de la entidad.
- i. No se otorgarán créditos para propietarios de empresas dedicadas a la compra y venta de divisas, incluyendo las vigiladas por las entidades de regulación del estado y que tengan como objeto principal la actividad mencionada.
- j. No se otorgarán créditos a propietarios de compraventa y/o casas de empeños.
- k. Prestamistas, actividades especulativas y/o usureras, ni a personas dedicadas a la captación habitual y masiva (actividades catalogadas como “cadenas”, “pirámides”, etc.).
- l. No se otorgarán créditos a personas que no posean la capacidad de contratar legalmente: Menores de Edad, Residentes en el exterior.
- m. No se otorgarán créditos a propietarios de moteles, amoblados, residencias y actividades de lenocinio, tabernas o cantinas.
- n. No se otorgarán créditos a personas incluidas en las lista de excepción de las autoridades competentes o en las listas de excepción del Banco Caja Social por haber intentado o perpetrado un fraude contra la institución.
- l. A personas públicamente expuestas (personas nacionales o extranjeras que por su perfil o por las funciones que desempeñan, manejan recursos públicos, poseen algún grado de poder público o gozan de reconocimiento) que no cumplan con el debido proceso de diligencia incorporado en el SARLAFT, o aquellas que puedan generar potenciales riesgos reputacionales al Banco.

La anterior lista NO es excepcionable y NO podrá ser recomendada ninguna operación de crédito.

3.4.3 Clientes, Actividades y Propósitos no Financiados.

Los siguientes clientes y actividades no serán financiados:

- a) No se otorgarán créditos a quienes posean en su historial crediticio cuentas con condición derogatoria: Cuentas en cobrador; cuentas castigadas; dudoso recaudo y cuentas embargadas.
- b) No se otorgarán créditos a quienes cuenten con embargos en su matrícula mercantil.
- c) No se aceptan fuentes de ingresos que tengan embargos vigentes excepto en el caso de embargos por alimentos.

REGLAMENTO DE CRÉDITO DE VIVIENDA

- d) No se aceptan fuentes de ingresos (principales y/o adicionales) que provengan de empresas en disolución o liquidación, Ley 1116, o acuerdos de reestructuración.
- e) No se otorgan créditos a personas incluidas en:
 - Lista Restrictiva (OFAC)
 - Lista Vinculante (ONU)
 - Listas internas del Banco por haber intentado o perpetuado un fraude contra la institución o por prevención del riesgo LAFT
 - Lista de clientes antiguos no viables por política interna de riesgo.
- f) Personas naturales a las cuales se les compruebe inhabilidad comercial y que sea de conocimiento público por la prensa hablada o escrita.
- g) No se otorgan operaciones de crédito a Personas Naturales comisionistas que desarrollen su actividad por cuenta propia en la venta de inmuebles o venta de vehículos.
- h) Personas extranjeras sin visa de residente y cedula de extranjería.

Excepcionalmente se podrán atender extranjeros sin visa de residente que demuestren que tienen una actividad económica establecida y permanente en Colombia y tengan una antigüedad comprobada en el país de mínimo 5 años continuos. La aprobación se realizará a partir del estamento que cuente con las atribuciones para este tipo de excepciones.

El área comercial podrá solicitar la aprobación de algún cliente con actividades o destinos descritos en la lista antes mencionada, para lo cual debe solicitar excepción con los argumentos y soportes que la justifiquen.

3.4.4 Restricciones para Aceptación de Garantías

No se acepta como garantía hipotecaria en ninguna operación de crédito de vivienda:

- a. Bienes inmuebles sobre los cuales esté constituido Patrimonio Familiar.
- b. Inmuebles con limitaciones al dominio como embargos, condición resolutoria, sucesiones pendientes y usufructo al inmueble.
- c. Inmuebles sobre los que ya exista hipoteca constituida, salvo aquellos casos en los cuales el gravamen sea con una entidad financiera vigilada por la Superintendencia Financiera o Solidaria y será levantado con el producto del crédito, previo a la constitución de la hipoteca con Banco Caja Social. Para tal efecto deben desarrollarse los controles operativos que aseguren la cancelación de los gravámenes de tal manera que la hipoteca constituida a favor de Banco Caja Social sea en primer grado.
- d. En concordancia con lo establecido por la Ley de vivienda Artículo 17 numeral 4, Banco Caja Social no acepta como garantía del crédito otorgado inmuebles diferentes al que se está financiando. En razón de lo anterior, durante la vigencia del crédito no se aceptan cambios de garantía.
- e. No se aceptan como garantía bienes considerados Ejidos.
- f. Demás restricciones contempladas en Reglamento de Garantías (CR.2844)
- g. No se aceptan inmuebles como garantía hipotecaria, en cuya tradición figure una persona natural o jurídica que se encuentre en las listas de excepción de las autoridades competentes.

REGLAMENTO DE CRÉDITO DE VIVIENDA

4 CAPITULO 4: LINEAS Y PRODUCTOS: PRINCIPALES TÉRMINOS Y CONDICIONES

4.1 Líneas y Productos

A continuación se presenta una descripción de las líneas que se ofrecen a los clientes de los segmentos: Dependientes, Prestadores de Servicios y Trabajadores Independientes (Microempresarios y Empresarios) que solicitan crédito de vivienda.

Las Vicepresidencias de Estrategia y Desarrollo [Digital y Comercial](#) definen los productos a ofrecer a los clientes de crédito de vivienda.

Destino

El crédito de Vivienda de Interés Social VIS y diferente de VIS se puede destinar a la compra de:

- Vivienda Nueva: Corresponde al crédito orientado a la adquisición de soluciones habitacionales que no han sido habitadas con anterioridad a su compra.
- Vivienda Usada: Corresponde al crédito orientado a la adquisición de soluciones habitacionales que han sido habitadas con anterioridad a su compra.

Tasa de Interés

Los créditos para vivienda tienen dos modalidades de financiación:

1. **Créditos en pesos:** Corresponde a la financiación en la moneda de circulación corriente en el país. Su tasa de interés se define en el comité de GAP y aplica directamente sobre los saldos insolutos de capital.
2. **Crédito en UVR:** Corresponde a la financiación en unidades de valor real (UVR) la cual varía en forma diaria de acuerdo a la variación del índice de precios al consumidor (IPC). Esta unidad considera una tasa de interés que se aplica sobre el saldo insoluto del crédito expresado en este índice (UVR). Esta tasa también es definida por el comité de GAP (Vicepresidencia Financiera [y Administrativa](#)) y publicado en el manual de tasas y comisiones.

Prepago

Los créditos de vivienda pueden prepagarse total o parcialmente en cualquier momento sin sanción alguna por parte de la entidad. En caso de pagos parciales, el deudor tiene derecho a elegir si el monto abonado a capital disminuye el valor de la cuota o el plazo de la obligación.

REGLAMENTO DE CRÉDITO DE VIVIENDA

4.2 Líneas de Crédito

Destino	Líneas de Crédito									
Compra de Vivienda Nueva	Subrogaciones de Constructor: Corresponde a la financiación de inmuebles que han sido construidos en proyectos que fueron financiados por Banco Caja Social.									
	Créditos Directos: Corresponde a la financiación de inmuebles que han sido construidos en proyectos que NO fueron financiados por Banco Caja Social. Cuando se tramiten créditos directos de más de 9 unidades de un mismo proyecto se requiere la evaluación técnica del Proyecto según el tipo de Constructor así:									
	<table><tr><th>Tipo</th><th>Responsable de la Evaluación Técnica</th></tr><tr><td>Tipo I (Constructor Vinculado – Reconocido)</td><td rowspan="2">Gerencia Banca Constructor – Coordinación Técnica Constructor</td></tr><tr><td>Tipo II (Constructor No Vinculado – Reconocido)</td></tr><tr><td>Tipo III (Constructor Vinculado – No Reconocido)</td><td rowspan="2">Comité Técnico de Avalúos</td></tr><tr><td>Tipo IV (Constructor No Vinculado – No Reconocido)</td></tr></table>		Tipo	Responsable de la Evaluación Técnica	Tipo I (Constructor Vinculado – Reconocido)	Gerencia Banca Constructor – Coordinación Técnica Constructor	Tipo II (Constructor No Vinculado – Reconocido)	Tipo III (Constructor Vinculado – No Reconocido)	Comité Técnico de Avalúos	Tipo IV (Constructor No Vinculado – No Reconocido)
	Tipo	Responsable de la Evaluación Técnica								
	Tipo I (Constructor Vinculado – Reconocido)	Gerencia Banca Constructor – Coordinación Técnica Constructor								
	Tipo II (Constructor No Vinculado – Reconocido)									
	Tipo III (Constructor Vinculado – No Reconocido)	Comité Técnico de Avalúos								
	Tipo IV (Constructor No Vinculado – No Reconocido)									
	Si el número de unidades a financiar supera el 30% del total del proyecto, se debe tramitar un cupo de ventas.									
	Cupos de Ventas: Se financian inmuebles pertenecientes a proyectos de construcción que no han sido financiados por Banco Caja Social, y el constructor quiera ofrecer a sus compradores la posibilidad de financiación con Banco Caja Social. El momento de atención podrá realizarse en alguna de las etapas del ciclo de negocio constructor (Preventa, venta, construcción y entrega) y dependerá del tipo de cliente según lo normado en la CR 2902 Modelo de Actuación Comercial para Crédito Hipotecario Clientes Constructor. Se otorga con base en la evaluación técnica del proyecto realizada según el tipo de Constructor así:									
<table><tr><th>Tipo</th><th>Responsable de la Evaluación Técnica</th></tr><tr><td>Tipo I (Constructor Vinculado – Reconocido)</td><td rowspan="2">Gerencia Banca Constructor – Coordinación Técnica Constructor</td></tr><tr><td>Tipo II (Constructor No Vinculado – Reconocido)</td></tr><tr><td>Tipo III (Constructor Vinculado – No Reconocido)</td><td rowspan="2">Comité Técnico de Avalúos</td></tr><tr><td>Tipo IV (Constructor No Vinculado – No Reconocido)</td></tr></table>		Tipo	Responsable de la Evaluación Técnica	Tipo I (Constructor Vinculado – Reconocido)	Gerencia Banca Constructor – Coordinación Técnica Constructor	Tipo II (Constructor No Vinculado – Reconocido)	Tipo III (Constructor Vinculado – No Reconocido)	Comité Técnico de Avalúos	Tipo IV (Constructor No Vinculado – No Reconocido)	
Tipo	Responsable de la Evaluación Técnica									
Tipo I (Constructor Vinculado – Reconocido)	Gerencia Banca Constructor – Coordinación Técnica Constructor									
Tipo II (Constructor No Vinculado – Reconocido)										
Tipo III (Constructor Vinculado – No Reconocido)	Comité Técnico de Avalúos									
Tipo IV (Constructor No Vinculado – No Reconocido)										
Para los Constructores tipo III y tipo IV la solicitud de evaluación técnica o cupo de ventas se debe realizar en la fase de construcción con un avance de obra mínimo del 30%.										
Compra de Vivienda Usada	Subrogaciones entre Individuales: Corresponde a la financiación de inmuebles que han sido originalmente adquiridos con crédito hipotecario de vivienda otorgado por Banco Caja Social. El vendedor del inmueble se encuentra pagando una obligación a Banco Caja Social y el comprador desea continuar con esta financiación	- Subrogación de Vivienda con cambio de condiciones: Consiste en tramitar una solicitud de crédito para Subrogación de vivienda la cual, genera una nueva operación de crédito a cargo del comprador y solicitante que se otorga en las condiciones para créditos hipotecarios de vivienda vigentes en la fecha de aprobación, en cuanto a monto, plazo, tasa de interés, porcentajes de financiación, entre otros.								
		- Subrogación de vivienda sin cambio de condiciones: A través de esta modalidad de subrogación, el comprador asume la deuda que tiene el deudor en las mismas condiciones y continúa pagando el crédito en la altura de cuota y las condiciones en que venía haciéndolo el vendedor. El nuevo titular debe ser evaluado en centro de crédito para determinar si cumple con las condiciones de crédito vigentes y se debe realizar la constitución y legalización de la garantía con el nuevo deudor y propietario. Teniendo en cuenta que se trata de un cambio de titular en la obligación original en esta operación no se validan condiciones de producto (Eje. Montos mínimos y plazos mínimos).								

REGLAMENTO DE CRÉDITO DE VIVIENDA

Créditos Directos: Corresponde a la financiación de inmuebles usados que han sido construidos en proyectos que NO fueron financiados por Banco Caja Social o que actualmente se encuentran libres de hipoteca. Las solicitudes se tramitan bajo la línea de Compra de Vivienda Usada.
--

Nota: En todos los casos, la aprobación de la operación está sujeta al cumplimiento por parte del(los) solicitante(s) de todos los requisitos definidos en el reglamento, tales como criterios mínimos de aceptación, documentación, capacidad de pago, entre otras.

4.2.1 Solicitudes de Crédito Hipotecario de Vivienda con otros Productos del Activo

Dentro de la estrategia de negocio se busca profundizar la relación con los Clientes solicitantes de crédito hipotecario de vivienda con el portafolio de productos del activo que contempla el crédito hipotecario como mandatario.

Se definen tres (3) tipos de productos que se pueden tramitar como venta cruzada con el crédito hipotecario como mandatorio y son: Tarjeta de Crédito, Creditrámite y Rotativo. En la venta cruzada de TDC no aplica la compra de cartera.

Las condiciones para los clientes de Crédito de Vivienda, para acceder a estos productos del activo, diferentes a vivienda, se regirán por las definiciones dadas en los Reglamentos de Riesgo de acuerdo al segmento al que pertenezca el cliente y el producto que solicite.

El ofrecimiento del crédito de consumo para financiación de gastos de legalización Crédito Hipotecario forma parte integral de esta oferta y tendrá como destinación, en primera instancia, la financiación de los gastos de constitución de la garantía hipotecaria y también se podrá disponer del excedente para cubrir otros gastos relacionados con la adquisición del inmueble, como por ejemplo: adecuación de la vivienda, compra de muebles y enseres, etc.

4.3 Portafolio de Productos de Crédito de Vivienda

La clasificación de productos del activo, está dirigida a personas naturales de los diferentes segmentos, de acuerdo con sus necesidades así:

REGLAMENTO DE CRÉDITO DE VIVIENDA

4.3.1 COMPRA DE VIVIENDA NUEVA DIFERENTE A VIS

Línea	- Subrogación Vivienda Nueva - Cupos de Ventas - Créditos Directos
Beneficiarios	Personas Naturales (Ver Capítulo 3)
Ingresos Mínimos Requeridos	- Créditos en UVR: Ingresos familiares desde 1 SMMLV - Créditos en Pesos: Ingresos familiares desde 1 SMMLV La primera cuota mensual de amortización del crédito no debe superar el 30% del ingreso del grupo familiar
Monto Mínimo	- Créditos en UVR: 20 SMMLV - Créditos en Pesos: 20 SMMLV
Monto Máximo	- 1400 SMMLV Para inmuebles ubicados en Bogotá y municipios anexos (*) - 1000 SMMLV para inmuebles en ciudades diferentes a Bogotá
Plazos	- Créditos en UVR: Desde 5 hasta 20 años (**) - Créditos en Pesos: Desde 5 hasta 20 años
Sistema de amortización	En UVR: - Cuotas fijas mensuales en UVR - Abono Fijo a Capital en UVR En Pesos: - Cuotas fijas mensuales en Pesos - Abono Fijo a Capital en Pesos
Porcentajes de Financiación	Hasta el setenta por ciento (70%) del valor de un avalúo técnicamente practicado dentro de los seis (6) meses (***) anteriores al otorgamiento del crédito del bien a financiar siempre y cuando el valor de la promesa sea $\geq$ a este valor calculado. Para inmuebles ubicados en estratos 5 y 6 el porcentaje de financiación será el definido en el 11.2
Garantía	- Hipoteca en primer grado abierta y sin límite de cuantía sobre el inmueble a financiar
Seguros	- Durante toda la vigencia del crédito se requiere: Póliza seguro de vida deudores, incendio y terremoto con nuestra aseguradora o con otra entidad.
Tipos de inmuebles a Financiar	- Inmuebles destinados a vivienda que cumplan con las características técnicas de los inmuebles aceptables como garantía de acuerdo con los lineamientos de avalúos. - Se aceptan Inmuebles de uso mixto siempre y cuando parte del inmueble se destine a vivienda y esta condición quede explícita en el informe del Perito.
Valor Mínimo de Inmuebles a Financiar	Créditos en UVR y en Pesos: Se financian inmuebles por valores superiores a -135 SMMLV -150 SMMLV para distritos y municipios establecidos según decreto número 1467 emitido por el ministerio de vivienda, ciudad y territorio (relacionados en el anexo 10). - 175 SMMLV cuando se trate de programas y/o proyectos de renovación urbana.
Tasa de Interés	Ver definición numeral 4.1 (Tasas de Interés). Las tasas de interés definidas se publican en el Manual de Tasas Precios y Comisiones

(*) Se consideran municipios anexos o aledaños los siguientes: Zipaquirá, Cajicá, Chía, Cota, Tabio, Tenjo, Sopo, La Calera, Funza, Mosquera, Madrid, Facatativá, Soacha, Sibate, Bojacá, Tocancipá y Gachancipá.

(**) Para clientes Banca de Unidades Productivas y Técnicos Prestadores de Servicios, el plazo en UVR es hasta 15 años. La segmentación se establece a partir del participante que aporte el mayor ingreso en la operación.

(***) Ver lineamiento para solicitudes de compra de vivienda Nueva que presenten vencimiento de avalúo en el numeral 11.2 (Porcentaje de Financiación).

REGLAMENTO DE CRÉDITO DE VIVIENDA

4.3.2 COMPRA DE VIVIENDA USADA DIFERENTE A VIS	
Línea	Subrogación Vivienda Usada Créditos Directos
Beneficiarios	Personas Naturales (Ver Capítulo 3).
Ingresos Mínimos Requeridos	- Créditos en UVR: Ingresos familiares desde 1 SMMLV - Créditos en Pesos: Ingresos familiares desde 1 SMMLV La primera cuota mensual de amortización del crédito no debe superar el 30% del ingreso del grupo familiar
Monto Mínimo	- Créditos en UVR: 20 SMMLV - Créditos en Pesos: 20 SMMLV
Monto Máximo	- 1400 SMMLV Para inmuebles ubicados en Bogotá y municipios anexos(*) - 1000 SMMLV para inmuebles en ciudades diferentes a Bogotá
Plazos	- Créditos en UVR: Desde 5 hasta 20 años (**) - Créditos en Pesos: Desde 5 hasta 20 años
Sistema de amortización	En UVR: - Cuotas fijas mensuales en UVR - Abono Fijo a Capital en UVR
	En Pesos: - Cuotas fijas mensuales en Pesos - Abono Fijo a Capital en Pesos
Porcentajes de Financiación	- Hasta el setenta por ciento (70%) del valor de un avalúo técnicamente practicado dentro de los seis (6) meses anteriores al otorgamiento del crédito del bien a financiar siempre y cuando el valor de la promesa sea $\geq$ a este valor calculado. Para inmuebles ubicados en estratos 5 y 6 el porcentaje de financiación será el definido en el numeral 11.2
Garantía	Hipoteca en primer grado abierta y sin límite de cuantía sobre el inmueble a financiar
Seguros	- Durante toda la vigencia del crédito se requiere: Póliza seguro de vida deudores, incendio y terremoto con nuestra aseguradora o con otra entidad
Tipos de inmuebles a Financiar	- Inmuebles destinados a vivienda que cumplan con las características técnicas de los inmuebles aceptables como garantía de acuerdo con los lineamientos de avalúos. - Se aceptan Inmuebles de uso mixto siempre y cuando parte del inmueble se destine a vivienda y esta condición quede explícita en el informe del Perito.
Valor Mínimo de Inmuebles a Financiar	Créditos en UVR y en Pesos: Se financian inmuebles por valores superiores a -135 SMMLV -150 SMMLV para distritos y municipios establecidos según decreto número 1467 emitido por el ministerio de vivienda, ciudad y territorio (relacionados en el anexo 10).
Tasa de Interés	Ver definición numeral 4.1 (Tasas de Interés). Las tasas de interés definidas se publican en el Manual de Tasas Precios y Comisiones

(*) Se consideran municipios anexos o aledaños los siguientes: Zipaquirá, Cajicá, Chía, Cota, Tabio, Tenjo, Sopo, La Calera, Funza, Mosquera, Madrid, Facatativá, Soacha, Sibate, Bojacá, Tocancipá y Gachancipá.

(**) [Para clientes Banca de Unidades Productivas y Técnicos Prestadores de Servicios, el plazo en UVR es hasta 15 años. . La segmentación se establece a partir del participante que aporte el mayor ingreso en la operación.](#)

NOTA: Los lineamientos de condiciones de producto (Montos y plazos) NO aplican para Subrogación entre individuales SIN CAMBIO DE CONDICIONES.

REGLAMENTO DE CRÉDITO DE VIVIENDA

4.3.3 COMPRA DE VIVIENDA NUEVA VIS									
Línea	- Subrogación Vivienda Nueva - Créditos Directos - Cupos de Ventas								
Beneficiarios	Personas Naturales (Ver Capítulo 3).								
Ingresos Mínimos Requeridos	- Ingresos familiares desde 1 SMLMV La primera cuota mensual de amortización del crédito no debe superar el 30% del ingreso del grupo familiar								
Monto Mínimo	- Créditos en UVR: 10 SMMLV - Créditos en Pesos: 20 SMMLV								
Monto Máximo	- 94.5 SMMLV (que equivale al 70% de 135 SMMLV) - 105 SMMLV (que equivale al 70% de 150 SMMLV) aplica para viviendas que se ubiquen en Distritos y Municipios según anexo 10 - 122.5 SMMLV (que equivale al 70% de 175 SMMLV) Aplica para programas y/o proyectos de renovación urbana.								
Plazos	- Créditos en UVR: Desde 5 hasta 20 años ^(*) - Créditos en Pesos: Desde 5 hasta 20 años								
Sistema de amortización	<table><tr><td>En UVR :</td><td>En Pesos</td></tr><tr><td>- Cuotas fijas mensuales en UVR</td><td>- Cuotas fijas mensuales en Pesos</td></tr><tr><td>- Abono Fijo a Capital en UVR</td><td>- Abono fijo a Capital en Pesos</td></tr></table>			En UVR :	En Pesos	- Cuotas fijas mensuales en UVR	- Cuotas fijas mensuales en Pesos	- Abono Fijo a Capital en UVR	- Abono fijo a Capital en Pesos
En UVR :	En Pesos								
- Cuotas fijas mensuales en UVR	- Cuotas fijas mensuales en Pesos								
- Abono Fijo a Capital en UVR	- Abono fijo a Capital en Pesos								
Porcentajes de Financiación	Hasta el setenta por ciento (70%) del valor de un avalúo técnicamente practicado dentro de los seis (6) meses anteriores al otorgamiento del crédito del bien a financiar siempre y cuando el valor de la promesa sea ≥ a este valor calculado. (**) Para inmuebles ubicados en estratos 5 y 6 el porcentaje de financiación será el definido en el 12.2								
Garantía	- Hipoteca en primer grado abierta y sin límite de cuantía sobre el inmueble a financiar - Garantía del FNG, en los casos que aplique.								
Seguros	- Durante toda la vigencia del crédito se requiere: Póliza seguro de vida deudores, incendio y terremoto con nuestra aseguradora o con otra entidad								
Tipos de inmuebles a Financiar	- Inmuebles destinados a vivienda que cumplan con las características técnicas de los inmuebles aceptables como garantía de acuerdo con los lineamientos de avalúos. - Se aceptan Inmuebles de uso mixto siempre y cuando parte del inmueble se destine a vivienda y esta condición quede explícita en el informe del Perito.								
Valor Mínimo de Inmuebles a Financiar	Líneas de Crédito		Valor Mínimo de Inmueble						
	Subrogación de Vivienda Nueva proyectos financiados por Banco Caja Social	UVR	25 SMMLV						
		Pesos	50 SMMLV						
	Créditos Directos	UVR	50 SMMLV *						
		Pesos	50 SMMLV *						
	BRP	UVR Y Pesos	N/A						
	Cupo de Ventas	UVR	25 SMMLV						
		Pesos	50 SMMLV						
* Según tabla Anexo No.3 Se pueden tramitar operaciones para financiar inmuebles por valores inferiores a estos cuando se trate de inmuebles estrato 4 o superiores, en este caso deben tener garaje. (Para inmuebles en estrato 4 que no tenga asignado parqueo se podrá evaluar en la Reunión Interna de Avalúos siempre y cuando se trate de inmuebles con área no superior a 50 Mt2 y que se considere viable su aceptación como garantía para el Banco).									
Tasa de interés	Ver definición numeral 4.1 (Tasas de Interés). Las tasas de interés definidas se publican en el Manual de Tasas Precios y Comisiones								

REGLAMENTO DE CRÉDITO DE VIVIENDA

(*) Para clientes Banca de Unidades Productivas y Técnicos Prestadores de Servicios, el plazo en UVR es hasta 15 años. La segmentación se establece a partir del participante que aporte el mayor ingreso en la operación.

(**) Ver lineamiento para solicitudes de compra de vivienda Nueva que presenten vencimiento de avalúo en el numeral 11.2 (Porcentaje de Financiación)

4.3.4 COMPRA DE VIVIENDA USADA VIS

Línea	Subrogación Vivienda Usada:	
	Créditos Directos:	
Beneficiarios	Personas Naturales (Ver Capítulo 3).	
Ingresos Mínimos	Ingresos familiares desde 1 SMLMV La primera cuota mensual de amortización del crédito no debe superar el 30% del ingreso del grupo familiar	
Plazos	- Créditos en UVR: Desde 5 hasta 20 años (*) - Créditos en Pesos: Desde 5 hasta 20 años	
Monto Mínimo	- Créditos en UVR: 10 SM.LV - Créditos en Pesos: 20 SMMLV	
Monto Máximo	- 94.5 SMMLV (que equivale al 70% de 135 SMMLV) - 105 SMMLV (Que equivale al 70% de 150 SMMLV para distritos y municipios establecidos según decreto número 1467 emitido por el ministerio de vivienda, ciudad y territorio relacionados en el anexo 10).	
Sistema de amortización	En UVR: Cuotas fijas mensuales en UVR Abono Fijo a Capital en UVR	En Pesos Cuotas fijas mensuales en Pesos Abono fijo a Capital en Pesos
Porcentajes de Financiación	Hasta el setenta por ciento (70%) del valor de un avalúo técnicamente practicado dentro de los seis (6) meses anteriores al otorgamiento del crédito del bien a financiar siempre y cuando el valor de la promesa sea $\geq$ a este valor calculado. Para inmuebles ubicados en estratos 5 y 6 el porcentaje de financiación será el definido en el numeral 11.2	
Garantía	- Hipoteca en primer grado abierta y sin límite de cuantía sobre el inmueble a financiar - Garantía del FNG, en los casos que aplique.	
Seguros	- Durante toda la vigencia del crédito se requiere: Póliza seguro de vida deudores, incendio y terremoto con nuestra aseguradora o con otra entidad	
Tipos de inmuebles a Financiar	- Inmuebles destinados a vivienda que cumplan con las características técnicas de los inmuebles aceptables como garantía de acuerdo con los lineamientos de avalúos. - Se aceptan Inmuebles de uso mixto siempre y cuando parte del inmueble se destine a vivienda y esta condición quede explícita en el informe del Perito.	
Valor Mínimo de Inmuebles a Financiar	Créditos en UVR y en Pesos - Inmuebles desde 50 SMMLV para operaciones Tramitadas por Red de Oficina y los Canales definidos por la Vicepresidencia Comercial. - Créditos Directos: Inmuebles desde 50 SMMLV, en pesos y UVR de acuerdo con el anexo No.3. Solo se tramitan operaciones en UVR para financiar inmuebles por valores inferiores a estos montos cuando se trate de inmuebles destinados a vivienda en estrato 4 o superiores. - Subrogación de Vivienda Usada: Se tramitan operaciones en UVR Y Pesos independientemente del valor del inmueble - BRP: Se tramitan operaciones para financiar inmuebles correspondientes a Bienes Recibidos en Dación independientemente del valor del mismo.	
Tasa de interés	Ver definición numeral 4.1 (Tasas de Interés). Las tasas de interés definidas se publican en el Manual de Tasas Precios y Comisiones	

(*) Para clientes Banca de Unidades Productivas y Técnicos Prestadores de Servicios, el plazo en UVR es hasta 15 años. La segmentación se establece a partir del participante que aporte el mayor ingreso en la operación.

REGLAMENTO DE CRÉDITO DE VIVIENDA

NOTA: Los lineamientos de condiciones de producto (Montos y plazos) NO aplican para Subrogación entre individuales SIN CAMBIO DE CONDICIONES.

4.3.5 CRÉDITO DE VIVIENDA VIS FINANCIACIÓN 80%

Línea	- Subrogación de Vivienda Nueva y Usada - Cupos de Venta - Créditos directos
Beneficiarios	Personas Naturales (Ver Capítulo 3). Adicionalmente que cumplan con alguna de las siguientes condiciones: 1. Estar afiliados a la Cajas de Compensación con las cuales se tiene convenio o 2. Clientes beneficiarios de un subsidio del Gobierno Nacional, entidad territorial; ejemplo (Mi casa Ya, subsidio complementario Bogotá, semillero de propietarios). 3. Originarse a través de Fondo de Pensiones y Cesantías Protección u 4. Originarse a través de proyectos financiados y no financiados por Banco Caja Social de constructores tipo I y tipo II, previamente definidos por la Gerencia de Banca Constructor.
Ingresos Mínimos	Desde 1 SMMLV para el grupo familiar solicitante La primera cuota mensual de amortización del crédito no debe superar el 30% del ingreso del grupo familiar
Monto Mínimo	- Créditos en UVR: 10 SM.LV - Créditos en Pesos: 20 SMMLV
Monto Máximo	-108 SMMLV (que equivale al 80% de 135 SMMLV). -120 SMMLV (Que equivale al 80% de 150 SMMLV para distritos y municipios establecidos según decreto número 1467 emitido por el ministerio de vivienda, ciudad y territorio relacionados en el anexo 10). -140 SMMLV (que equivale al 80% de 175 SMMLV) cuando se trate de programas y/o proyectos de renovación urbana (aplica para vivienda nueva).
Plazo	- Créditos en UVR: Desde 5 hasta 20 años (*) - Créditos en Pesos: Desde 5 hasta 20 años
Sistema de amortización	Créditos en UVR: - Cuota Fija en UVR - Abono Fijo a Capital en UVR En Pesos: - Cuotas fijas mensuales en Pesos - Abono Fijo a Capital en Pesos
Porcentajes de Financiación	Hasta el ochenta por ciento (80%) del valor de un avalúo técnicamente practicado dentro de los seis (6) meses anteriores al otorgamiento del crédito del bien a financiar siempre y cuando el valor de la promesa sea $\geq$ a este valor calculado. (**) Para inmuebles ubicados en estratos 5 y 6 el porcentaje de financiación será el definido en el numeral 11.2
Garantía	- Hipoteca en primer grado abierta y sin límite de cuantía sobre el inmueble a financiar - Garantía del FNG, en los casos que aplique
Seguros	- Durante toda la vigencia del crédito se requiere: Póliza seguro de vida, incendio y terremoto con nuestra aseguradora o con otra entidad
Tipos de inmuebles a Financiar	- Inmuebles destinados a vivienda que cumplan con las características técnicas de los inmuebles aceptables como garantía de acuerdo con los lineamientos de avalúos. - Se aceptan Inmuebles de uso mixto siempre y cuando parte del inmueble se destine a vivienda y esta condición quede explícita en el informe del Perito.
Tasa de Interés	Ver definición numeral 4.1 (Tasas de Interés). Las tasas de interés definidas se publican en el Manual de Tasas Precios y Comisiones.

(*) Para clientes Banca de Unidades Productivas y Técnicos Prestadores de Servicios, el plazo en UVR es hasta 15 años. La segmentación se establece a partir del participante que aporte el mayor ingreso en la operación.

(**) Ver lineamiento para solicitudes de compra de vivienda Nueva que presenten vencimiento de avalúo en el numeral 11.2 (Porcentaje de Financiación)

REGLAMENTO DE CRÉDITO DE VIVIENDA

4.3.6 CONDICIONES DE PRODUCTO COMPRA VIVIENDA BRP BANCO CAJA SOCIAL

Destino	Compra de inmuebles con destino vivienda comercializados por Banco Caja Social correspondientes a los bienes recibidos en dación o en pago. Las operaciones se tramitan a través de la Gerencia de Comercialización de Inmuebles y los Canales definidos por la Vicepresidencia Comercial para esta Línea de Crédito.
Beneficiarios	Personas Naturales (Ver Capítulo 3).
Ingresos Mínimos	Desde 1 SMMLV para el grupo familiar La primera cuota mensual de amortización del crédito no debe superar el 30% del ingreso del grupo familiar
Montos	Créditos en UVR Mínimo: 10 SMMLV Máximo: No aplica Créditos en Pesos Mínimo 20 SMMLV Máximo: No aplica
Plazo	Créditos en UVR: Desde 5 hasta 20 años ^(*) Créditos en Pesos: Desde 5 hasta 20 años
Sistema de Amortización*	Cuota fija en UVR Abono Fijo a Capital en UVR Cuota Fija en Pesos Abono Fijo a Capital en Pesos
Porcentaje Financiación	Hasta el setenta por ciento (70%) del valor de la negociación (precio de venta).
Seguros	- Durante toda la vigencia del crédito se requiere: Póliza seguro de vida, incendio y terremoto con nuestra aseguradora o con otra entidad
Garantías	Hipoteca en Primer grado a favor de Banco Caja Social sobre el inmueble que se financia. Constitución de la póliza de seguro de vida deudores y póliza de incendio, terremoto y rayo.
Requisitos	Promesa de Compraventa Recibo de Pago de la Cuota Inicial a nombre de Banco Caja Social o propuesta de pago con los respectivos soportes de recurso propios.

(*) Para clientes Banca de Unidades Productivas y Técnicos Prestadores de Servicios, el plazo en UVR es hasta 15 años. La segmentación se establece a partir del participante que aporte el mayor ingreso en la operación.

(*) Las operaciones de crédito para compra de BRP pueden otorgarse en UVR o en pesos y las tasas de interés serán las definidas en el Manual de Tasas Precios y Comisiones.

4.3.7 CRÉDITO DE CONSUMO PARA FINANCIACIÓN DE GASTOS DE LEGALIZACIÓN CRÉDITO HIPOTECARIO CREDITRAMITE

Destinos	Libre destinación, orientado a cubrir los gastos a cargo del Cliente en la constitución de garantías en créditos hipotecarios y otros derivados de la adquisición de inmuebles.
Beneficiarios	Personas naturales solicitantes de crédito hipotecario que cumplan con los criterios mínimos de aceptación para el otorgamiento de operaciones activas del Reglamento de Consumo. La solicitud debe ser presentada en forma individual por uno de los miembros del grupo familiar solicitante del crédito hipotecario. El tipo de vivienda a financiar puede ser VIS o diferente de VIS
Ingresos Mínimos	1 SMMLV
Plazo	Mínimo: 6 meses Máximo: Hasta 60 meses
Monto mínimo	\$500.000
Monto máximo	70 SMMLV
Seguro	Póliza colectiva seguro de vida deudores durante la vigencia del crédito.
Sistema de Amortización	Cuota fija en pesos
Garantías	Personal

REGLAMENTO DE CRÉDITO DE VIVIENDA

Nota: Este producto no será clasificado dentro de la cartera de vivienda. Sin embargo es regulado en este manual debido a su vinculación directa con clientes que solicitan paralelamente créditos de vivienda y su destinación es específica. Debe tramitarse simultáneamente cuando ya se tiene la vivienda definida.

La legalización y desembolso de este producto está sujeto a la ratificación de la aprobación (que incluye análisis del inmueble) que se realiza en el Centro de Servicios Hipotecarios teniendo en cuenta que en caso de **NO SER VIABLE LA GARANTÍA NO SE PODRÁ OTORGAR EL PRODUCTO CREDITRÁMITE.**

4.3.8 CESIÓN DE CRÉDITO HIPOTECARIO	
Línea	Compra de Cartera Hipotecaria de Vivienda
Destinos	Crédito orientado a la compra de una obligación hipotecaria cuyo destino inicial fue la adquisición de una vivienda. Se mantiene las mismas condiciones del crédito original con las cuales se encuentra el cliente en el Banco cedente. Aplica para inmuebles VIS y NO VIS. La compra de cartera se realizará sobre obligaciones que hayan sido otorgadas por entidades que sean controladas y vigiladas por la Superintendencia Financiera y la Superintendencia de Economía Solidaria; para estas últimas, el Centro de Servicio Hipotecario, debe garantizar que la entidad cedente sea reconocida y se aseguren los procesos de entrega de la garantía al banco además de contar con los contactos respectivos en caso de algún requerimiento.
Beneficiarios	Personas naturales que cumplan con los criterios mínimos de aceptación para el otorgamiento de operaciones activas.
Ingresos Mínimos	1.5 SMMLV para el grupo familiar
Plazo	Plazo restante que trae el crédito, el cual en ningún caso debe ser inferior a 36 meses Plazo máximo en UVR 180 meses – plazo máximo en pesos 240 meses
Monto mínimo	\$ 5.000.000 tanto en UVR como en Pesos.
Monto máximo	No aplica
Sistema de Amortización	Crédito en UVR: Cuota fija en UVR Abono Fijo a Capital en UVR Crédito en Pesos: Cuota Fija en Pesos Abono Fijo a Capital en Pesos
Garantías	- Hipoteca en primer grado abierta y sin límite de cuantía sobre el inmueble a financiar otorgado mediante la nota de cesión firmada por el Representante Legal del Banco cedente - Garantía del FNG en los casos que aplique
Seguros	Durante toda la vigencia del crédito se requiere: Póliza seguro de vida deudores, incendio y terremoto con la aseguradora que el banco definió o con otra entidad aseguradora.
Restricciones	- No se realizará compra de cartera hipotecaria a clientes cuyo crédito este cubierto por el seguro de Inflación - No se aceptan clientes cuyo desembolso de crédito hipotecario se haya realizado anterior al 1° de Enero de 2000 - No se realizará compra de cartera hipotecaria en sistemas de amortización diferentes a los mencionados anteriormente. - No se realizará compra de cartera hipotecaria a clientes cuyo crédito haya sido destinado a mejoramiento y/o ampliación de vivienda - No se tramitarán operaciones de cesión de crédito simultáneamente con crédito de mejoramiento. El crédito de mejoramiento se podrá tramitar únicamente cuando se haya recibido de conformidad la garantía siempre y cuando el cliente sea sujeto de nuevo crédito y la garantía tenga el cubrimiento requerido.
Avalúo	El cliente podrá presentar el avalúo realizado por la entidad cedente siempre que este se haya realizado máximo un (1) año antes de realizarse la cesión del crédito (entendiéndose legalizada la cesión con el giro que realiza el BCS a la entidad cedente). No es requisito la presentación del avalúo para el estudio de la operación, pero sí para legalizar la garantía.

REGLAMENTO DE CRÉDITO DE VIVIENDA

Nota: En cualquier momento, los créditos hipotecarios para vivienda individual y sus garantías podrán ser cedidos, a petición del deudor, a favor de otra entidad financiera o de cualquiera de las entidades autorizadas por ley. Según la Ley 1537 de 2012, las entidades autorizarán en un plazo no mayor de diez (10) días hábiles, la cesión del crédito y sus garantías, una vez el deudor entregue la oferta vinculante del nuevo acreedor. La superintendencia financiera reglamentará las condiciones para la legalización de las cesiones.

4.3.9 MEJORAMIENTO Y / O AMPLIACIÓN DE VIVIENDA ⁽¹⁾

Destinos	Línea de financiación de crédito hipotecario destinado al mejoramiento y/o ampliación de vivienda. Incluye ampliación, remodelación, reforma o subdivisión de vivienda (cambios a la estructura física de la vivienda). Aplica para vivienda VIS y NO VIS Si la obra requiere licencia o autorización de entidad competente se debe anexar en el proceso del Centro de Servicios Hipotecario ⁽²⁾ . Nota: Si el crédito para mejoramiento y/o ampliación de vivienda se solicita en forma simultánea con el crédito para adquisición de vivienda, la solicitud de este crédito debe hacerse al momento de tramitar la legalización de la vivienda o cuando el cliente ya tiene definido el inmueble.		
Beneficiarios	Personas Naturales (Ver Capítulo 3). • Clientes con garantía ya constituida a favor del Banco. Las mejoras deben hacerse sobre el bien al cual se le constituyó la hipoteca. • Clientes nuevos que soliciten crédito de mejoramiento y/o ampliación de vivienda para lo cual deben constituir garantía hipotecaria a favor de Banco Caja Social sobre el inmueble objeto del mejoramiento • Clientes nuevos que quieren tomar un crédito hipotecario para adquisición de vivienda y simultáneamente un segundo crédito para el mejoramiento y/o ampliación de la misma		
Ingresos Mínimos	1 SMMLV para el grupo familiar. Clientes con crédito hipotecario con el Banco Caja Social podrán solicitar sobre la misma garantía el crédito para mejoramiento y/o ampliación. Se debe validar que el valor de la primera cuota no represente más del 30% de los ingresos familiares.		
Plazo	Mínimo: 60 meses Máximo: 120 meses		
Monto mínimo	10 SMMLV en UVR 10 SMMLV en Pesos		
Monto máximo	Se financia el 100% del valor de la obra, sin exceder los porcentajes de financiación sobre el valor comercial del inmueble según avalúo practicado por perito autorizado del BCS o el valor indexado, si la garantía se encuentra constituida y vigente, que se relacionan a continuación. ⁽³⁾ Para el cálculo en SMMLV no exceder los topes establecidos para compra de vivienda VIS o NO VIS.		
Porcentaje de financiación	TIPO DE INMUEBLE		
	PRODUCTO	Inmuebles de estratos 5 y 6	Inmuebles de estratos diferentes a 5 y 6
	Mejoramiento	50% del valor del inmueble	
	Crédito hipotecario vigente con el Banco Caja Social + Mejoramiento	La sumatoria de los dos créditos tomando como referencia el saldo actual del crédito vigente + el nuevo crédito de mejoramiento no debe superar el 70% del valor del avalúo. ⁽⁴⁾	La sumatoria de los dos créditos tomando como referencia el saldo actual del crédito vigente + el nuevo crédito de mejoramiento no debe superar el 70% del valor del avalúo. El valor del crédito de mejoramiento individualmente no debe superar el 50% del avalúo comercial (físico o indexado).
Seguros	Durante toda la vigencia del crédito se requiere: Póliza seguro de vida deudores, incendio y terremoto con Liberty u otra entidad aseguradora. Si el cliente tiene crédito hipotecario con el Banco Caja Social y sobre la misma garantía solicita el crédito para mejoramiento y/o ampliación debe constituir únicamente el seguro de vida sobre el nuevo crédito.		
Valor mínimo del Inmueble	50 SMMLV		
Sistema de Amortización	Cuota fija en UVR Abono Fijo a Capital en UVR		Cuota Fija en Pesos Abono Fijo a Capital en Pesos

REGLAMENTO DE CRÉDITO DE VIVIENDA

Garantía	Hipoteca en Primer grado a favor de Banco Caja Social sobre el inmueble que se financia.
Condiciones	Para solicitudes simultaneas de adquisición de Vivienda y Mejoramiento o solicitud de Mejoramiento con garantía ya constituida a favor del Banco Caja Social deben quedar incluidos los mismos deudores en las dos operaciones dado que ambas obligaciones quedan respaldadas con la misma garantía. Se otorgará máximo un producto de mejoramiento por garantía. Es decir; sobre una misma garantía NO se atenderán nuevas solicitudes de mejoramiento hasta tanto el cliente haya cancelado en su totalidad el saldo de la deuda por dicha modalidad. Para clientes con acierta igual o superior a 706 que tengan crédito de mejoramiento vigente y requieran realizar otra solicitud de crédito de mejoramiento sobre la misma garantía, se podrá tramitar siempre y cuando haya transcurrido un plazo de mínimo de 3 años del crédito actual. En caso de aprobación el desembolso quedará sujeto a la cancelación del crédito vigente con el nuevo crédito aprobado. En los casos de solicitudes que presenten más de un solicitante, se tramitarán las operaciones en las que al menos uno de los deudores cumpla con el puntaje de acierta requerido (706 o superior).

- (1) El producto se ofrecerá en Oficinas que no estén restringidas para la colocación de crédito de vivienda.
- (2) Para este producto No aplica Promesa de Compra Venta.
- (3) Para los casos en que el cliente considere que su inmueble tiene un precio superior al reflejado en el valor indexado de la garantía, se debe solicitar un nuevo avalúo actualizado una vez se apruebe la operación.
- (4) A excepción de las operaciones de inmuebles ubicados en estrato 5 y 6 restringidos según lo relacionado en el numeral 11.2, cuya sumatoria no debe superar el 50% del valor del avalúo.

4.3.10 LEASING HABITACIONAL

4.3.10.1 Marco Legal

El producto leasing habitacional está enmarcado en la siguientes Reglamentación:

- ✓ Decreto Reglamentario 1787 del 2004
- ✓ Decreto Reglamentario 618 de Marzo 1 de 2004
- ✓ Decreto Reglamentario 779 del 2003
- ✓ Estatuto Tributario, Art.127-1, 71,207-2 #7

4.3.10.2 Definición

De acuerdo con la Ley colombiana “se entiende por operación de leasing habitacional, el contrato de leasing financiero mediante el cual una parte denominada entidad autorizada -léase establecimiento bancario o compañía de financiamiento comercial- entrega a un locatario la tenencia de un inmueble destinado a vivienda, a cambio del pago de un canon periódico, durante un plazo convenido, a cuyo vencimiento el bien se restituye a su propietario o se transfiere al locatario, si este último decide ejercer una opción de adquisición pactada a su favor y paga su valor.

El contrato debe ser perfeccionado por Escritura Pública e inscrito en los Registros de la Propiedad Inmueble que corresponda según su situación.

4.3.10.3 Clases de Leasing Habitacional

Existen tres clases de leasing habitacional:

- a. Leasing Habitacional Familiar: Contrato de leasing financiero mediante el cual una entidad autorizada entrega a un locatario la tenencia de un inmueble para destinarlo exclusivamente al uso habitacional y goce de su núcleo familiar a cambio del pago de un canon periódico, durante un plazo a cuyo vencimiento el bien se restituye a su

REGLAMENTO DE CRÉDITO DE VIVIENDA

propietario o se transfiere al locatario si este ejerce la opción de compra. Este contrato se regirá por la ley 546 de 1999 y los decretos que la reglamentan.

- b. Leasing Habitacional No Familiar: Contrato de leasing financiero mediante el cual una parte denominada entidad autorizada entrega a un locatario la tenencia de una vivienda, a cambio del pago de un canon periódico, durante un plazo convenido, a cuyo vencimiento el bien se restituye a su propietario o se transfiere al locatario si este último ejerce la opción de adquisición.
- c. Leaseback: es un contrato de Leasing en que el vendedor y el locatario son la misma persona. Esta figura es usada por personas que desean liberar recursos, vendiendo al Banco sus activos para luego tomarlos en leasing y seguir usufructuando el inmueble.

Banco Caja Social implementará en principio las dos primeras clases de leasing habitacional (familiar y no familiar).

4.3.10.4 Normas Generales del Producto

De acuerdo a lo previsto en la ley, y, a disposiciones internas de Banco Caja Social, se deben tener en cuenta las siguientes normas generales para el otorgamiento de créditos para compra de vivienda a través de Leasing Habitacional:

1. Un solicitante solo puede acceder a una operación de Leasing Habitacional Familiar.
2. El producto Leasing Habitacional se otorgará en una primera fase para compra de vivienda nueva o usada diferente a interés social (No VIS).
3. Los contratos de Leasing deberán contemplar una opción de adquisición a favor del locatario.
4. El bien inmueble objeto de leasing habitacional deberá entregarse libre de gravámenes por concepto impuestos, servicios públicos y administración.
5. El contrato de leasing habitacional debe contar con los seguros contra incendio, rayo terremoto por el valor del inmueble, y el seguro de vida pagaderos por el locatario.
6. Para el caso de leasing habitacional familiar es obligatorio por ley que el locatario (deudor) habite el inmueble entregado en leasing.

4.3.10.5 Mercado Objetivo

Se establece como mercado objetivo para el otorgamiento de leasing habitacional (familiar y no familiar) los clientes relacionados en el capítulo 3 del presente reglamento.

4.3.10.6 Condiciones Generales del Producto

De acuerdo a las definiciones de la entidad el producto Leasing Habitacional se otorgará inicialmente para compra de inmuebles destinados a vivienda diferente a interés social con las siguientes condiciones:

Tipo de Modalidad	Por valor de Vivienda	Por clase de Vivienda	Por Sistema de Amortización	Proceso de Producto
Leasing Habitacional Familiar	NO VIS	- Usada - Nueva Financiada por el Banco - Nueva no Financiada por el Banco - Nueva Cupo de Venta	- Pesos - UVR - FRECH	Crédito para Compra de Vivienda a través de Leasing Habitacional (con o sin inmueble definido)
Leasing Habitacional No Familiar	NO VIS	- Usada - Nueva Financiada por el Banco - Nueva no Financiada por el Banco - Nueva Cupo de Venta	- Pesos - UVR	Crédito para Compra de Vivienda a través de Leasing Habitacional (con o sin inmueble definido)

REGLAMENTO DE CRÉDITO DE VIVIENDA

4.3.10.7 Lineamientos Generales de Riesgo

Para el otorgamiento de créditos para adquisición de vivienda a través de Leasing Habitacional se deben tener en cuenta los siguientes lineamientos:

Condiciones Generales	Leasing Habitacional
	NO VIS
Modalidad de Leasing	Familiar No familiar Cesión de Contrato Leasing (entre deudores o locatarios)
Política Documental	En lo referente a documentos que soportan actividad del cliente serán los indicados en el capítulo 5 del presente reglamento.
Criterios mínimos de aceptación	Los criterios mínimos de aceptación serán los indicados en el capítulo 6 del presente reglamento excepto el criterio ingresos mínimos requeridos que para este producto específico serán de 4 SMLMV (*) (ingreso familiar) (*) Los ingresos se refieren a los ingresos brutos por su actividad principal en el caso de clientes de Banca Personas y a los ingresos netos (utilidad del negocio) en el caso de Clientes de la Banca Unidades Productivas. En los dos casos se incluyen los ingresos adicionales de acuerdo con su naturaleza. Nota: Primera cuota no debe superar el 30% del total de los ingresos
% de Financiación (*)	Hasta el 80% (*) Leasing familiar Hasta el 50% (*) Leasing No familiar Para inmuebles ubicados en estratos 5 y 6 el porcentaje de financiación será el definido en el numeral 11.2
Condiciones del inmueble	Los inmuebles objeto de contratos de Leasing deben cumplir con todas las condiciones exigidas en el reglamento de garantías correspondiente.
Valor Comercial de la Vivienda	Superior a 135 SMMLV o 150 SMMLV para distritos y municipios establecidos según decreto número 1467 emitido por el ministerio de vivienda, ciudad y territorio relacionados en el anexo 10) o 175SMMLV para programas y/o proyectos de renovación urbana (aplica para vivienda nueva).
Monto Mínimo del crédito	UVR : 20 SMLMV PESOS: 20 SMLMV
Monto Máximo	1400 SMLMV Inmuebles ubicados en Bogotá y municipios anexos ^(**) 1000 SMLMV Otras ciudades
Plazo Mínimo	UVR Y PESOS: Desde 10 años
Plazo Máximo	UVR: Hasta 20 años ^(***) PESOS: Hasta 20 años
Seguros	Durante toda la vigencia del crédito se requiere: Póliza seguro de vida deudores, incendio y terremoto con la aseguradora que el banco definió o con otra entidad aseguradora.
Opción de Compra	Desde 0% hasta el 30%, El Mínimo debe ser \$1000 Nota: Se calcula sobre el valor del crédito

(*) El porcentaje de financiación se calculará sobre el valor comercial del inmueble expresado en un avalúo técnico realizado por peritos autorizados por la entidad.

(**) Se consideran municipios anexos o aledaños los siguientes: Zipaquirá, Cajicá, Chía, Cota, Tabio, Tenjo, Sopo, La Calera, Funza, Mosquera, Madrid, Facatativá, Soacha, Sibate, Bojacá, Tocancipá y Gachancipá.

(***) Para clientes Banca de Unidades Productivas y Técnicos Prestadores de Servicios, el plazo en UVR es hasta 15 años. La segmentación se establece a partir del participante que aporte el mayor ingreso en la operación.

REGLAMENTO DE CRÉDITO DE VIVIENDA

4.3.10.8 Lineamientos Generales de Cesión de Contrato de Leasing Habitacional entre Locatarios

De acuerdo a lo establecido en las normas que regulan el producto de Leasing Habitacional, el locatario podrá ceder el contrato de leasing (familiar y NO familiar), mediante autorización expresa y escrita de la entidad autorizada, quien previo a su otorgamiento, deberá haber estudiado al futuro locatario para determinar su capacidad para el cumplimiento de las obligaciones del contrato.

➤ Normas Generales para Cesión de Contrato Leasing Habitacional entre Locatarios del Banco Caja Social

- a. Será responsabilidad del canal de origen validar el cumplimiento de los requisitos exigidos para el trámite de las solicitudes de Cesión de contrato de Leasing Habitacional.
- b. El (los) nuevo(s) locatario(s) deben cumplir con los requisitos establecidos en este Reglamento, incluyendo los criterios mínimos de aceptación exigidos para el otorgamiento de créditos de Leasing Habitacional establecidos numeral 4.3.10.7.
- c. La Cesión se otorgará en las mismas condiciones en las que se encuentra la solicitud de crédito del locatario actual, es decir, el nuevo locatario asume el contrato en las mismas condiciones de: saldo, plazo, sistema amortización y tasa.
- d. Si el leasing del locatario actual tiene la cobertura de la tasa de interés FRECH, no se podrá otorgar (ceder) al nuevo locatario este beneficio de acuerdo con el cumplimiento de las políticas del programa de gobierno.
- e. El contrato de leasing del locatario actual debe estar al día por todo concepto (cánones de arrendamiento con sus respectivos intereses corrientes y de mora, impuestos, servicios públicos y otros que se deriven del inmueble).

No se podrán realizar cesiones de Leasing sobre contratos de Leasing otorgados en Entidades diferentes al Banco Caja Social.
--

REGLAMENTO DE CRÉDITO DE VIVIENDA

5 CAPITULO 5: METODOLOGÍA PARA LA DETERMINACIÓN DE INGRESOS Y GASTOS DE PERSONAS NATURALES

Con el objeto de facilitar el proceso de preventa y análisis del cliente Persona Natural en productos de vivienda, entendidos estos como crédito para adquisición, mejoramiento y cesión de crédito hipotecario, se ha establecido por parte del área de riesgo una metodología que establece la determinación de ingresos y gastos.

Lo anterior teniendo en cuenta que solo se tendrán en cuenta aquéllos ingresos que sean de carácter mensual, permanentes y comprobables. El otorgamiento del producto solicitado se realizará siempre y cuando el cliente tenga capacidad de pago para el monto solicitado y cumpla con todos los parámetros contemplados en la reglamentación de riesgo vigente y en la ley de vivienda.

5.1 Determinación de Ingresos.

Para efectos de la aplicación de la presente Metodología se establece la siguiente clasificación en función de la actividad principal del cliente y de la formalidad con que desarrolla esa actividad:

DEPENDIENTES

Asalariados
Pensionados
Rentistas de Capital

PRESTADORES DE SERVICIOS

Profesional Universitario (prestador de servicios).
Técnico Especializado (prestador de servicios).

TRABAJADOR INDEPENDIENTE (Microempresarios y Comercial Persona Natural)

- Independientes cuenta propia, incluye los propietarios de maquinaria que reciben ingresos por alquiler o prestación de servicios de ésta maquinaria.
- Profesional y Técnico independiente con empleados y/o sitio fijo de trabajo
- Transportador persona natural.

Todos los ingresos se validan a partir de los soportes exigidos y del resultado de los procesos de verificación correspondientes, dependiendo del segmento. No se tendrán en cuenta ingresos de carácter temporal o esporádico.

En el análisis de ingresos provenientes por actividades productivas se establecerá un costeo como resultado de los ingresos, costos y gastos del negocio de manera individual en cada cliente.

Si el cliente tiene ingresos adicionales permanentes y que cumplan con la antigüedad exigida se podrán tener en cuenta en la evaluación de capacidad de endeudamiento del cliente.

Ante diferencias entre la información suministrada en los formularios, los soportes entregados por el cliente y los procesos de verificación, la evaluación se basará en la información derivada de los procesos de verificación y análisis.

No se aceptan por ningún motivo ingresos proyectados ni de terceros.
--

REGLAMENTO DE CRÉDITO DE VIVIENDA

Conceptos que se deben tener en cuenta:

a. Ingresos Generados en el Exterior

No se considera una restricción la aceptación de ingresos generados por el solicitante en el exterior, excepto los correspondientes a ayudas familiares. Los ingresos deben estar debidamente soportados de acuerdo a los documentos establecidos en este documento y de fácil verificación.

Para solicitantes de crédito de vivienda VIS estos ingresos deben ser reintegrados a través de Banco Caja Social con serie de 12 meses. Sin embargo, se debe profundizar en el conocimiento de su procedencia y estabilidad para el análisis de capacidad de pago del Cliente.

b. Ingresos de Deudores Solidarios

El deudor solidario es aquella persona que firma y se compromete conjuntamente en el pago de la obligación de crédito.

Los deudores solidarios deben cumplir con la política definida de acuerdo al segmento que corresponda. Para la determinación de los ingresos se sigue la misma metodología descrita para deudores principales.

En créditos de vivienda se aceptan deudores solidarios que no aportan ingresos en la solicitud.

Las solicitudes que se presenten conjuntamente con deudor solidario se les consolidarán ingresos para el cálculo de endeudamiento siempre y cuando cumplan con los grados de consanguinidad y afinidad definidos en este reglamento y por ley de vivienda.

A continuación se describen las principales características de la clasificación de los ingresos dependiendo su fuente generadora:

5.1.1 Dependientes

a) Asalariado formal.

Son personas naturales cuyos ingresos provienen del salario derivado de una relación laboral legal y estable con unidades productivas y cumplen con las siguientes condiciones:

- Afiliación a los sistemas de seguridad social: Salud, Pensiones y Riesgos Profesionales
- Aportes parafiscales: caja de compensación, ICBF, SENA
- Pago de prestaciones sociales: cesantías, intereses sobre las cesantías, vacaciones y prima de servicios

En el Banco Caja Social, se considera Asalariado Formal si cumple con 2 de las siguientes 3 condiciones: Cotiza en Pensión, se encuentra afiliado a un sistema de salud o realiza aportes parafiscales (Caja de compensación; SENA, ICBF).

Los ingresos mensuales para las personas naturales que sean asalariados formales, se determinan a partir de los soportes exigidos como:

- Certificación Laboral: la cual incluye el salario básico más las horas extras, trabajo en días de descanso obligatorio, recargos por trabajos nocturnos, porcentajes sobre ventas y comisiones, sobresueldos, bonificaciones habituales, es decir todo lo que reciba el trabajador con carácter de permanencia y estabilidad.

REGLAMENTO DE CRÉDITO DE VIVIENDA

- Desprendibles de Nómina o comprobantes de pago (en los casos que aplique)

Nota:

Los ingresos por viáticos, gastos de representación, auxilios de alimentación, de sostenimiento, propinas o auxilios de movilización, no se validan por cuanto son aportes que recibe el trabajador por gastos adicionales inherentes a su cargo o labor, adicional son ingresos que no cumplen las características de ser permanentes y comprobables.

b) Asalariado informal

Son personas naturales con ingresos provenientes de una relación laboral en la cual se cumplen parcialmente o no se cumplen requisitos de contratación.

Pueden no estar afiliados a los sistemas de seguridad social, no les practican descuentos para aportes parafiscales y no se les realiza el pago de prestaciones sociales. Adicionalmente el empleador puede no suscribir algún tipo de contrato, por lo general son empleados por personas naturales con establecimiento de comercio.

Los ingresos para las personas naturales asalariados informales se determinan a partir de los soportes exigidos y de los procesos de verificación; en algunos casos, los ingresos requieren de una verificación presencial con el patrono.

Nota:

Los ingresos por viáticos, gastos de representación, auxilios de alimentación, de sostenimiento, propinas o auxilios de movilización, no se validan por cuanto son aportes que recibe el trabajador por gastos adicionales inherentes a su cargo o labor, adicional son ingresos que no cumplen las características de ser permanentes y comprobables.

c) Pensionado

Son personas que perciben ingresos por el pago periódico y regular de una pensión de jubilación de empresas privadas y oficiales. Los ingresos para las personas naturales pensionados se determinan a partir de los comprobantes de pago de la Pensión o constancia de jubilación en los casos que aplique.

No se tendrán en cuenta los ingresos por pensión que se reciban a nombre de terceros (Eje: pensión de interdictos o de menores de edad).

d) Rentista de capital

Persona natural cuyo ingreso proviene del alquiler de inmuebles de su propiedad entre particulares o a través de inmobiliaria, dividendos por la participación en sociedades y rendimientos financieros recurrentes provenientes de recursos depositados en establecimientos debidamente vigilados por la Superintendencia Financiera y en general en títulos valores debidamente inscritos en el Registro Nacional de Valores.

Los ingresos para las personas naturales rentistas se determinan de acuerdo con su fuente de ingresos:

- Arriendos: valor de arriendo registrado en contrato de arrendamiento o en el caso de inmobiliarias el valor que se le cancela al dueño del inmueble. No se aceptan ingresos por subarriendos ni ingresos que provengan de inmuebles embargados.

REGLAMENTO DE CRÉDITO DE VIVIENDA

En el caso de presentar arriendos por tener derecho de usufructo, se debe establecer a través de la escrituras del inmueble que la cesión del derecho de usufructo está debidamente legalizada y es permanente.

NO se podrán validar ingresos si se evidencia en el Certificado de Tradición del inmueble la "Prohibición de transferencia" que indica que el cliente NO ha cumplido los 10 años que exige la ley para dejar de vivir en el inmueble.

- Dividendos por participación inferior al 25% en sociedades: valor certificado por la empresa, previa evaluación financiera de la misma (declaración de renta y estados financieros del último año).
- Rendimiento de inversiones: valor certificado por entidad financiera, debidamente validado.
- Rentistas por alquiler de vehículos de transporte urbano: valor certificado por la empresa transportadora debidamente validado.

En todos los casos se tiene en cuenta el porcentaje de participación en la propiedad del activo generador de la renta, según conste en los documentos soporte y resultado de la verificación.

5.1.2 Trabajador Independiente (Microempresarios y Comercial Persona Natural)

a) Independiente Cuenta Propia / Empresario

Son personas naturales que se constituyen como unidad productiva y desarrollan actividades de producción, comercialización de bienes o prestación de servicios por cuenta y riesgo propio. En este grupo de clientes se encuentran aquellos que son propietarios de maquinaria que reciben ingresos por alquiler o prestación de servicios de ésta maquinaria.

Para describir la actividad de la persona se deben tener en cuenta las siguientes definiciones:

- Actividad es decir, el proceso que se lleva a cabo. Por ejemplo: fabricación, distribución, comercialización, asesorías, etc.
- Producto o servicio: es el resultado del proceso que desarrolla, por ejemplo: calzado, ropa, telas, alimentos, flores, repuestos, etc.
- Características del producto o servicio: se refiere al uso que se le va a dar al producto o servicio, o los insumos empleados.

Los individuos formales de esta categoría se caracterizan por cumplir con los siguientes requisitos:

- Poseen registro mercantil.
- Llevan registros contables.
- Pagan a sus empleados formalmente: prestaciones sociales, cesantías, intereses sobre la cesantía, vacaciones y prima de servicios
- Están Afiliados a los sistemas de seguridad social: salud, pensión y riesgos profesionales
- Aportes parafiscales: caja de compensación, ICBF; SENA
- Pagan impuestos.
- Presentan declaración de renta y/o declaración de impuestos a las ventas.
- Están Bancarizados, es decir poseen y manejan cuentas bancarias.

En el Banco Caja Social la formalidad para los clientes independientes se encuentra definida en el numeral 3.1.1 de este Reglamento.

REGLAMENTO DE CRÉDITO DE VIVIENDA

Los ingresos para los independientes se determinan a partir de los estados financieros (estado de pérdidas y ganancias), Declaración de Renta o IVA y procesos de verificación.

Los ingresos deben ser consistentes con el desarrollo de la actividad, es decir, se debe conocer cuál es su mecanismo de venta o prestación de servicios, cuanto recibe por sus productos o servicios, con qué frecuencia recibe los ingresos, que infraestructura tiene para el desarrollo del negocio, etc.

Si el cliente posee registro de un establecimiento de comercio en la Cámara de Comercio respectiva, debe presentar la matrícula mercantil renovada.

Si el cliente posee extractos bancarios en los movimientos financieros, se debe propender porque coincidan con la dinámica del negocio.

Los ingresos para Independientes se calculan a partir del ingreso neto que su actividad les produce, resultado de descontar de las ventas todos los costos y gastos inherentes al negocio (por ejemplo, salarios, arriendo, servicios públicos, materias primas, subcontratación de servicios, etc.). Sobre estos ingresos netos se descontarán los gastos financieros, familiares y personales que el cliente tenga a fin de determinar el ingreso disponible, base para determinar la capacidad de pago del crédito solicitado.

Tanto los ingresos (brutos y netos) como los costos y gastos del negocio se calculan de acuerdo al porcentaje de participación que tiene el solicitante en el negocio.

Si se evidencia que comparte o que su cónyuge y/o compañero(a) permanente le colabora en el negocio, se debe tomar el 50% de los ingresos brutos y netos. Se debe propender para que su cónyuge y/o compañero (a) permanente se presente como deudor solidario en la operación para validar el 100% del ingreso total de la actividad.

Costos y gastos del negocio

Corresponde a los egresos en que incurre el cliente para el desarrollo de su actividad.

Los gastos que se toman deben reflejar la real y actual dinámica de la unidad productiva estén o no documentados, se debe conocer cuáles son los gastos en que debe incurrir para mantenerse y/o crecer en el mercado, con qué frecuencia hace los egresos, etc.

Dependiendo del tipo de actividad se refiere a los siguientes rubros, entre otros:

- Costos directos: compras de mercancías, materias primas, insumos y productos complementarios.
- Gastos de administración y ventas, transporte, servicios públicos, arriendo, mantenimiento, aseo, impuestos, empaques, publicidad, entre otros
- Gastos de mano de obra, sueldos, honorarios, gastos parafiscales, etc.
- Otros gastos: descuentos comerciales, etc.

Independientes del sector agropecuario

Para este sector se deben tener en cuenta los lineamientos que apliquen para esta actividad definidos en el literal anterior y además los ingresos deben ser consistentes con el desarrollo de la actividad, es decir, se debe conocer cuáles son los productos cultivados o procesados, la frecuencia de su recolección y/o ventas, los mecanismos de venta o canales de distribución, etc.

Igualmente para el caso de los clientes que se dediquen a la cría de animales, en los cuales se deben conocer el tipo de actividad (cría, engorde, levante) etc.

REGLAMENTO DE CRÉDITO DE VIVIENDA

b) Profesional y Técnico Independiente

Para el Banco Caja Social son profesionales independientes los que poseen título universitario y ejerce su profesión por cuenta y riesgo propio. Los Técnicos son clientes con carrera técnica o tecnológica que ejerce su profesión por medio de contratos por prestación de servicios u honorarios. Trabaja para uno o varios empleadores. Estas actividades tienen dos esquemas para realizar su actividad económica:

- Quienes realizan su actividad sin necesidad de constituir una unidad de negocio, es decir no incurren en gastos de funcionamiento para desarrollar la actividad, no tienen empleados, ni tienen un establecimiento de comercio.
- Quienes para realizar su actividad económica y constituyen una unidad productiva, teniendo que incurrir en costos y gastos inherentes a la actividad como pago de nómina, arriendos o insumos. Se catalogan como independientes.

Los ingresos para los que no tienen unidad de negocio se determinan a partir de la certificación de las empresas o clientes que le generen ingresos por honorarios, indicando antigüedad, tipo de servicio, valor de honorarios con no más de 30 días de expedición, así como en las declaraciones de renta y estados financieros que se requieran según el grado de formalidad con que desarrolla su actividad.

Los ingresos para los que tienen constituida una unidad productiva se determinan tomando el ingreso neto, resultado de descontar de las ventas todos los costos y gastos inherentes al negocio (por ejemplo, salarios, arriendo, servicios públicos, materias primas, subcontratación de servicios, etc.).

En todos los casos, los Profesionales Independientes con unidad de negocio son considerados Formales. La formalidad está dada por su grado de educación o escolaridad.

c) Transportador

Son personas naturales que perciben ingresos derivados de la prestación de servicios de transporte ya sea público o particular.

Los ingresos para las personas naturales transportadores se determinan a partir de la Certificación de ingresos por afiliación, expedida por la firma transportadora a la que pertenece el vehículo en original con no más de 30 días de expedición o fotocopia del contrato con la persona o entidad contratante y según el costeo realizado con el cliente.

Los vehículos deben estar a nombre del solicitante, salvo los vehículos que fueron adquiridos a través de leasing para lo cual debe anexar el contrato de leasing y la certificación donde está afiliado el vehículo.

No se aceptan ingresos de vehículos que tengan embargos.
--

Se deben tener en cuenta los lineamientos que apliquen para esta actividad definidos en el literal a).

En el Banco Caja Social la formalidad para los clientes independientes se encuentra definida en el numeral 3.1.1 de este Reglamento.

REGLAMENTO DE CRÉDITO DE VIVIENDA

5.2 Determinación de Gastos Familiares y Personales

a) Gastos de Vivienda

Son los gastos que tiene el cliente por el pago de cuota hipotecaria, arriendo o participación en el sostenimiento del inmueble donde reside, según éste sea propio, arrendado o familiar respectivamente.

Si el destino del crédito es adquisición de vivienda y se va a sustituir el gasto de vivienda actual (arriendo), no se tendrá en cuenta en el cálculo de capacidad de pago.

b) Gastos Familiares

Corresponde a los gastos personales o del núcleo familiar del cliente por concepto de alimentación, vestuario, salud, educación, turismo, recreación, servicios públicos, telefonía celular, transporte, seguros, muebles, ahorro y demás diferentes a gastos de vivienda y gastos financieros.

c) Gastos Financieros

Los gastos financieros del cliente se refieren a las cuotas que debe pagar por concepto de préstamos, donde el cliente sea el deudor principal o deudor solidario, tarjetas de crédito y créditos rotativos que tenga en el sector financiero, se debe manejar los gastos financieros reportados en buro de crédito o los definidos en la metodología de análisis de riesgo.

5.2.1 Determinación de la Capacidad de Pago

Las Metodologías de Análisis establecidas para la evaluación de riesgo de los clientes Persona Natural solicitantes de productos de vivienda, se realiza determinando ingresos y gastos del cliente a partir del cual se determina un ingreso disponible mínimo para atender el endeudamiento financiero actual y propuesto.

La determinación del cupo máximo de exposición crediticia, se obtiene de realizar un análisis de los ingresos y gastos del cliente a partir del cual se determina un ingreso disponible mínimo para atender el endeudamiento financiero actual y propuesto. Con esta metodología se determina el número total de productos a aprobar por ingreso disponible y riesgo.

En el caso de los ingresos para independientes, se debe realizar una estimación del ingreso neto del negocio y el ingreso disponible individual:

$\text{Ingreso Neto del Negocio} = \text{Ingresos brutos} - \text{Costos y Gastos del negocio}$

$\text{Ingreso Disponible Individual} = \text{Ingreso Neto del Negocio} - \text{Gastos Personales, Financieros y Familiares.}$

Los ingresos del cliente deben ser cabalmente soportados y verificados. Los gastos se entenderán como los gastos financieros requeridos para atender todas sus obligaciones de créditos vigentes y contingentes, así como sus gastos personales y familiares.

REGLAMENTO DE CRÉDITO DE VIVIENDA

6 CAPITULO 6: OTORGAMIENTO DE CRÉDITOS DE VIVIENDA

6.1 Criterios Mínimos de Aceptación

Se definen como los requisitos mínimos que deben cumplir los Clientes que conforman el grupo familiar solicitante para acceder a operaciones de crédito de Vivienda y sólo serán excepcionables por las instancias facultadas para tal fin.

Con el objeto de contar con elementos de juicio suficientes para garantizar la estabilidad razonable de los ingresos principales y adicionales del cliente, a continuación se definen los Criterios Mínimos de Aceptación Generales, es decir, los que aplican para todos los productos.

Criterio de Aceptación	Clientes Dependientes e Independientes
1. EDAD	Solicitantes de Créditos de Vivienda VIS Y NO VIS Para todos los clientes la edad requerida es de 18 y 70 años cumplidos, es decir que al momento del desembolso no tenga 71 años.
2. LOCALIZACIÓN	Este se refiere a la plaza de ubicación del cliente, negocio y vivienda a financiar 1. Zona de Influencia: Debe estar dentro de la Zona de Influencia de la red Banco Caja Social, definida como estar en la misma ciudad en donde se tiene oficinas y en Municipios aledaños máximo a una hora de distancia en transporte público. En este evento el domicilio del negocio del solicitante y su residencia deben estar dentro del casco urbano del municipio aledaño. 2. Zona de Alto Riesgo: El domicilio del negocio, la residencia del solicitante y la vivienda a financiar, NO deben estar en una Zona de Alto Riesgo. Este tipo de zona se define como los barrios o sectores de la ciudad o Municipios aledaños con altos índices de delincuencia que impide a los servidores (internos o externos) del Banco Caja Social la visita para entrega de correspondencia y el cobro. Otra característica que puede definir este tipo de zonas es la presencia de grupos sociales de presión que motivan u obligan a los deudores a formar grupo de NO pago al Banco Caja Social. - Zona de Riesgo natural: El domicilio del negocio, la residencia del solicitante y la vivienda a financiar NO deben estar en una Zona de Riesgo natural. Este tipo de zona se define como los barrios o sectores susceptibles a daños geológicos o catástrofes naturales como: deslizamientos de tierra, inundaciones, hundimientos, etc. En el anexo No.5 se relacionan las oficinas del Banco Caja Social, con restricción en la colocación de Crédito de Vivienda, por lo tanto si la ubicación del cliente, negocio o vivienda a financiar se encuentra en la zona de influencia de las oficinas relacionadas en este anexo, se debe aplicar la restricción a la colocación de créditos de Vivienda. NOTA: Para el caso de proyectos financiados y cupos de ventas que fueron aprobados por excepción a este criterio, para la financiación del crédito de largo plazo no se requiere aprobación especial considerando que la aprobación de constructor se otorgó con la excepción a este criterio.
3. INGRESOS MÍNIMOS	No hay límite mínimo ni máximo por solicitante, siempre y cuando la suma de los ingresos* de los miembros del grupo familiar que participan como deudores, sea mayor o igual a 1 SMLMV para clientes que soliciten créditos de vivienda VIS Y NO VIS. Los ingresos adicionales deben estar debidamente soportados, cumplir con la antigüedad exigida y ser verificables. * Estos ingresos se refieren a los ingresos brutos por su actividad principal en el caso de clientes de Banca Personas y a los ingresos netos (utilidad del negocio) en el caso de Clientes de la Banca Unidades Productivas En los dos casos se incluyen los ingresos adicionales de acuerdo con su naturaleza.

REGLAMENTO DE CRÉDITO DE VIVIENDA

	Antigüedad de los Ingresos				
	Segmento	Sector	Tipo de Contrato	Antigüedad Actual Mínimo (meses)	Comentario
4. ANTIGÜEDAD DE LOS INGRESOS	Asalariados Formales	Oficial o Privado	Indefinido/ Nombramiento en propiedad	6	Si no cumple Antigüedad Mínima: Trabajo anterior (1): Contrato indefinido: Min 6 Meses. Contrato diferente a indefinido: Min 12 meses. En actual haber superado periodo de prueba (2 meses) 3 meses para empresas del Estado.
		Oficial o Privado	Fijo	12	Si no cumple Antigüedad Mínima Trabajo anterior (1): Min 12 meses Y en actual mínimo 3 meses
		Oficial o Privado	Temporal/Misión	18	Contrato vigente más anteriores (de la misma naturaleza) deben sumar como mínimo la antigüedad requerida de 18 meses (1)
		Oficial o privado	Prestación de Servicios	18	Si no cumple Antigüedad Mínima Trabajo anterior (1): Min 12 meses Y en actual mínimo 6 meses
		Oficial	Carrera Administrativa	6	Si no cumple Antigüedad Mínima Trabajo anterior (1): Min 12 meses
		Oficial	Provisionalidad	60	NA
		Oficial	Libre Nombramiento y Remoción O RESOLUCION POR NOMBRAMIENTO	No es sujeto de crédito (2)	NA
		Oficial o Privado	Otros contratos diferentes a los anteriores	18	Contrato vigente más anteriores (de la misma naturaleza) deben sumar como mínimo la antigüedad requerida de 18 meses (1)
	Asalariados Informales	Privado	Indefinido	6	Si no cumple Antigüedad Mínima: Trabajo anterior (1): Contrato indefinido: Min 6 Meses. Contrato diferente a indefinido: Min 12 meses. En actual haber superado periodo de prueba (2 meses)
		Privado	Fijo / Prestación de Servicios	18	Si no cumple Antigüedad Mínima Trabajo anterior (1): Min 12 meses Y en actual mínimo 6 meses
		Oficial o Privado	Otros contratos diferentes a los anteriores	18	Contrato vigente más anteriores (de la misma naturaleza) deben sumar como mínimo la antigüedad requerida de 18 meses (1)
	Pensionados	NA	NA	NA	No se tiene en cuenta la antigüedad
	Rentistas de Capital	NA	NA	12	Tiempo mínimo en la actividad
	Prestadores de Servicios (Profesionales/Técnicos)	NA	NA	18	Tiempo mínimo en la actividad
	Trabajadores Independientes	NA	NA	24	Tiempo mínimo en la actividad (3)
	Profesionales Independientes	NA	NA	12	Tiempo mínimo en la actividad (3)

REGLAMENTO DE CRÉDITO DE VIVIENDA

	⁽¹⁾ Esta antigüedad se puede validar si los contratos no han presentado más de dos (2) meses de periodo cesante entre sí. Se podrá validar la antigüedad en los casos de cambio de contratación siempre y cuando sea en la misma empresa contratante, prestadora de servicios o empresa usuaria en la que el empleado ha laborado, sin considerarse excepción. ⁽²⁾ Si es único participante no es sujeto de crédito. En solicitudes con 2 o más participantes los demás participantes deben tener una fuente de ingresos diferente que cubra el 100% de la cuota. El solicitante que tenga este tipo de contrato podrá participar en la solicitud sin embargo no se le validarán ingresos. ⁽³⁾ Si para el desarrollo de la actividad requiere de un establecimiento de comercio abierto al público, este debe llevar funcionando por lo menos doce (12) meses en la ubicación actual.
5. HÁBITOS DE PAGO	La consulta a Centrales de Riesgo tiene una vigencia de 60 días contando a partir de la fecha de consulta. Las personas naturales, solicitantes y solidarios, serán consultadas en la Central de Riesgo definida por la Vicepresidencia de Riesgos para evaluar su comportamiento de pagos. Igualmente para la evaluación del carácter del cliente se usarán el score de buro denominado Acierta A o el (los) que la Gerencia de Análisis de Riesgo defina para el (los) producto (s) o segmento(s) de riesgo y adicional se deben aplicar los parámetros de interpretación de centrales de riesgo de acuerdo al numeral 8.4 de este reglamento.

6.2 Modelo Estadístico de Aprobación – Punto de Corte

Se implementó modelo de puntuación denominado Acierta A. La nueva metodología aplicará tanto en la Red como a la Fuerza de Venta Directa Vivienda.

Acierta A es un score de crédito con puntajes entre 150 a 999. Adicionalmente, presentan las siguientes categorías especiales:

- Acierta A = 0: Corresponde a clientes sin información reportada en las centrales de riesgo (financiera, real, telecomunicaciones).
- Acierta A = 1: Clientes con cuentas castigadas o una altura de mora avanzada.
- Acierta A = 3 (Nueva categoría): Clientes reportados como fallecidos en las centrales de riesgo.
- Acierta A = 4 (Nueva categoría): Clientes con operaciones reportadas como codeudor únicamente.
- Clientes con categorías especiales 1 y 3 se consideran NO Viabiles para cualquier producto.

A continuación se relaciona el punto de corte requerido para el trámite de solicitudes de créditos de vivienda así:

Grupo	1	2	3	4	5
Segmento	Pensionados, Rentistas de Capital, Microempresario y Empresario, Profesionales y Técnicos Independientes, Asalariados	Asalariados Formales, Pensionados, Rentistas de Capital.	Asalariados Informales, Microempresario y Empresario, Profesionales y Técnicos Independientes.	Asalariados Formales, Pensionados, Rentistas de Capital.	Asalariados Informales, Microempresario y Empresario, Profesionales y Técnicos Independientes
Ciudades	Armenia, Bello, Caldas, Envigado, Itagüí, Medellín, RioNegro, Sabaneta, La Dorada, Manizales, Popayán, Ipiales, Pasto, Dos Quebradas, la Virginia, Pereira, Espinal, Ibagué,, Buga, Cali, Cartago, Palmira, Tuluá, Garzon, Túquerres, Sincelejo y Pitalito .	Bogotá, Chiquinquirá, Duitama, Sogamoso, Tunja, Cajicá, Chia, Facatativá, Funza, Madrid, Mosquera, Soacha, Zipaquirá	Granada, Barranquilla, Soledad, Cartagena, Chinchiná, Florencia, Yopal, Valledupar, Cereté, Montería, Fusagasugá, Girardot, La Mesa, Neiva, Santa Marta, Acacias, Villavicencio, Cúcuta, Ocaña, Barrancabermeja, Bucaramanga, Girón, Piedecuesta, San Gil, Floridablanca .		
Puntaje de Acierta	584, 0 o 4 ^(*)	584, 0 o 4 ^(*)	622, 0 o 4 ^(*)	636, 0 o 4 ^(*)	662, 0 o 4 ^(*)

^(*) El puntaje 0 y 4 no aplica para solicitudes de cesión de crédito hipotecario

REGLAMENTO DE CRÉDITO DE VIVIENDA

Condiciones para Validación del Puntaje

En los casos de solicitudes de crédito de vivienda VIS y NO VIS (Compra de Vivienda, Leasing, habitacional y Mejoramiento de Vivienda), que presenten más de un solicitante, se tramitarán las operaciones que cumplan con la siguiente condición: Al menos uno de los deudores debe cumplir con las condiciones anteriormente mencionadas, siempre y cuando el cliente sea económicamente activo y aporte ingresos en la solicitud de crédito.

Las solicitudes de cesión de crédito de hipotecario, que presenten más de un solicitante se tramitarán siempre y cuando, cada uno de los deudores tenga el Puntaje Acierta A relacionado en el cuadro anterior, para estas solicitudes no aplica puntaje correspondiente a cero (0) y cuatro (4).

La viabilidad de la operación será evaluada en el área de crédito.

Es responsabilidad del área comercial y de análisis de crédito validar el puntaje del cliente y tomar las acciones respectivas de acuerdo a este.

Las ciudades correspondientes a oficinas del Banco Caja Social Restringidas para Colocar Créditos de Vivienda no serán viables.

REGLAMENTO DE CRÉDITO DE VIVIENDA

7 CAPITULO 7: DOCUMENTACIÓN REQUERIDA PARA SOLICITUDES DE CRÉDITOS DE VIVIENDA

7.1 Condiciones Generales

- a. Los requisitos de documentación que se presentan en las siguientes tablas y los contenidos dentro de las Condiciones de Producto deben ser presentados para garantizar el cumplimiento de las siguientes funciones:
 - i. Documento de Identificación válido para cumplir requerimientos legales: cédula de ciudadanía o de extranjería (para extranjeros residentes), o en su defecto contraseña expedida por la Registraduría o Migración Colombia según corresponda. Las características para su aceptación se rigen por lo definido en el Manual de Oficinas en el capítulo de Clientes.
 - ii. Documentos para Conocimiento y Análisis del Cliente para soportar la (s) fuente (s) de ingreso (s) del solicitante, avalista y/o deudor solidario, según sea el caso.
 - iii. Documentos para Legalización: para facilitar la legalización y desembolso o apertura de la operación.
- b. Todos los documentos deben cumplir en cuanto a la calidad y vigencia definida por la Entidad. Cuando se requieran documentos originales se aceptan aquéllos emitidos a través de medios electrónicos o con firma digital.
- c. En el proceso de utilización del crédito hipotecario, cuando se defina el inmueble a adquirir no se exigirá la vigencia de la documentación siempre y cuando el cliente mantenga la misma fuente de ingresos con la que fue evaluada la solicitud, a excepción de las solicitudes que ingresan al proceso de legalización 180 días después de la primera aprobación del cliente y la actividad del solicitante y/o solidario es independiente. Para este caso deberán actualizar documentos que soporten los ingresos de su actividad.
- d. La documentación exigida a los clientes debe corresponder a la antigüedad exigida en los criterios mínimos de aceptación.
- e. Sólo se tendrán en cuenta los soportes de actividad que se encuentren a nombre del solicitante o deudor solidario. Sólo se aceptarán soportes a nombre de terceros en los casos de activos adquiridos a través de leasing donde la propiedad del activo aún puede estar en cabeza de la compañía de leasing, caso en el cual se debe anexar copia del contrato correspondiente.
- f. En el caso de asalariados que presenten Certificado Laboral para soportar sus ingresos principales y/o por comisiones, y éste no contenga datos respecto a cargo, tipo de contrato y/o periodicidad de las comisiones o similares, no se considera como aprobación especial siempre y cuando en el proceso de verificación se haya validado satisfactoriamente su vinculación laboral junto con la información que se requiere para tomar la decisión.
- g. Los clientes que sean propietarios de una empresa con una participación superior al 25% en la Sociedad, que laboren en ella y se presenten solicitando productos del activo en el Banco Caja Social como empleados de esta empresa, se definen como Independientes.
- h. Igualmente aquellos clientes que se presenten como Rentistas de capital, cuyos ingresos provengan de dividendos por participación en sociedades correspondientes a empresas familiares, se definen como Independientes.

REGLAMENTO DE CRÉDITO DE VIVIENDA

- i. Para los reprocesos de operaciones negadas, ocurridos dentro del plazo permitido, es decir, dentro de los 60 días siguientes de la fecha de la primera negación, no se debe solicitar al cliente la actualización de los soportes que se hayan vencido.

Si el reproceso obedece a un cambio en las condiciones de aprobación inicial de la solicitud (cambio de monto, plazo, sistema de amortización) se deberán tener en cuenta las vigencias para actualizar documentación establecida en los cuadros del numeral 8.7.1.1 del presente reglamento.

Para todas las solicitudes en las cuales se soporte más de un ingreso, se debe solicitar el documento fiscal (declaración de renta o certificado de ingresos y retenciones) de la actividad que aporte la mayor participación (más del 51% de los ingresos).

- j. Cuando se requieran estados financieros se deben tener en cuenta las siguientes fechas:

FECHA DE SOLICITUD	FECHA DE CORTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
Enero – Marzo	Septiembre año anterior
Abril – Junio	Diciembre año anterior
Julio – Septiembre	Marzo año en curso
Octubre – Diciembre	Junio año en curso

- k. En el caso de clientes que no cuenten con los estados financieros al corte solicitado, se aceptan con corte máximo un mes anterior a la fecha indicada. Las operaciones que cuenten con estados financieros con corte diferente a esta fecha máxima, deben ser justificadas y se presentan bajo el trámite de aprobación especial ante el estamento colegiado que corresponda.

- l. Las solicitudes de crédito para compra de vivienda Nueva podrán presentar el certificado de Tradición y Libertad Matriz (que corresponde al folio de matrícula del lote sobre el cual se desarrolla el proyecto), siempre y cuando se cuente con el Reglamento de Propiedad Horizontal, de loteo, segregación etc., en reemplazo del Certificado de Tradición y Libertad de la Unidad a financiar, validando que en la promesa de compraventa se encuentre debidamente registrada la dirección del inmueble.

Una vez aprobada la solicitud y a fin de iniciar el proceso de constitución de garantía se debe presentar el Certificado de Tradición y Libertad del Inmueble a Financiar, el cual debe ser aportado por la constructora o Cliente.

- m. Solamente se tendrán en cuenta ingresos adicionales debidamente soportados de acuerdo con el origen de los mismos.
- n. Los ingresos adicionales deben cumplir con las condiciones de antigüedad y permanencia definidas en el Reglamento.
- o. Para sustentar los ingresos generados por unidades productivas dedicadas al comercio, industria y servicios no se les debe solicitar ningún documento adicional a los contemplados en el presente Reglamento.
- p. Para aplicar a los beneficios de convenios con las cajas de compensación y para el trámite de solicitudes con financiación del 80%, se requiere la presentación de la fotocopia del carnet de afiliación o la certificación de afiliación expedida por la respectiva caja de compensación.

REGLAMENTO DE CRÉDITO DE VIVIENDA

A continuación se presentan los documentos que se requieren para todos los clientes de acuerdo con la fuente de sus ingresos:

7.2 Documentación Requerida para el Análisis de Riesgo de la Solicitud de Créditos de Vivienda y Leasing Habitacional

7.2.1 Documentación Básica para todas las Personas Naturales que Soliciten Créditos de Vivienda

	Documento	Característica	Comentario
Documentos del Cliente	Solicitud de Crédito (FUC)	Original con firma y huella del Solicitante	Debe venir sin enmendaduras o tachaduras. Cada participante debe anexar formulario de Solicitud (FUC) con las características definidas.
	Documento de Identidad	Fotocopia ampliada a 150% con nombre, firma, huella del solicitante y número de identificación	Cada participante debe anexar formulario de Solicitud (FUC) con las características definidas
	Soporte de Ingreso	Con vigencia de acuerdo al soporte	Ver requisitos por segmento del cliente
	Certificado Fiscal	Fotocopia debidamente cotejadas contra el original	Documento de acuerdo a segmento del cliente: Declaración de Renta, Certificado de ingreso y Retenciones, Certificado de No declarante, etc.
Documentos del producto solicitado	Certificado de Libertad y Tradición del inmueble objeto de la garantía	En original con vigencia no más de treinta (30) días de expedición para vivienda usada. Para vivienda nueva –subrogación de vivienda nueva –se aceptará el Certificado de Tradición y Libertad Matriz (corresponde al folio de matrícula del lote sobre el cual se desarrolla el proyecto) con no más de noventa (90) días de expedición, una vez aprobada la solicitud y para iniciar el proceso de legalización de la garantía se debe presentar el certificado de tradición y libertad del inmueble (s) a financiar.	Documento aplica para solicitudes con inmueble definido (Compra de vivienda, Leasing Habitacional, Mejoramiento y Cesión)
	Solicitud de seguro de vida	Original Firmado por los participantes que se van a asegurar	Debe venir sin enmendaduras o tachaduras
	Avalúo	Avalúo tipo	Para créditos originados de proyectos financiados y cupos de venta
	Formato Condiciones Solicitud de Crédito ECRE 195	Debidamente diligenciado	Aplica para todas las solicitudes de crédito con inmueble definido.
	Permiso de la Curaduría Urbana o entidad competente	Fotocopia	Aplica para créditos de mejoramiento que se destinen para realizar una reforma al inmueble que implique una autorización de una entidad competente. Nota: este documento se requerirá en los procesos del centro de servicio Hipotecario en los casos que aplique.
	Presupuesto de Obra ECRE-190 (Aplica para Mejoramiento de Vivienda)	Forma del BCS debidamente diligenciado y firmado	➤ No requiere autenticación ➤ Debe contener la descripción de las mejoras a realizar ➤ Debe contener listado de insumos, mano de obra, costos directos (diseños, licencia de construcción, otros) con el valor individual de cada rubro. ➤ Valor total del mejoramiento debe ser consistente con el valor del crédito solicitado ➤ Matrícula inmobiliaria del inmueble sobre el cual se

REGLAMENTO DE CRÉDITO DE VIVIENDA

		realizarán las mejoras debe coincidir con la del certificado de libertad y tradición del inmueble objeto de garantía al Banco. ➤ El formato puede ser diligenciado a mano, con tinta negra, letra legible, sin tachones ni enmendaduras ➤ La fecha de elaboración no debe ser superior a 90 días. ➤ Debe contener los datos básicos de al menos uno de los participantes de la solicitud de crédito incluyendo la firma. Validar si la mejora implica una reforma estructural para determinar si se requiere solicitar la licencia de construcción. (*)
Extracto de la obligación objeto de Cesión	Con corte al mes anterior y con la información requerida.	Aplica para Cesión de Créditos Hipotecarios. Debe tener la siguiente información: - Numero de obligación - Saldo de la obligación - Sistema de amortización - Plazo inicial
Cotización de producto	Aplican según producto	
Formato solicitud de cobertura para créditos de vivienda Programas de Gobierno ECRE-104	Debidamente diligenciado y firmado	Aplica para solicitudes con Subsidio FRECH
Formato solicitud de cobertura para créditos de vivienda Programas de Gobierno VIPA ECRE-182	Debidamente diligenciado y firmado	Aplica para solicitudes con Subsidio FRECH y es de uso exclusivo para los proyectos autorizados por el Banco
Solicitud de agotamiento de cupos o incumplimiento de Requisitos Programas de Gobierno ECRE 107 (en los casos que aplique)	Debidamente diligenciado y firmado	Aplica para solicitudes que no aplican para subsidio FRECH
Formato ECRE 080	Debidamente diligenciado y firmado	Aplica para Cesión de Crédito Hipotecario.

(*) A continuación se define que es una reforma estructural y se relacionan cuáles requieren de una licencia de construcción para el Producto de Crédito de Mejoramiento de Vivienda:

- Una reforma estructural es el proceso y efecto de reformar (modificar algo o formarlo nuevamente) produciendo cambios importantes que alteran la esencia o los cimientos de una construcción.

MEJORAS QUE REQUIEREN LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

- Reformar muros.
- Demoler muros.
- Demoler vigas.
- Mejorar el aislamiento térmico que implique modificar, cambiar o demoler muros que hagan parte de la estructura del inmueble.
- Reubicar las distintas habitaciones.
- Cambiar el uso de suelo.
- Proceder a sustituir las tuberías que requieran de modificación en la estructura del inmueble.
- Solucionar problemas de humedades que pudieran existir que conlleven a afectar a infraestructura del inmueble (demolición, reubicación de estructuras etc.).
- Añadir contrafuertes.
- Renovar las instalaciones en pro de conseguir un mejor y mayor ahorro energético que implique demolición y modificación de muros que afecten la estructura del inmueble.

REGLAMENTO DE CRÉDITO DE VIVIENDA

- Crear nuevos espacios.
- Arreglo de grietas que conlleven a afectar a infraestructura del inmueble (demolición, reubicación de estructuras etc.).

MEJORAS QUE NO REQUIEREN LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

1. No amerita solicitar licencia para REPARACIONES LOCATIVAS, es decir, cuando se realizan obras de reparación o mejoras como:
 - Mantenimiento.
 - Sustitución, mejora o restitución o mejoramiento de materiales de pisos, cielos rasos, enchapes, y pintura en general.
 - Sustitución, mejora o ampliación de redes hidráulicas, sanitarias, eléctricas, telefónicas o de gas.
2. No se requiere licencia de subdivisión cuando:
 - La división material sea ordenada por sentencia judicial en firme.
 - Se subdivida un predio por motivo de la ejecución de las obras de utilidad pública.

Será responsabilidad del canal de origen validar el cumplimiento de los requisitos exigidos anteriormente. En los procesos del Centro de Servicios Hipotecarios se validará la exigencia de la Licencia de construcción con la evaluación integral de la garantía.

Si en el proceso de validación se confirman destinos diferentes a la naturaleza del producto, las operaciones serán negadas sin lugar a reproceso.

7.2.2 Documentos Requeridos para Cesión de Contrato Leasing Habitacional entre Locatarios

A continuación se relaciona la documentación requerida para el estudio y análisis de la solicitud de Cesión de Contrato de Leasing Habitacional:

	Documento	Característica	Comentario
Documentos del Nuevo Locatario	Solicitud de Crédito (FUC)	Original con firma y huella del Solicitante	Debe venir sin tachones ni enmendaduras. Cada participante debe anexar formulario de Solicitud (FUC) con las características definidas.
	Documento de Identidad	Fotocopia ampliada a 150% con nombre, firma, huella del solicitante y número de identificación	Cada participante debe anexar formulario de Solicitud (FUC) con las características definidas
	Soporte de Ingreso	Con vigencia de acuerdo al soporte	Ver requisitos por segmento del cliente en el numeral 7.2.3
	Certificado Fiscal	Fotocopia debidamente cotejada contra el original	Documento de acuerdo al segmento del cliente: Declaración de Renta, Certificado de ingreso y Retenciones o Certificado de No declarante.
Documentos del producto solicitado (Cesión de Leasing entre locatarios)	Certificado de Libertad y Tradición del inmueble objeto del Leasing .	En original con vigencia no superior a treinta (30) días de expedición.	Documento requerido para validar estado jurídico del inmueble.
	Solicitud de seguro de vida	Original Firmado por los participantes que se van a asegurar	Debe venir sin tachones ni enmendaduras

REGLAMENTO DE CRÉDITO DE VIVIENDA

	Paz y salvo de la Administración	Original con vigencia no superior a treinta (30) días de expedición	Aplica para inmuebles sometidos a propiedad horizontal.
	Recibos de pago de servicios públicos del inmueble objeto del Leasing	Fotocopia de los recibos de servicio público (agua, luz y gas natural)	Correspondientes al mes inmediatamente anterior a la fecha de la solicitud.
	Impuesto predial	Fotocopia del impuesto predial del año en curso	Se requiere en todos los casos
	Certificación de paz y salvo de IDU (Impuesto por valorización general)	Fotocopia del impuesto predial del año en curso	En los casos que aplique
	Formato Condiciones Solicitud de Crédito ECRE 195	Debidamente diligenciado	Aplica para todas las solicitudes de Cesión de Contrato de Leasing
	Reingreso Reproceso de Operaciones ECRE- 020	Debidamente diligenciado	Aclarando en el campo Justificación y Planteamiento que la operación corresponde a una cesión de contrato Leasing

7.2.3 Documentación Requerida Según Fuente de Ingresos

A continuación se presentan los documentos que se requieren para todos los clientes para el análisis de riesgo de la solicitud de acuerdo con la fuente de ingresos:

Ocupación	Soporte de Ingresos	Soporte Fiscal	Extractos
Asalariado	Certificado laboral expedido y firmado por el Empleador con fecha no mayor a treinta (30) días, en la que se especifique cargo y salario básico actual, tipo de contrato y antigüedad en la empresa*. Si tiene ingresos por comisiones y/o bonificaciones, el Certificado laboral puede especificar el monto promedio de los últimos 6 (seis) meses y periodicidad de las comisiones y/o bonificaciones o puede anexar fotocopia de comprobantes de pago de nómina de los últimos seis (6) meses que acrediten las comisiones y/o bonificaciones recibidas En los casos de requerir acreditar continuidad laboral, se debe anexar Certificación de la Empresa donde laboró anteriormente, la certificación debe contener la siguiente información: razón social o nombre del empleador, nombre del solicitante, número de identificación, tipo de Contrato (opcional) y fecha de permanencia o antigüedad en la empresa.	Certificado de ingresos y retenciones del año inmediatamente anterior (CIR), copia de la declaración de renta del último año u oficio de no declarante para asalariados cuyo empleador no sea agente retenedor	N/A
	Si el solicitante tiene participación igual o superior al 25% en la empresa debe anexar, además de los documentos anteriores: - Original del Certificado de Cámara de Comercio con no más de 60 días de expedición de la empresa. - Estados Financieros Fiscales de la empresa (balance general y estado de resultados de los dos (2) últimos años) y estados financieros con corte a la fecha indicada debidamente firmados por el representante legal y contador, de acuerdo con los requisitos documentarios para la Persona Jurídica.	Fotocopia de la Declaración de Renta de los dos (2) últimos años o como mínimo debe corresponder a la antigüedad exigida en los criterios mínimos de aceptación.	N/A

* Para empleados de la Superintendencia Financiera, la certificación debe estar expresamente dirigida al Banco.

En el caso de solicitantes que trabajan en el sector transporte cuyo empleador es una persona natural se debe anexar:

- Certificación de ingresos firmada por el empleador donde conste la antigüedad, ingreso mensual y jornada de trabajo, con no más de 30 días de expedición. La certificación debe contener los datos correspondientes a quien la genera (nombre, dirección, teléfono).

REGLAMENTO DE CRÉDITO DE VIVIENDA

- b. Fotocopia de la tarjeta de propiedad del vehículo donde conste la propiedad a nombre del empleador. También aplica para solicitantes que sean conductores de personas naturales de un vehículo particular.
- c. Certificación de ingresos por afiliación en los casos que aplique, (ver documentos transportadores), expedida por la firma transportadora a la que pertenece el vehículo en original con no más de 30 días de expedición. La certificación debe contener los datos correspondientes a quien la genera (nombre, dirección, teléfono y valor generado).

Ocupación	Soporte de Ingresos	Soporte Fiscal	Extractos
Pensión	- Fotocopia de 2 comprobantes de pago de nómina de los últimos 3 meses o 3 comprobantes de las últimas 5 quincenas donde conste el ingreso actual del pensionado o retirado. Para solicitantes recién pensionados que no cuenten con los comprobantes de pago, se exigirá constancia o resolución de pensión con vigencia no superior a 30 días, donde conste el ingreso actual del pensionado o retirado.	Si declara renta presenta fotocopia de la Declaración de Renta del último año.	Para soportar ingresos por pensión generada en el exterior se debe anexar fotocopia de los extractos de los últimos 2 meses de la cuenta donde le es consignada la pensión
Rentistas por Arrendamientos	Fotocopia del certificado de libertad y tradición del inmueble con no más de 30 días de expedición. Cuando en el certificado de tradición y libertad no aparezca la dirección o el inmueble haya cambiado de dirección se debe anexar el certificado de nomenclatura o impuesto predial donde se identifique claramente la dirección y número de matrícula inmobiliaria. En el caso de inmuebles que estén en proceso de legalización y que en consecuencia no puedan presentar el Certificado de Tradición y Libertad se solicitará fotocopia del impuesto predial. Fotocopia del contrato de arrendamiento o certificación de la empresa administradora inmobiliaria o carta expedida por el arrendatario indicando: Canon mensual, dirección del inmueble arrendado e identificación del arrendador (nombres, apellidos, número de identificación y teléfonos del arrendatario). En el caso de ingresos por cesión de derechos de usufructo se requiere la presentación de la Escritura del Inmueble para validar que ésta cesión es permanente. En el caso de ingresos por arriendo de inmuebles que se encuentran bajo la figura de Fideicomiso, se debe anexar copia del contrato de fiducia o escritura pública para validar condiciones y permanencia del ingreso. No se aceptan Subarriendos ni rentas por inmuebles embargados.	Si está obligado a presentar declaración de renta: Anexa copia de la declaración del último año y estados financieros con corte a la fecha indicada. Si no cuenta con estados financieros, diligencia la relación de ingresos, gastos y activos que se encuentra en la Solicitud de Servicios Financieros. Si no está obligado a declarar renta, anexa Oficio de No Declarante y diligencia la relación de ingresos, gastos y activos que se encuentra en la Solicitud de Servicios Financieros	De los últimos tres (3) meses, si los tiene.
Rentista por Participación en Sociedades	Certificación de la empresa de la cual percibe ingresos por este concepto, con no más de 30 días de expedición, firmado por Contador o Revisor Fiscal, indicando valor del ingreso y período de pago. Certificado de Cámara de Comercio con no más de 60 días de expedición (La antigüedad de la sociedad debe ser mayor a 12 meses) Esta documentación no es obligatoria en el caso de percibir dividendos de sociedades anónimas inscritas en la Bolsa de valores	Última declaración de renta y Estados Financieros Fiscales del último año.	N/A
	Si el solicitante tiene participación igual o superior al 25% en la empresa debe anexar, además de los documentos anteriores: - Original del Certificado de Cámara de Comercio con no más de 60 días de expedición de la empresa. - Estados Financieros Fiscales de la empresa (balance general y estado de resultados de los dos (2) últimos años) y estados financieros con corte a la fecha indicada debidamente firmados por el representante legal y contador, de acuerdo con los requisitos documentarios para la Persona Jurídica.	Fotocopia de la Declaración de Renta de los dos (2) últimos años o como mínimo debe corresponder a la antigüedad exigida en los criterios mínimos de aceptación,	N/A

REGLAMENTO DE CRÉDITO DE VIVIENDA

Rentista por Alquiler de Vehículos de Transporte Urbano	Certificación con no más de 30 días de expedición, firmada por la empresa de transporte donde se evidencie que el cliente se acogió al esquema de renta fija mensual, que contenga: datos del solicitante (nombre, identificación), valor de ingreso (renta) mensual, dirección y teléfono de la empresa transportadora y número de placa del vehículo.	Declaración de renta del último año, si no está obligado a declarar renta, anexa Oficio de No Declarante	
--	---	--	--

Ocupación	Soporte de Ingresos	Soporte Fiscal	Extractos
Rentista por Rendimiento de Inversiones en Entidades Financieras	Fotocopia del (los) certificado(s) de la entidad financiera vigilada por la Superintendencia Financiera indicando valor de la inversión, vencimiento final, valor de los rendimientos y períodos de pago y/o fotocopia de los Títulos. Se debe establecer por lo menos seis (6) meses de permanencia en inversiones con entidades financieras.	Declaración de renta del último año, si no está obligado a declarar renta, anexa Oficio de No Declarante.	N/A
Prestadores de Servicios (Profesionales y técnicos)	Si recibe honorarios, se requiere certificación de la (s) empresa (s) o cliente (s) que le generan estos ingresos, indicando antigüedad, tipo de servicio, periodicidad de prestación y pago del servicio, con no más de treinta (30) días de expedición La certificación debe contener los datos correspondientes a quien la genera (dirección, teléfono, tipo de servicio o suministro, antigüedad, valor, período de pago y vigencia.) Si realizó contratos: Fotocopia contratos vigentes o constancias en original indicando la empresa o persona contratante, dirección, teléfono, tipo de servicio o suministro, antigüedad, valor, período de pago y vigencia. Nota Solicitantes que se presenten con contratos por prestación de servicios y cuya ocupación sea: trabajos domésticos, celadores, jardineros, etc. Serán considerados asalariados informales.	Si está obligado a presentar declaración de renta: Anexa copia de la declaración del último año. Si no está obligado a declarar renta, anexa Certificado de Ingresos y Retenciones o Certificado de Retención en la Fuente, en los casos en que por ley no sea sujeto de retención debe anexar la carta del empleador en que se evidencie que el solicitante no es sujeto de retención . Los Profesionales Independientes que no cuenten con ninguno de los documentos mencionados anteriormente podrán presentar el Certificado de NO Declarante.	N/A
Trabajadores independientes (profesionales, técnicos y cuenta propia) clasificados Microempresarios y Empresarios (Pyme)	Si está inscrito en Cámara de Comercio: Anexar original del registro de Cámara de Comercio no mayor a 60 días o certificado de la entidad que acredite su existencia y representación legal, si la tiene. Estados financieros con corte a la fecha indicada en el literal j del numeral 7.1. Si recibe honorarios, se requiere una certificación de la (s) empresa (s) o cliente(s) que le generan estos ingresos, indicando antigüedad, tipo de servicio, periodicidad de prestación y pago de servicios, con no más de treinta (30) días de expedición. La certificación debe contener los datos correspondientes a quien la genera (dirección, teléfono, nombre y cargo de quien firma). Ingresos generados por contratos de servicios, suministros y obras civiles: Fotocopia contratos vigentes o constancias en original indicando la empresa o persona contratante, dirección, teléfono, tipo de servicio o suministro, antigüedad, valor, período de pago y vigencia. Ingresos generados por alquiler de maquinaria: Se deben presentar soportes que acrediten la propiedad de la maquinaria como: tarjeta de propiedad, manifiesto de importación o promesa de compraventa.	Si está obligado a presentar declaración de Renta: Anexa copia de la declaración del último año y estados financieros con corte a la fecha indicada. Si no cuenta con estados financieros, diligencia la relación de ingresos, gastos y activos que se encuentra en la Solicitud de Servicios Financieros. Si no está obligado a declarar, anexar Oficio de No Declarante en el formato que la entidad tiene diseñado para tal fin y diligencia la relación de ingresos, gastos y activos que se encuentra en la Solicitud de Servicios Financieros.	Copia de los 3 últimos extractos bancarios si los tiene

REGLAMENTO DE CRÉDITO DE VIVIENDA

Documentación para Soportar Ingresos Como Transportador

Tipo de transporte	Documentación Requerida	
Transporte urbano de Pasajeros	1. Fotocopia de Tarjeta de Propiedad del vehículo (a nombre del cliente). 2. Certificación de afiliación a una firma transportadora FORMAL, expedida por la misma en original o copia con no más de 30 días de expedición.	
Transporte Escolar	1. Fotocopia de Tarjeta de Propiedad del vehículo (a nombre del cliente). 2. Certificación de afiliación a una firma transportadora FORMAL, expedida por la misma en original o copia con no más de 30 días de expedición. 3. Fotocopia del contrato con el ente educativo o entidad contratante (opcional)	
Transporte de Carga o particular de pasajeros (no afiliado a empresa de transporte)	FORMAL	1. Fotocopia de Tarjeta de Propiedad del vehículo (a nombre del cliente). 2. *Certificación de la empresa FORMAL en original o copia donde presta el servicio con no más de 30 días de expedición.
	INFORMAL	1. Fotocopia de Tarjeta de Propiedad del vehículo (a nombre del cliente). 2. Certificación en original o copia o contrato con el ente, persona o entidad contratante (documento opcional).
- Si está obligado a presentar declaración de renta: anexa copia de la declaración del último año y estados financieros con corte a la fecha indicada. Si no cuenta con estados financieros, diligencia la relación de ingresos, gastos y activos que se encuentra en la Solicitud de Servicios Financieros. - Si no está obligado a declarar renta: anexa Oficio de No Declarante. Si tiene extractos bancarios anexa los correspondientes a los últimos tres (3) meses y diligencia la relación de ingresos, gastos y activos que se encuentra en la Solicitud de Servicios Financieros.		

*Los clientes que presten servicio de transporte de **carga** deben estar vinculados a una empresa de transporte de carga, excepto el servicio de transporte de que trata el Decreto 2044 del 30 de septiembre de 1988.

Las excepciones mencionadas en el artículo se refieren a transporte de:

1. Animales: Ganado menor en pie, aves vivas y peces.
2. Productos de origen animal: Huevos, leche cruda o pasteurizada y láctea en general.
3. Empaques y recipientes usados: Envases, guacales, tambores vacíos.
4. Productos elaborados: Cerveza, gaseosa y panela.
5. Productos del agro: Aquellos cuyo origen se dé en el campo con destino a un centro urbano, excepto el café y productos procesados.
6. Materiales de construcción: Ladrillo, teja de barro, piedra, grava, arena, tierra, yeso, balasto, mármol y madera.
7. Derivados del petróleo: Gas propano, kerosene, cocinol, carbones minerales y vegetales envasados y empacados para venta directa al consumidor

7.3 Documentación Requerida para el Estudio de la Garantía para Créditos de Vivienda Diferentes a Leasing Habitacional

7.3.1 Documentación para Iniciar Proceso de Legalización de Garantía

DOCUMENTACIÓN ESPECÍFICA PARA EL CRÉDITO DE VIVIENDA	
a.	Formato Condiciones de Solicitud de Crédito de Vivienda ECRE-195 documento requerido en la legalización del inmueble cuando ya se ha definido la vivienda a adquirir) debidamente diligenciado.
b.	Certificado (s) de libertad y tradición del inmueble (s) a hipotecar con no más de treinta (30) días de expedición para vivienda usada. Para solicitudes de crédito con destino compra de vivienda nueva –subrogación de vivienda nueva –se aceptará el Certificado de Tradición y Libertad Matriz (corresponde al folio de matrícula del lote sobre el cual se desarrolla el proyecto) con no más de noventa (90) días de expedición, una vez aprobada la solicitud y para iniciar el proceso de legalización de la garantía se debe presentar el certificado de tradición y libertad del inmueble (s) a financiar.
c.	Avalúo con vigencia no mayor a seis (6) meses, practicado por un perito autorizado por Banco Caja Social

REGLAMENTO DE CRÉDITO DE VIVIENDA

d.	Promesa de Compraventa del inmueble a adquirir o carta de intención de venta, o minuta de venta o documento firmado por las partes en el cual se identifique claramente la siguiente información: • Vendedor(es) • Comprador(es) • Bien objeto de la venta • Precio • Forma de Pago Con este documento se valida entre otros aspectos: 1 Quiénes serán propietarios del inmueble vs quienes fueron deudores de la solicitud para aplicar lineamiento (Todos los que son o serán propietarios del inmueble deben participar como deudores y firmar pagaré). 2 Que el valor de la promesa sea $\geq$ al valor calculado de % de financiación según avalúo comercial. 3 Que no se incurra en lesión enorme (valor de promesa vs avalúo del inmueble).
e.	Para el producto Mejoramiento en los casos que la mejora se constituya en una reforma estructural se requiere la licencia de construcción emitida por la autoridad competente.
f.	Presentación de escrituras y documentos requeridos en el estudio de títulos realizado por abogado externo de la entidad.

7.3.2 Documentación Requerida para Certificación de Garantía de Crédito Hipotecario

La documentación requerida para la legalización y certificación de la garantía será validada en el Centro de Servicios Hipotecarios (CSH).

Documentos para legalización y certificación de la garantía
a. Pagaré i) Financiación directa del Banco Caja Social Pagaré firmado en blanco con carta de instrucciones. ii) Para Cesión de Crédito Hipotecario: Pagaré y carta de instrucciones firmado por todos los deudores del crédito endosado a favor del Banco Caja Social por parte del Banco cedente.
b. Primera copia de la escritura de hipoteca a favor de Banco Caja Social.
c. Certificado de libertad y tradición con no más de 30 días de expedición donde se evidencie el registro de la hipoteca en primer grado a favor de Banco Caja Social.
d. Avalúo del inmueble con la vigencia requerida.
e. Póliza de seguro de vida, del (los) solicitante(s) de mayores ingresos y seguro de la garantía (incendio, terremoto, y rayo) debidamente diligenciada, con firma y huella.
f. Formato ECRE-104 Solicitud de Cobertura Para Crédito de Vivienda Programas de Gobierno (en los casos que aplique)
g. Formato ECRE-182 Solicitud de Cobertura Para Crédito de Vivienda Programas De Gobierno VIPA (en los casos que aplique)
h. Formato ECRE 107 Solicitud De Agotamiento De Cupos o Incumplimiento De Requisitos Programas De Gobierno (en los casos que aplique)
i. Formato EOIN 282 Excepción de Tasa (en los casos que aplique)
j. Para inmuebles nuevos se requiere presentación del acta de entrega del inmueble.
k. Formato Condiciones de Desembolso Créditos de Vivienda (ECRE196)

7.4 Documentación requerida para Iniciar Trámites de legalización de inmuebles para Leasing Habitacional

7.4.1 Documentación para iniciar proceso de constitución de Leasing Habitacional

DOCUMENTACIÓN ESPECÍFICA PARA LEASING HABITACIONAL
a. Formato Condiciones de Solicitud de Crédito de Vivienda ECRE-195– (Documento requerido en la legalización del inmueble cuando ya se ha definido la vivienda a adquirir) debidamente diligenciado.
b. Certificado de libertad y tradición del inmueble a adquirir con no más de treinta (30) días de expedición para vivienda usada. Para solicitudes de crédito con destino compra de vivienda nueva –subrogación de vivienda nueva –se aceptará el Certificado de Tradición y Libertad Matriz (corresponde al folio de matrícula del lote sobre el cual se desarrolla el proyecto) con no más de noventa (90) días de expedición, una vez aprobada la solicitud y a fin de iniciar el proceso de constitución de leasing se debe presentar el certificado de tradición y libertad del inmueble.
c. Avalúo con vigencia no mayor a seis (6) meses, practicado por un perito autorizado por Banco Caja Social

REGLAMENTO DE CRÉDITO DE VIVIENDA

d.	Cesión al Banco Caja Social de la promesa de compraventa del inmueble a adquirir o carta de intención de venta, o minuta de venta o documento firmado por las partes en el cual se identifique claramente la siguiente información: ○ Proveedor(es) ○ Locatario(s) ○ Bien objeto de la venta ○ Precio ○ Forma de Pago
e.	Presentación de escrituras y documentos requeridos en el estudio de títulos, realizado por abogado externo de la entidad.
f.	Si el proveedor (vendedor) es persona jurídica se debe presentar: Cámara y Comercio, Fotocopia del Representante Legal y RUT. Estos documentos se requieren para el trámite de registro SAP y solo se anexan una sola vez.

7.4.2 Documentación Requerida para Legalización y Desembolso de Leasing Habitacional

La documentación requerida para la legalización y certificación de la garantía será validada en el Centro de Servicios Hipotecarios (CSH).

Documentos para legalización de operaciones Leasing
a. Pagaré firmado en blanco con carta de instrucciones.
b. Primera copia de adquisición del inmueble a favor de Banco Caja Social.
c. Certificado de libertad y tradición con no más de 30 días de expedición donde se evidencie el registro del inmueble.
d. Avalúo del inmueble con la vigencia requerida
e. Póliza de seguro de vida, del (los) solicitante(s) y seguros del inmueble (incendio, terremoto, y rayo) debidamente diligenciada, con firma y huella.
f. Acta de entrega del inmueble.
g. Contrato de Leasing debidamente firmado
h. Factura de venta del inmueble cuando el vendedor (proveedor) es una constructora o inmobiliaria.
i. Formato Condiciones de Desembolso Créditos de Vivienda (ECRE196)

7.4.3 Documentación Requerida para la Legalización de la Cesión de Contrato de Leasing Habitacional entre Locatarios:

Documentos para legalización de operaciones de Cesión de Contrato de Leasing
a. Pagaré firmado en blanco con carta de instrucciones.
b. Certificado de libertad y tradición con no más de 30 días de expedición donde se evidencie el registro del inmueble.
c. Póliza de seguro de vida, del (los) solicitante(s) y seguros del inmueble (incendio, terremoto, y rayo) debidamente diligenciada, con firma y huella.
d. Modelo de Cesión de Contrato Leasing ECRE-175
e. Certificación de la Garantía
f. Formato Condiciones de Desembolso Créditos de Vivienda (ECRE196)

REGLAMENTO DE CRÉDITO DE VIVIENDA

8 CAPITULO 8: PROCESO DE ANÁLISIS Y APROBACIÓN DE SOLICITUDES DE CRÉDITO DE VIVIENDA

8.1 Discrecionalidad

No obstante los lineamientos del presente documento, el Banco Caja Social se reserva el derecho de aprobar o negar cualquier solicitud de operación activa, independiente del cumplimiento de la misma. No se puede dar el nombre de las personas involucradas en el análisis a los clientes o terceros.

Si una operación es rechazada y el cliente solicita la devolución de los documentos, se le debe entregar únicamente aquéllos que él anexó. No se deben entregar documentos del Banco Caja Social.

8.2 Verificación de la Información

Con el fin de garantizar el conocimiento del cliente y apoyar los procesos de análisis de operaciones activas, se establecen mecanismos que permiten validar y verificar la información suministrada por los clientes para su vinculación, en concordancia con los lineamientos definidos en el SARLAFT.

En todos los casos, la información suministrada por el solicitante se verificará y si llegare a encontrarse inconsistencias o falsedades la solicitud se negará.

El proceso de Verificación y sus criterios de evaluación se definen en los lineamientos de verificación, (documento interno de crédito), donde se busca garantizar el conocimiento del cliente y apoyar los procesos de análisis.

La verificación se puede realizar a través de varios mecanismos de contacto con el cliente: Referenciación telefónica, Visita y mecanismos o herramientas estadísticas de validación.

8.2.1 Referenciación Telefónica

Esta herramienta se utiliza para contactar a los solicitantes y solidarios sujetos de análisis con el fin de verificar la información relacionada en la Solicitud de Productos y Servicios Financieros Persona Natural y demás requisitos documentales, mediante llamadas telefónicas al domicilio, al lugar donde desarrolla su actividad económica, a las referencias personales o familiares, a los ingresos adicionales y a los arrendadores (en los casos que aplique).

La referenciación telefónica permite:

- Validar, Confirmar y/o complementar la información y existencia del cliente solicitante y solidario a través de terceros.
- Confirmar directamente con el Cliente que está realizando una solicitud o un producto del activo.
- Comprobar la existencia y ubicación del solicitante y solidario cuando éstos no son sujetos de visita.
- Garantizar la veracidad de la actividad económica, ingresos y gastos que se generan de ella en clientes que no fueron visitados, esto con el fin de suministrarle al analista una herramienta adicional para la toma de decisión.
- Detectar e informar cualquier anomalía que se registre en el proceso.

REGLAMENTO DE CRÉDITO DE VIVIENDA

8.2.2 Visita

El objetivo de este proceso es que, previo al análisis y decisión de una operación, se contacte al solicitante, mediante visita al lugar donde ellos desarrollan su actividad económica, para de esta forma afianzar el conocimiento y rol de quienes actúan en operaciones activas.

La visita permite comprobar:

- La existencia y ubicación del solicitante y/o deudores solidarios.
- La existencia y antigüedad de la actividad generadora de ingresos
- El nivel de ingresos y gastos que permitan determinar al analista la capacidad máxima de endeudamiento.
- La estabilidad y permanencia de ingresos.
- La calidad de la administración dada al negocio.
- La existencia de señales de alerta.
- Indicios de Suplantación y Fraude

8.3 Proceso de Análisis

La viabilidad se determina a partir de un método de evaluación financiera con el propósito de estimar la capacidad máxima de endeudamiento del cliente.

Se evalúa con base en un análisis de los ingresos presentes, permanentes y verificados. La determinación de gastos se realiza con base en parámetros de aplicación general y la comparación con los datos informados por el cliente; es función del análisis validar la razonabilidad de esta información.

El análisis crediticio debe estar basado en los lineamientos contemplados en el presente documento, sin embargo con el ánimo de dar cumplimiento a la ley 1266 de 2008, la causal de negación de una solicitud NO debe estar fundamentada exclusivamente en el reporte de información negativa del cliente

8.4 Lectura e Interpretación de Buró de Crédito

La lectura e interpretación del bureau de crédito se regirá por tres conceptos básicos:

- Mora Actual:** Se debe entender por mora actual o vigente el reporte actualizado a la fecha de análisis de la morosidad que el solicitante pueda tener en las obligaciones vigentes.
- Mora Histórica:** Esta se analizará sobre el comportamiento de pago de los últimos 12 meses tanto para obligaciones vigentes como cerradas.
- Reportes Derogatorios:** Se debe entender por reporte derogatorio todo reporte que denote un incumplimiento estructural y definitivo en el pago de las obligaciones, del solicitante. Estos reportes tienen que ver con cuentas canceladas por mal manejo, cuentas en cobrador, carteras castigadas, cuentas embargadas, cuentas en dudoso recaudo y carteras recuperadas.

Se aplicarán los siguientes criterios para análisis de la morosidad en las obligaciones con el sector financiero y real:

REGLAMENTO DE CRÉDITO DE VIVIENDA

ENDEUDAMIENTO DIRECTO - SECTOR FINANCIERO							
HISTORIA DEL REPORTE	Registros	ALTURA DE MORA					
		EXT ≤ 29	30 DÍAS	60 DÍAS	≥ 90 DÍAS	DEROGATORIOS(a)	
MORA ACTUAL	Total reporte	N/A	0	0	0	0	
ÚLTIMOS 12 MESES	Por registro	N/A	2	1	0	0	
	Total reporte	N/A	3	1	0	0	
ÚLTIMOS 13-24 MESES	Por registro	N/A	N/A	N/A	N/A	0	
	Total reporte	N/A	N/A	N/A	N/A	0	
HISTÓRICA > 24 MESES	Por registro	N/A	N/A	N/A	N/A	0	
	Total reporte	N/A	N/A	N/A	N/A	0	
ENDEUDAMIENTO DIRECTO - SECTOR REAL							
HISTORIA DEL REPORTE	Registros	ALTURA DE MORA					
		EXT ≤ 29	30 DÍAS	60 DÍAS	≥ 90 DÍAS	DEROGATORIOS(a)	
MORA ACTUAL	Total reporte	N/A	1	1	0	0	
ÚLTIMOS 12 MESES	Por registro	N/A	2	1	0	0	
	Total reporte	N/A	3	2	0	0	
ÚLTIMOS 13-24 MESES	Por registro	N/A	N/A	N/A	N/A	0	
	Total reporte	N/A	N/A	N/A	N/A	0	
HISTÓRICA > 24 MESES	Por registro	N/A	N/A	N/A	N/A	0	
	Total reporte	N/A	N/A	N/A	N/A	0	
ENDEUDAMIENTO INDIRECTO - SECTOR FINANCIERO Y SECTOR REAL							
HISTORIA DEL REPORTE	Registros	ALTURA DE MORA					
		INTERNA	EXT ≤ 29	30 DÍAS	60 DÍAS	≥ 90 DÍAS	DEROGATORIOS(a)
MORA ACTUAL	Total reporte	0	N/A	2	1	0	0
ÚLTIMOS 12 MESES	Por registro	0	N/A	N/A	1	0	0
	Total reporte	0	N/A	N/A	2	0	0
ÚLTIMOS 13-24 MESES	Por registro	0	N/A	N/A	N/A	N/A	0
	Total reporte	0	N/A	N/A	N/A	N/A	0
HISTÓRICA > 24 MESES	Por registro	0	N/A	N/A	N/A	N/A	0
	Total reporte	0	N/A	N/A	N/A	N/A	0
(a) Estas novedades corresponden a Cartera de Dudoso Recaudo, Cuenta en Cobrador y Cartera Castigada, cuenta cancelada por mal manejo, cuenta embargada, cartera recuperada.							

8.4.1 Parámetros de Interpretación de Centrales de Riesgo

- La vigencia de los reportes de buró de crédito será de sesenta (60) días. Cualquier excepción a esta vigencia deberá ser firmada por el Gerente Crédito Personas o Gerente de Crédito Hipotecario.
- Las personas naturales, solicitantes y solidarios, serán consultados en la Central de Riesgos.
- En el caso de obligaciones que figuran con mora vigente en centrales de riesgo en endeudamiento directo sector real e indirecto sector real y financiero y de acuerdo al cuadro anterior son aceptadas, se debe presentar paz y salvo para trámite de la solicitud sin requerir aprobación especial.
- Cualquier reporte derogatorio causará el inmediato rechazo de la solicitud. No basta con presentar un “paz y salvo” de la entidad reportante. No se castiga el hecho de NO estar al día, sino el hecho de haber incumplido una obligación con una situación estructural. Las cartas de “paz y salvo” solo serán consideradas si en ellas se reconoce por parte de la entidad reportante que el mal reporte obedeció a un error de su parte. En las operaciones en las cuales se establezca que el reporte es un error por parte de la entidad o se soporte una suplantación, la operación podrá ser tramitada sin considerarse como una excepción.
- Cualquier excepción deberá ser firmada a partir del Gerente de Crédito o superiores (Gerente del área Crédito Personas, VP de Riesgo, Presidente).

REGLAMENTO DE CRÉDITO DE VIVIENDA

- Las moras actuales o históricas con saldos pequeños no se tendrán en cuenta. Se consideran saldos pequeños aquellos menores o iguales a \$ 30.000.

Otras Novedades a tener en cuenta:

NOVEDADES			
NOVEDAD	Registros	Endeudamiento Directo Sector Financiero y Sector Real	Endeudamiento Indirecto Sector Financiero y Sector Real
Cuenta Corriente cancelada por mal manejo	Últimos meses 12	Negada	En el reporte total se acepta si la obligación está cancelada o se demuestra su cancelación, independiente del número de novedades y del número de obligaciones.
Cartera recuperada (Pago Jurídico o Pago Voluntario). TDC cancelada mal manejo	> 12 meses	No se tiene en cuenta si la novedad ocurrió hace más de 12 meses a partir de la fecha de consulta. Para el caso de cartera recuperada después de 24 meses se podrá analizar siempre y cuando el cliente registre buen ingreso y bajo nivel de endeudamiento.	
Cuenta en Cobrador Cartera Castigada Dudoso Recaudo Inactiva embargada Activa Embargada	Últimos meses 12	Negada	
	> 12 meses	Negada independientemente de la fecha de novedad	
CEDULA Tipo 6: Apellido no coincide con cédula	N/A	Cuando se presente la inconsistencia Tipo 6: Apellido del documento de identificación no coincide con el que figura en Centrales de Riesgo, el cliente debe solicitar certificación de la Registraduría y solicitar la respectiva corrección ante las Centrales de Riesgo. Las diferencias entre las fechas de expedición del documento de identificación no se tienen en cuenta como causal de rechazo.	
Tipo 7: No existe la cédula en la base de las centrales de riesgo	N/A	Para solicitudes tramitadas por aplicativo 5.0: El canal de origen podrá enviar fotocopia de otro documento de identificación (licencia de conducción, pasaporte, libreta militar) donde aparezca el número del documento de identidad, nombres completos y foto del cliente. El Centro de Crédito evalúa la consistencia de la información, y, en caso de considerarlo pertinente, podrá determinar la necesidad de contar con la certificación de la Registraduría y evaluar de acuerdo a instrucciones definidas por Gerencia de Análisis de Riesgo.	
Fallecidos	N/A	Se niega y se envía el reporte al área de Contraloría para su respectiva investigación. Se debe informar al área comercial la novedad.	
Suspensión de Derechos Políticos o Consulta Tipo 12	N/A	Si el cliente ya normalizó su situación se debe acercar a la Central de Riesgo y junto con el oficio del Juzgado o soporte correspondiente debe solicitar la modificación de la novedad. Si el cliente no aclara su situación ante la central de información no debe ser atendido. Para ser atendido, la novedad no se debe reflejar en el reporte de la central de riesgo.	

8.4.2 Calificaciones de Cartera

Las calificaciones de cartera se interpretan de acuerdo con su equivalente en días de mora según el tipo de cartera, para calificaciones en “B” donde el vector de comportamiento aparece normal se presume que calificación obedece a una calificación de riesgo mas no de temporalidad por lo tanto no se asume que necesariamente fue porque el cliente alcanzó mora de 60 días (cartera de consumo y Microcrédito o de 90 para el caso de cartera comercial).

Con el fin de minimizar el riesgo se aplicaran los siguientes conceptos:

REGLAMENTO DE CRÉDITO DE VIVIENDA

Para carteras con modalidad Consumo y Microcrédito	Si se presenta calificación B en un solo trimestre (correspondiente al último año a partir de la fecha de consulta) y el vector de comportamiento es normal, no requiere de presentación de paz y salvo por parte del cliente, se puede dar trámite a la operación normalmente sin que se considere aprobación especial.
	Si se presenta calificación B en más de un trimestre (correspondiente al último año a partir de la fecha de consulta) y el vector de comportamiento es normal se debe solicitar al cliente certificación por parte de la entidad financiera aclarando el motivo de la calificación. Una vez se tenga la aclaración el analista debe evaluar integralmente el riesgo y tomar la decisión sin considerarse aprobación especial excepto si la entidad financiera o el cliente afirman que fue por temporalidad, caso en el cual si es necesario deberá evaluarse por excepción en el estamento correspondiente.
Para cartera con modalidad Comercial y Vivienda	Si presenta calificación en B, así sea en un solo trimestre (correspondiente al último año a partir de la fecha de consulta) y el vector de comportamiento es normal, solicitar al cliente aclaración del motivo de la calificación. Con la aclaración el analista evaluará integralmente el riesgo de la solicitud y tomará la decisión sin considerarse aprobación especial, si se trata de calificación por temporalidad, se deberá evaluar por excepción en el estamento correspondiente.
Clientes con calificación "C", "D" o "E", no son sujetos de crédito.	

8.5 Reprocesos

Son solicitudes con concepto "Negado" emitido por el Analista o Instancia Superior, para que sea evaluada con nuevos argumentos por el área de análisis.

Las operaciones que sean negadas por causales que se pueden subsanar se podrán reprocesar en los próximos 60 días calendario siguiente a la decisión de negación.

Se podrán aceptar hasta 2 reprocesos en la solicitud.

8.6 Esquema de aprobación

Las facultades personales para decidir sobre una operación activa son inherentes a las personas y no al cargo; al otorgar o retirar facultades se deben tener en cuenta factores como idoneidad del funcionario, experiencia, criterio y comportamiento de las aprobaciones, desembolsos y calidad de la cartera.

La aprobación de operaciones activas de clientes de crédito de vivienda se realizará de acuerdo a las disposiciones establecidas en el numeral 9.7 del presente reglamento

La conformación de los Comités y las atribuciones de cada instancia se presentan en la Carta Reglamentaria No. 2475 del 23 de septiembre de 2005.

8.7 Vigencias de las Solicitudes de Créditos de Vivienda y Cambio de Flujo de Proceso del CSH a Etapas Anteriores

Cumpliendo con las normas exigidas por los entes de control en cuanto a mantener una debida actualización y amplio conocimiento del cliente se establecen las siguientes vigencias las cuales serán de estricto cumplimiento así:

REGLAMENTO DE CRÉDITO DE VIVIENDA

- Vigencia de Transacción de Riesgo (TX) : 60 días calendario
- Vigencia de Proceso de verificación: Será la establecida en los lineamientos internos de verificación
- Vigencia de aprobación, cuando no se tiene definido el inmueble: 540 días contados a partir de la primera decisión.
- Vigencia de la aprobación (cuando se tiene inmueble definido) para legalización de la garantía y desembolso: 120 días contados a partir de la fecha de emisión de la carta de ratificación.

8.7.1 Solicitudes de crédito para adquisición de vivienda sin inmueble definido

Para el caso de solicitudes de crédito para adquisición de vivienda sin inmueble definido se presentará la solicitud al centro de crédito para realizar el análisis de la viabilidad financiera del cliente siempre y cuando cumpla con los criterios mínimos de aceptación definidos en este reglamento.

En caso de aprobación de la solicitud, esta tendrá una vigencia de 540 días contados a partir de la decisión (fecha de elaboración de la carta de decisión).

Si durante el transcurso de los 540 días no se realiza la utilización (presentación del inmueble) la aprobación perderá vigencia. Si el cliente está interesado en presentar nuevamente la solicitud, esta se radicará como una operación nueva exigiendo el cumplimiento de criterios mínimos de aceptación y con la documentación requerida en este reglamento.

8.7.1.1 Legalización del Inmueble Durante la Vigencia de la Aprobación

Cuando el cliente haya definido el inmueble a adquirir, el canal de origen deberá validar que mantenga las misma fuente de ingresos con la que fue aprobado y si la legalización se realizará bajo las mismas condiciones de aprobación de la solicitud (producto, monto, plazo, sistema de amortización, tipo de vivienda (VIS, NO VIS).

Si la solicitud no cambia ninguna condición se envía al Centro de Crédito cumpliendo con el proceso definido en el Manual Operativo de Crédito.

Se debe anexar la carpeta del cliente junto con el certificado de libertad y tradición del inmueble, parqueadero y depósito objeto de la garantía.

En el Centro de Crédito se validará:

- Vigencias establecidas de TX, Verificación y documentación.
- Si todo se encuentra vigente la operación deberá continuar al proceso análisis del inmueble en el Centro de Servicios Hipotecario (CSH).
- Si la TX se encuentra vencida se realiza actualización en Centro de Crédito.
- Si la verificación se encuentra vencida se debe proceder a la actualización de acuerdo a los lineamientos de verificación establecidos.
- Si el cliente no ha cambiado fuente de ingresos no se requiere de actualización de documentos, excepto cuando la operación ingresa 180 días después de la aprobación y alguno de los deudores tiene actividad independiente para lo cual se actualizará documentación del cliente que tenga dicha actividad.
- Una vez actualizada la TX y el proceso de verificación la solicitud debe someterse al proceso de análisis de riesgo.
- En los casos que al correr la TX en centro de crédito se genere no viabilidad por centrales de riesgo la operación continuará al siguiente proceso y en análisis de crédito se tomará la decisión si puede continuar la operación, si requiere paz y salvo o cambiar la decisión inicial.

REGLAMENTO DE CRÉDITO DE VIVIENDA

Las anteriores disposiciones se resumen en el cuadro que se presenta a continuación:

CUADRO No. 1		Acción que se realiza según momento de llegada al Centro de Crédito							
		Detalle de la validación en Centro de Crédito	Venta en canal de origen y aprobación del crédito en Centro de Crédito	Uso del cupo (legalización del inmueble) (Días transcurridos a partir de la primera decisión según carta de aprobación)					
				< 60 días				≥ 60 días y ≤ 180 días	≥ 181 días
				Tx vencida	Tx vigente	Verif vencida	verif vigente		
Tipo de cliente	Línea de Validación								
Dependientes (Personas)	1	Validación documentación vigente según fuente de ingresos	☒	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
	2	Validación de verificación de acuerdo a perfil	☒	☒	N/A	☒	N/A	☒ (*)	☒ (*)
	3	Validación de Centrales de Riesgo	☒	☒	N/A	☒	N/A	☒	☒
Independientes (Unidades productivas)	4	Valida documentación vigente según fuente de ingresos	☒	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	☒
	5	Validación de verificación de acuerdo a perfil	☒	☒	N/A	☒	N/A	☒ (*)	☒
	6	Validación de Centrales de Riesgo	☒	☒	N/A	☒	N/A	☒	☒
☒ : Ejecutar acción N/A : No ejecutar acción (*) Aplica únicamente verificación de fuente de ingresos Vigencia de verificación: 60 días Vigencia de TX: 60 días									

Si la solicitud presenta cambios en las condiciones ya sea del (los) solicitante(s) o de aprobación (monto, plazo, sistema de amortización, producto etc.), se deben tener en cuenta las siguientes acciones:

Cambio de condiciones del cliente:

- Si el cambio de condiciones obedece a cambio de empleador o de nivel de ingresos, el canal de origen debe validar que cumpla con la antigüedad requerida por reglamento y envía al Centro de Crédito anexando los soportes de los nuevos ingresos en caso de cambio de empleador. Si la TX se encuentra vencida el Centro de Crédito será quien ejecute la actualización.
- Si se presenta un cambio en la actividad económica del cliente, el canal de origen debe validar que cumplan con la antigüedad requerida por reglamento. En caso que la TX se encuentre vencida el canal de origen debe actualizarla para enviar al Centro de Crédito junto con la documentación correspondiente de la nueva actividad.
- Si se incluye un deudor solidario el canal de origen debe correr nuevamente la TX para la inclusión del nuevo deudor.
- Si se incluyen ingresos adicionales no presentados en el primer estudio, las demás condiciones se mantienen iguales, el Canal de Origen debe validar cumplimiento de antigüedad requerida y soportes requeridos de los mismos y envía al Centro de Crédito. Si la TX se encuentra vencida el Centro de Crédito será quien ejecute la actualización.
- Si el cliente no ha cambiado fuente de ingresos no se requiere de actualización de documentos, excepto cuando la operación ingresa 180 días después de la aprobación y alguno de los deudores tiene actividad independiente para lo cual se actualizará documentación del cliente que tenga dicha actividad.
- El Centro de Crédito deberá validar las vigencias establecidas para la TX, verificación y documentación y procederá a realizar las actualizaciones a que haya lugar.

REGLAMENTO DE CRÉDITO DE VIVIENDA

- En los casos que al correr la TX en centro de crédito se genere no viabilidad por centrales de riesgo la operación continuará al siguiente proceso y en análisis de crédito se tomará la decisión si puede continuar la operación, si requiere paz y salvo o cambiar la decisión inicial.

Cambio de condiciones de la solicitud:

- Si el cambio de condiciones obedece a: Cambio de tipo de vivienda (Vis, No Vis), Cambio de monto, plazo, leasing familiar a no familiar y viceversa la oficina envía expediente al Centro de Crédito especificando claramente el cambio de condición. Si la TX se encuentra vencida el Centro de Crédito será quien ejecute la actualización.
- Si el cambio de condiciones obedece a: cambio de sistema de amortización o cambio de producto se deberá radicar una nueva solicitud. Si la TX se encuentra vencida Centro de Crédito será quien ejecute la actualización.
- Cuando el cliente solicita un producto adicional como creditramite o mejoramiento de vivienda se deberá correr una nueva TX en el canal de origen del nuevo producto y en el Centro de Crédito se validará vigencia de TX y procederá a la radicación del nuevo producto.
- En los casos que al correr la TX en centro de crédito se genere no viabilidad por centrales de riesgo la operación continuará al siguiente proceso y en análisis de crédito se tomará la decisión si puede continuar la operación, si requiere paz y salvo o cambiar la decisión inicial

Nota: Cuando el cambio de condiciones de la solicitud implique una mayor exposición al riesgo como aumento de monto, cambio de sistema de amortización o disminución de plazo se debe evaluar nuevamente por parte del centro de crédito con la documentación actualizada. Se precisa que la actualización de los documentos se debe realizar después de los 60 días de tomada la primera decisión de aprobación. De la misma manera aplicará cuando se anexe un nuevo deudor que aporte ingresos a la operación.

Las disposiciones anteriores se resumen en el cuadro No.2 que se dibuja a continuación:

REGLAMENTO DE CRÉDITO DE VIVIENDA

CUADRO No. 2						
CAMBIO DE CONDICIONES DEL CLIENTE Y DE LA SOLICITUD QUE SE DEBEN IDENTIFICAR DESDE EL CANAL DE ORIGEN	Canal de Origen corre TX	Proceso que se ejecutan en Centro de crédito y que requieren de proceso de análisis independiente del tiempo transcurrido a partir de la aprobación inicial				
		Validación vigencia de TX y de Centrales de Riesgo		Validación documentación vigente según fuente de ingresos	Validación de verificación de acuerdo a perfil	
		Vigente	No vigente		Vigente	No vigente
Cambio en la fuente de ingresos conservando el mismo segmento ó de nivel de ingresos (Ejm: cambio de empleador ó de empresa donde presta servicios). En este caso canal de origen debe validar antigüedad requerida por reglamento.	☒ (*)	N/A	☒	☒	☒	☒
cambio de actividad principal. (Ejm: de empleado a independiente o viceversa). Canal de origen debe validar antigüedad requerida por reglamento.	☒	N/A	☒	☒	☒	☒
Inclusión de deudor solidario	☒	☒ Nuevo deudor	☒	☒	☒ Nuevo deudor	☒
Soporte de ingresos adicionales no presentados en primer análisis y que solicita se tengan en cuenta para la capacidad de pago.	☒ (*)	N/A	☒	☒	☒ De ingreso adicional	☒
Cambio en las condiciones de aprobación inicial: solicita mayor monto, menor plazo, Leasing familiar a no familiar	☒ (*)	N/A	☒	Ejecuta línea validación 1 y 4 de cuadro No. 1	N/A	☒
Cambio de condiciones como: Cambio sistema de amortización, cambio de producto (Ejm.vivienda a Leasing y viceversa (**))	☒ (*)	N/A	☒	Ejecuta línea validación 1 y 4 de cuadro No. 1	N/A	☒
Cuando solicita un producto adicional como creditramite y mejoramiento de vivienda	☒	N/A	☒	Ejecuta línea validación 1 y 4 de cuadro No. 1	N/A	☒
Cliente se encuentra cesante. Ya no tiene ninguna fuente de ingresos (en este caso no debe enviar solicitud a centro de crédito).	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
☒ : Ejecutar Acción N/A : No Ejecuta Acción (*) Si la TX está vencida la oficina NO corre TX envía al Centro de Crédito donde se ejecutará este proceso (**) Con estos cambios de condiciones se debe radicar una nueva solicitud						

8.7.2 Solicitudes de Créditos Vivienda con Inmueble Definido

Las solicitudes de créditos de vivienda para las cuales desde el canal de origen se establezca que el cliente ya tiene definido el inmueble que va a adquirir, la solicitud se tramitará en el centro de crédito inicialmente con la documentación requerida para evaluar financieramente al cliente junto con el (los) certificado (s) de libertad del inmueble(s) objeto de la garantía y el formato de Condiciones de Créditos de vivienda definido en el numeral de documentos.

Se deben ejecutar todos los procesos al interior del centro de crédito como validación de TX vigente, validación de documentación requerida para estudio de crédito y elaboración del proceso de verificación establecido en lineamientos de verificación.

Si la solicitud es viable financieramente, se procederá a iniciar con el proceso de constitución y legalización de garantía en el Centro de Servicios Hipotecarios (CSH).

Todas las operaciones de crédito de vivienda, tendrán un plazo máximo para su desembolso de cuatro (4) meses, contados a partir de la fecha de emisión de la Carta de ratificación de la aprobación (aprobación del cliente y aprobación del inmueble). Finalizado este plazo, la solicitud se da por desistida y la aprobación queda anulada.

REGLAMENTO DE CRÉDITO DE VIVIENDA

Una vez anulada la aprobación, si el Cliente(s) desea(n) reactivarla, presenta(n) nuevamente la solicitud de crédito, adjuntando la documentación actualizada para realizar el análisis en la Central de Crédito.

8.7.3 Acciones a seguir en situaciones que cambian flujo de proceso normal en el Centro de Servicios Hipotecario (CSH)

En el proceso de legalización de la garantía se podrán presentar diferentes situaciones que cambian el flujo de los procesos porque requieren de un nuevo análisis de riesgo del cliente o de las condiciones de aprobación.

En esta etapa el Banco recibe formalmente la información del inmueble a financiar en cuanto a ubicación, condiciones constructivas (calidad, condiciones del terreno etc.), avalúo comercial y condiciones de urbanismo (acceso a servicios públicos, vías de acceso y demás condiciones establecidas en el Reglamento de Garantías).

Estos aspectos demandan una revisión de los factores críticos de aceptación de la vivienda (Reglamento de Garantías) y de las condiciones del crédito, como por ejemplo: el LTV (% valor financiado sobre valor comercial del inmueble), clasificación de la vivienda (Vis, Nos Vis), tipo de vivienda (nueva, usada), tipo de leasing (familiar, no familiar), origen de la operación (Mercado Natural, Proyecto Financiado o cupo constructor), aplicación de FRECH, validación en promesa de compra venta de compradores vs deudores de crédito, moneda, sistema de amortización, ubicación del inmueble, convenio y estrategia. El cambio de algunos de estos factores requiere de un nuevo análisis de la solicitud en Centro de Crédito donde se deberán validar vigencias de TX y verificación.

El monto aprobado del crédito reconoce una capacidad máxima de endeudamiento y una capacidad de pago del deudor pero el máximo valor a desembolsar estará sujeto a cumplir con los % de LTV máximo permitidos por lo tanto se deben tener en cuenta las siguientes acciones:

- Si el monto aprobado del crédito supera el máximo LTV permitido, el monto a desembolsar debe ser recalculado y el cliente debe ser notificado de la reducción en el monto a financiar. Cumplido este trámite el Centro de Servicios Hipotecarios podrá continuar con el trámite de legalización y desembolso.
- Si el monto aprobado es inferior al % de financiación máximo establecido / permitido se pueden observar dos alternativas:
 - a) Que el deudor no requiera incrementar el valor a financiar. En este caso como el LTV será inferior al máximo permitido por política, el Centro de Servicios Hipotecarios podrá continuar con el trámite de legalización y desembolso.
 - b) Que el deudor requiera incrementar el valor a financiar. En este caso la operación debe ser enviada al área de centro de crédito para su análisis y el cliente debe ratificar la información de actividad e ingreso o allegar nueva documentación que soporte cualquier cambio en su actividad o ingreso.

El Centro de Servicio Hipotecario retendrá el proceso hasta que el área de crédito confirme las nuevas condiciones de aprobación.

- Si el cliente decide tomar un menor valor al aprobado y el LTV recalculado está dentro del máximo permitido, la operación continúa trámite de constitución de la garantía y en el proceso de legalización y desembolso se debe garantizar el menor valor a desembolsar sin que se considere un desembolso parcial.

REGLAMENTO DE CRÉDITO DE VIVIENDA

En todo caso el menor valor solicitado deberá estar dentro del LTV máximo permitido.

El proceso del CSH (Centro de Servicios Hipotecario) debe contemplar el mecanismo en el cual el cliente manifestará la decisión de tomar menor monto (Eje. Carta o la promesa de venta firmada por todos los solicitantes del crédito. Si en la promesa no firman todos los solicitantes se hace necesaria la presentación de la carta).

- Si en el proceso de constitución de garantía se evidencia que serán propietarios personas que no participaron en la solicitud de crédito, se debe devolver al canal de origen solicitando la inclusión del nuevo deudor. El canal de origen deberá allegar la documentación requerida y se someterá la solicitud a un nuevo proceso de análisis en Centro de Crédito.
- Si la garantía resulta No Viable por uso cien por ciento (100%) comercial o porque no cumple requisitos establecidos en reglamento de garantía, se devolverá expediente al canal de origen y la solicitud quedará en espera de un cambio de la garantía del inmueble a financiar, teniendo en cuenta las vigencias establecidas.

A continuación se presenta un cuadro que resume lo enunciado anteriormente:

Cuadro 3				
Situación	Acciones a seguir			
	Radicar nueva solicitud	Devuelve a Análisis (validar vigencia de TX y Verificación)	Devuelve al canal de origen	Continúa proceso de legalización de garantía
Cambia tipo de vivienda VIS a NO VIS y viceversa. Incluye validación de FNG	N/A	☒	N/A	N/A
Cambio vivienda nueva a usada y afecta FRECH	N/A	☒	N/A	N/A
Cambia clase de Leasing de familiar a no familiar y viceversa	N/A	☒	N/A	N/A
Si el monto aprobado supera el % de financiación establecido/permitido.	N/A	N/A	N/A	☒ (1)
Si el monto aprobado es inferior al % de financiación establecido/permitido.	N/A	N/A	N/A	☒ (2)
Si el cliente decide tomar un menor valor del monto aprobado.	N/A	N/A	N/A	☒ (3)
Si se incluye como propietario alguien que no es deudor la operación se debe devolver al canal de origen.	N/A	N/A	☒ (4)	N/A
Si de acuerdo al avalúo del inmueble se identifica que el uso es 100% comercial.	N/A	Depende vigencias	☒	N/A
Si la garantía no es viable por políticas internas del banco.	N/A	cual cuando ingrese con otro inmueble	☒	N/A
☒ : Ejecutar acción N/A : No ejecutar acción				
(1) En este caso el proceso del CSH debe garantizar que se le notificará al cliente el recálculo del menor monto por % de financiación. Si el cliente acepta confirmando que tiene recursos propios adicionales, continúa proceso de constitución de garantía. El desembolso se debe realizar por el menor monto recalculado y aceptado por el cliente				
(2) En este caso si el cliente decidiera solicitar un monto mayor al aprobado, la operación deberá devolverse al proceso de análisis de riesgo para evaluación del mayor monto, de lo contrario la solicitud continuará el trámite de constitución de garantía.				
(3) En este caso el proceso del CSH debe contemplar el mecanismo en el cual el cliente manifestará la decisión de tomar menor monto (ejm. Carta del cliente, o la promesa de venta) la operación continúa trámite de constitución de garantía. El desembolso se debe realizar por el monto requerido por el cliente.				
(4) Se debe cumplir lineamiento que Todos los que son ó serán propietarios del inmueble deben participar como deudores y firmar pagaré.				

REGLAMENTO DE CRÉDITO DE VIVIENDA

8.8 Desembolsos

El Banco Caja Social no realiza ningún desembolso de crédito o apertura de productos hasta tanto no se cumplan todas las condiciones de aprobación, los requisitos exigidos y las garantías estén debidamente constituidas.

8.8.1 Requisitos Generales para Desembolso de Créditos de Vivienda

- Firma de pagaré y carta de instrucciones
- Certificación de la Garantía
- Constitución de garantías adicionales (deudor solidario, FNG, otros)
- Constitución de pólizas de seguro de vida, incendio rayo y terremoto
- Cumplimiento de los requisitos establecidos en las condiciones de aprobación
- Debe estar al día en las operaciones activas que tenga con el Banco Caja Social
- Otras que el Banco Caja Social considere
- Condiciones de Desembolso Crédito de Vivienda

En los casos en que se firme un pagaré y el contrato de leasing sin la presencia de un funcionario autorizado de Banco Caja Social, se requiere del diligenciamiento de reconocimiento de firma y contenido ante notaria; de todos los deudores.

- Firmas de Escritura e Hipoteca

En los casos en que uno o varios de los solicitantes que firman el pagaré NO deseen aparecer en la escritura, quienes no lo deseen deben realizar una “manifestación de voluntad” según modelo anexo No.8, en la que se señale que serán deudores del crédito y que es su voluntad que el inmueble aparezca a nombre de otra(s) personas(s). Así mismo, en el contrato de hipoteca debe constar que los propietarios garantizan obligaciones de terceros.

Por regla general, todos los que se incluyan como propietarios del inmueble deben participar como deudores del crédito, es mandatario que las mismas personas que aparezcan en la escritura de adquisición sean las mismas que constituyan la hipoteca correspondiente garantizando obligaciones propias o de terceros.

- Constitución de Garantías

Es requisito indispensable constituir previamente las garantías establecidas en las condiciones de aprobación, antes de desembolsar la operación, para tal efecto la Central de Garantías debe certificar la constitución de las garantías para realizar el desembolso del crédito.

Es responsabilidad del Centro de Servicios Hipotecarios (CSH) la constitución de la Garantía y de la Central de Garantías la custodia y administración adecuada de las mismas.

- Constitución de Pólizas de Seguro

Seguro de vida

Toda operación de crédito que se conceda a una persona natural, se ampara por la póliza Vida Grupo Deudores la cual se diligencia y acepta de acuerdo con la reglamentación de seguros vigente.

REGLAMENTO DE CRÉDITO DE VIVIENDA

En los créditos de vivienda se debe asegurar al menos uno de los solicitantes y cumplir con lo establecido en el numeral 11.4 del presente reglamento.

Para todos los casos los deudores deben ser aceptados por la Compañía de seguros con base en los requisitos técnicos y de asegurabilidad fijados por ella.

Seguro de Incendio, Rayo y Terremoto

Todos los inmuebles que serán garantía de créditos con Banco Caja Social deben contar con Seguro de Incendio y/o rayo y Terremoto con los amparos exigidos por la entidad.

NOTA: Los requisitos de asegurabilidad, amparos, valor asegurable, procedimiento de reclamación, son responsabilidad de las Áreas Administrativas y de Cartera respectivamente.

- Cumplimiento de requisitos establecidos en las Condiciones de Aprobación

Este punto se refiere a las condiciones particulares que deben cumplir los Clientes, previo al desembolso del crédito, siendo responsable el Centro de Servicios Hipotecarios (CSH) de su cumplimiento.

8.8.2 Requisitos Generales para Desembolso de Créditos de Leasing Habitacional

- ⇒ Firma de pagaré que tiene incluido la carta de instrucción
- ⇒ Certificación de la Garantía
- ⇒ Contrato de Leasing firmado por las partes
- ⇒ Cesión promesa de compra venta
- ⇒ Constitución de pólizas de seguro de vida y del inmueble
- ⇒ Cumplimiento de los requisitos establecidos en las condiciones de aprobación
- ⇒ Debe estar al día en las operaciones activas que tenga con el Banco Caja Social
- ⇒ Otras que el Banco Caja Social considere
- ⇒ Acta de entrega del inmueble
- ⇒ Condiciones de Desembolso Crédito de Vivienda

En los casos en que se firme un pagaré o contrato de leasing sin la presencia de un funcionario autorizado de Banco Caja Social, se requiere del diligenciamiento de reconocimiento de firma y contenido ante notaria; de todos los deudores.

8.9 Vigencia de las Aprobaciones

Todas las operaciones de crédito de vivienda, tendrán un plazo máximo para su desembolso de cuatro (4) meses, contados a partir de la fecha de emisión de la Carta de ratificación del inmueble. Finalizado este plazo, la solicitud se da por desistida y la aprobación queda anulada.

Una vez anulada la aprobación, si el Cliente(s) desea(n) reactivarla, presenta(n) nuevamente la solicitud de crédito, adjuntando la documentación actualizada para realizar el análisis en la Central de Crédito.

8.9.1 Prórrogas

El plazo para el desembolso de créditos de vivienda puede prorrogarse en casos especiales hasta por 60 días siempre y cuando se haya iniciado el proceso de constitución de la garantía (a partir de la etapa en la cual la escritura se radica en la oficina de registro e instrumentos públicos de la ciudad correspondiente), es responsabilidad y de estricto cumplimiento por parte del Centro de

REGLAMENTO DE CRÉDITO DE VIVIENDA

Servicios Hipotecarios (CSH) registrar la prórroga previo vencimiento del plazo otorgado como vigencia de aprobación.

Si se superan los 60 días definidos como prórroga y la garantía no se encuentre constituida la aprobación perderá vigencia y si el cliente desea continuar el trámite deberá someterse nuevamente a todo el proceso definido para el análisis del cliente en Centro de Crédito.

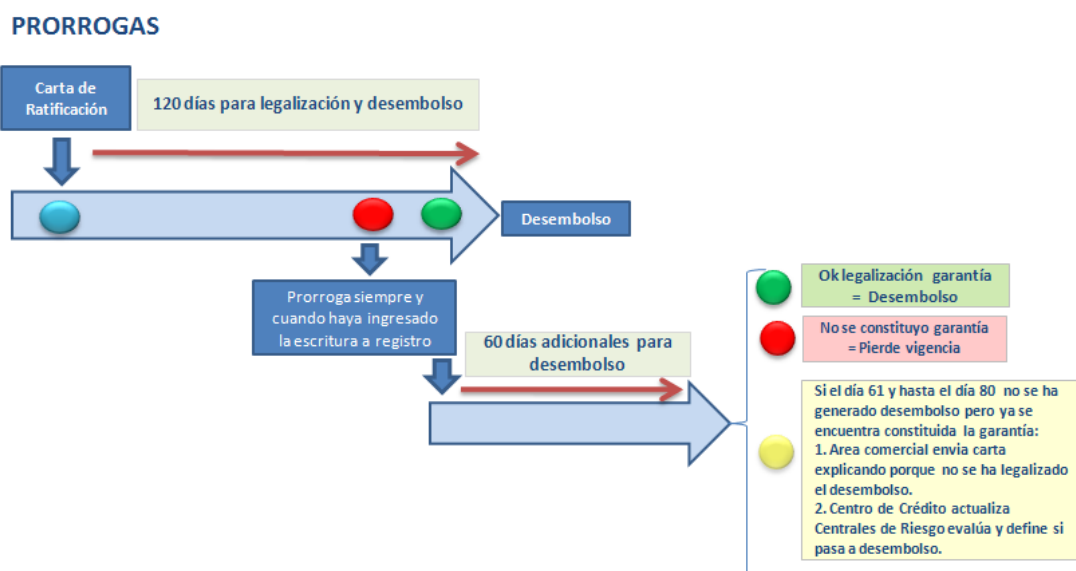
Si se superan los 60 días definidos como prórroga y la garantía ya se encuentra constituida a partir del día 61 y hasta el día 80 se deben cumplir con los siguientes requisitos:

- ⇒ Área Comercial anexa carta explicatoria en la cual se justifique los motivos por los cuales no se ha finalizado el proceso legalización y desembolso.
- ⇒ Centro de Crédito realizará consulta de Centrales de Riesgo con el fin de verificar el cumplimiento de los parámetros de Centrales de Riesgo vigentes, en caso de no cumplir con estos, es obligatorio anexar los paz y salvos respectivos.

Sin el cumplimiento de los requisitos anteriormente definidos el cliente no podrá continuar con el trámite correspondiente y no será sujeto de excepciones.

Estas solicitudes solo podrán ser autorizadas a partir de la Gerencia de Crédito Hipotecario.

A continuación se muestra un gráfico que ilustra este numeral



8.9.2 Segundos Desembolsos

Para aquellas solicitudes de crédito en los que queda pendiente un saldo por pagar cuando se realizan desembolsos parciales para cancelación de gravámenes vigentes con otra entidad financiera, se debe realizar un nuevo desembolso una vez se legalice la garantía (hipoteca en primer grado a favor del Banco Caja Social) por el valor restante a favor del vendedor o quien defina el cliente en el formato de desembolso.

La vigencia para el segundo desembolso está contenida en la vigencia definida en el numeral 8,9, es decir cuatro (4) meses, contados a partir de la fecha de emisión de la Carta de ratificación del inmueble.

REGLAMENTO DE CRÉDITO DE VIVIENDA

9 CAPITULO 9: LÍMITES DE APROBACIÓN DE CRÉDITO

Bajo este marco legal, los límites se evalúan tanto por exposición individual, es decir operaciones activas en cabeza de una misma persona natural o jurídica, como por concentración de riesgos.

9.1 Límite individual de crédito

Los límites de exposición que la entidad está dispuesta a asumir con una persona natural en créditos de vivienda están determinados por:

- Límites legales de acuerdo con la normatividad vigente reglamentada en los Decreto 2555 de 2010.
- Porcentaje Máximo de Endeudamiento definido en la Ley de Vivienda
- Porcentaje Máximo de Financiación con respecto al Valor de la Vivienda Financiada
- Límites Individuales de acuerdo al Portafolio de Productos
- Capacidad de pago.

No se podrá realizar con una persona natural o jurídica (incluyendo personas con domicilio principal en el exterior) directa o indirectamente operaciones activas de crédito que conjunta o separadamente, superen los siguientes límites con respecto al patrimonio técnico:

- Hasta el diez por ciento (10%) si la única garantía de la operación es el patrimonio del deudor.
- Hasta el veinticinco por ciento (25%) si la operación respectiva se otorga con garantías admisibles suficientes para amparar el riesgo que exceda el cinco por ciento (5%) del patrimonio técnico.
- Hasta el treinta por ciento (30%) para operaciones realizadas con instituciones financieras. A excepción de las operaciones de redescuento con Finagro, Findeter, la Fen y Bancoldex.
- Hasta el veinte por ciento (20%) para accionistas que tengan una participación, directa o indirecta en el capital, igual o superior ha dicho porcentaje. Para los demás accionistas las normas se aplican de la misma forma que a terceros.

9.2 Operaciones que Computan Dentro del Límite Individual

- Apertura de crédito y préstamos de cualquier clase
- Operaciones de mutuo o préstamo de dinero
- Apertura y financiación de cartas de crédito
- Aceptación de letras
- Otorgamiento de avales y demás garantías
- Compra de cartera y títulos con pacto de retroventa
- Descuentos y demás operaciones activas de crédito
- Tarjeta de Crédito a partir de DIEZ MILLONES DE PESOS (\$10´000.000) Mcte.
- Sobregiro por canje y negociación de remesas sobre otras plazas superior a 5 días y cuyo monto supere al 5% del patrimonio técnico
- Las garantías otorgadas, distintas de aquellas que aseguren el pago de títulos valores, se computan por el 50% de su valor, siempre que no excedan, respecto de un mismo deudor, del 5% del patrimonio técnico
- Las operaciones de reporto activo computan por el 50% de su valor, siempre y cuando se encuentren respaldadas por títulos emitidos o avalados por la Nación o el Banco de la República, o emitidos para el cumplimiento de inversiones obligatorias o sustitutivas de encaje de instituciones financieras o aseguradoras
- Las operaciones de crédito individuales, efectuadas con una misma persona natural o jurídica, realizadas por filiales del Banco en el exterior. En este caso, los límites se aplican respecto del

REGLAMENTO DE CRÉDITO DE VIVIENDA

patrimonio técnico de la Entidad, es calculado con base en balances consolidados de acuerdo con las reglas establecidas por la Superintendencia Financiera

9.3 Operaciones que no Computan Dentro del Límite Individual

- Empréstitos externos a la Nación
- Operaciones que celebren en desarrollo de programas de adecuación a los límites legales de crédito, de procesos de fusión o, en general, de solución a situaciones de concentración crediticia que se produzcan como resultado de su entrada en vigencia; dichos programas deben ser aprobados y supervisados por la Superintendencia Financiera
- Operaciones que tengan origen en venta a plazos de bienes de propiedad de la institución con autorización previa de la Superintendencia Financiera
- Las operaciones que realicen el Banco de la República o el Fondo de Garantías de Instituciones Financieras, como acreedores o garantes, con instituciones financieras
- Tarjetas de crédito otorgadas a personas naturales con cupo inferior a DIEZ MILLONES DE PESOS (\$10'000.000) Mcte
- Sobregiro, sobre canje y operaciones de negociación de remesas sobre otras plazas cuyo plazo sea inferior a cinco (5) días y cuyo monto no supere el 5% del patrimonio técnico
- Créditos garantizados por instituciones financieras del exterior calificadas como de solvencia adecuada con base en los criterios que establezca la Superintendencia Financiera. Si éstas son filiales en el exterior, el monto no puede exceder del 40% del patrimonio técnico, siempre y cuando la operación cuente con la aprobación de la Superintendencia Financiera

9.4 Operaciones que se entienden Realizadas con una Misma Persona

Se entienden otorgadas a una misma Persona Natural:

- Las operaciones del propio deudor, su cónyuge o compañero(a) permanente y sus parientes dentro del segundo grado de consanguinidad, segundo de afinidad y único civil.
- No se aplicará acumulación en personas naturales cuando la persona natural respecto de la cual vaya a efectuarse la acumulación haya declarado previamente bajo juramento a la Superintendencia Financiera que actúa bajo intereses económicos contrapuestos o independientes.
- Las excepciones a la acumulación no son aplicables en los casos en los cuales se cuente con información según la cual de todos modos deben considerarse como un riesgo común o singular

9.5 Límite Legal para la Concentración de Riesgos

De acuerdo con el Decreto 2555 de julio de 2010, se computan como riesgos las operaciones activas de crédito antes descritas, los activos entregados en arrendamiento financiero o Leasing a la misma persona natural o jurídica, las inversiones en acciones o participaciones en empresas deudoras o bonos u otros títulos negociables en el mercado emitidos por la misma.

Los activos entregados en leasing se computan por el 50% del valor del bien. O por el 75% cuando, a juicio de la Entidad, el bien dado en arrendamiento financiero no sea susceptible de enajenarse fácilmente en el mercado secundario sin pérdida significativa sobre su valor en libros. El límite máximo de concentración de riesgos es equivalente al treinta por ciento (30%) del patrimonio técnico.

La situación de concentración de riesgo superior al diez por ciento (10%) del patrimonio técnico, debe ser reportada trimestralmente a la Superintendencia Financiera. En la misma oportunidad deben informarse las clases y montos de las garantías vigentes para la operación, lo mismo que las prórrogas, renovaciones o refinanciaciones de las obligaciones que confirman la concentración de riesgo.

REGLAMENTO DE CRÉDITO DE VIVIENDA

No se podrán mantener estas situaciones de concentración de riesgo que en su conjunto excedan de 8 veces el patrimonio técnico de la Entidad.

Para las operaciones de crédito que se otorguen con la garantía de una entidad financiera del exterior calificada como de solvencia adecuada con base en los criterios generales que establezca la Superintendencia Financiera, el límite de concentración de riesgos será equivalente al 40% del patrimonio técnico del BCS.

9.6 Control al Límite de Endeudamiento

Se realiza control sobre los límites de endeudamiento en la evaluación de riesgo del cliente previa a la aprobación de una operación activa.

9.7 Atribuciones para Aprobación de Créditos de Vivienda

9.7.1 Generalidades

La Junta Directiva del Banco Caja Social, en orden de imprimir una mayor celeridad en el proceso de análisis y aprobación de operaciones de crédito, concentra su modelo de aprobación en una estructura basada en la delegación individual de atribuciones crediticias en sus funcionarios.

Bajo este esquema, fundamenta la aprobación de operaciones de crédito de vivienda hasta por 3,000 SMLMV (salario mínimo legal mensual vigente) en atribuciones individuales y para montos superiores en comités de alta Gerencia.

La aprobación de las operaciones de crédito dentro del ámbito de las atribuciones individuales no significa que en todos los casos un solo funcionario quede facultado para tomar decisiones de crédito, sino que esta facultad estará regulada por la concurrencia de dos o tres firmas de funcionarios con atribuciones, según sea el caso. Esto significa que una vez hecho el análisis del crédito, se requerirá la concurrencia de las firmas según lo establecido en el numeral 9.7.5 de este reglamento. Esta concurrencia de firmas, demanda que el último decisor debe tener el límite o la atribución de crédito suficiente para aprobar la operación y la excepción, en caso de que la propuesta de crédito no cumpla con algunos de los requisitos de política interna del Banco.

Las personas con atribuciones para la decisión de riesgo, deben estar capacitadas para ello. La delegación se confiere a título personal y es función del conocimiento, la experiencia y el criterio para la toma de decisiones de crédito y de la necesidad que el mismo tiene de poseer dicha delegación para el desempeño de su misión dentro del Banco Caja Social.

Independientemente de los límites o atribuciones delegadas a los funcionarios del Banco Caja Social, ningún funcionario podrá recomendar o aprobar operaciones de crédito que se relacione con alguno de las siguientes categorías:

- a) Operaciones de crédito para el propio funcionario o para familiares (cónyuges o parientes dentro del cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad o único civiles), o para empresas en las cuales dichas personas tengan el carácter de socios o administradores.
- b) En caso de existir un conflicto de intereses, como el descrito en el párrafo anterior, el funcionario se debe declarar impedido para participar en el análisis y aprobación de la operación de crédito. La aprobación de estas operaciones la debe realizar un funcionario diferente y autónomo.

REGLAMENTO DE CRÉDITO DE VIVIENDA

- c) Los créditos a los administradores y representantes legales del Banco Caja Social y sus familiares, serán aprobados por la Junta Directiva.

9.7.2 Normas Generales

- ⇒ La cifra de delegación es la concurrencia máxima de límites de riesgo a que puede llegarse con un cliente o conjunto de clientes que tengan la consideración de grupo. Es decir el endeudamiento directo e indirecto actual o potencial que posea el cliente en todas las operaciones activas con el Banco Caja Social al momento del estudio, más el endeudamiento recomendado.
- ⇒ El cálculo de endeudamiento total se realiza de manera individual tanto para el Solicitante, como para los deudores Solidarios o Avalistas.

Tratándose de créditos de vivienda solicitados solidariamente se entiende que el cálculo del endeudamiento se realiza en el conjunto de personas que solicitan el crédito mancomunadamente.

- ⇒ Los saldos de operaciones puntuales de crédito otorgadas, así como los cupos de créditos vigentes, usados o no, serán consideradas dentro de los nuevos créditos que se aprueben al cliente.
- ⇒ La instancia de aprobación se determina teniendo en cuenta el mayor valor del endeudamiento global del solicitante, los deudores solidarios o del avalista que registren en la operación objeto de aprobación.
- ⇒ El cambio de las condiciones de aprobación de las operaciones de crédito aprobadas y pendientes de contabilización deben ser resueltas por la misma instancia de aprobación de la operación inicial. Estas condiciones tienen que ver con el plazo, las garantías, la forma de amortización y cambio de condiciones del cliente que impliquen un nuevo análisis de riesgo.
- ⇒ Toda operación de crédito solicitada por los empleados que dependen de la Vicepresidencia de Riesgos, deben ser aprobados por el Gerente Crédito Personas y/o Vicepresidente de Riesgos.
- ⇒ Tratándose de consolidación de deudas entre una persona jurídica y una persona natural (accionista o directivo de la empresa), la aprobación de cualquier operación a la persona natural hasta por 400 SMLMV se delegará en la instancia como si se tratase de una deuda independiente.

9.7.3 Estructura de la Organización de Aprobación de Crédito

La estructura organizacional que apoyará esta visión de aprobación de operaciones de crédito será la siguiente:

- a) Junta Directiva.
- b) Comités Colegiados.
- c) Funcionarios con delegaciones (atribuciones) de crédito.

REGLAMENTO DE CRÉDITO DE VIVIENDA

Junta Directiva

La Junta Directiva del Banco Caja Social es la máxima autoridad para la aprobación de operaciones de crédito y por consiguiente es la instancia facultada para la aprobación de las estructuras y reglamentos que gobiernen esta función dentro de Banco. Las funciones que la Junta Directiva se asigna para el cumplimiento de esta función son las siguientes:

- a) Aprueba los principios generales de las normas mediante las cuales se reglamenta y norma la administración de riesgo de crédito de la organización.
- b) Se reserva la aprobación de créditos que le indican las normas legales, los reglamentos emitidos por los órganos de control y los estatutos del Banco Caja Social. En desarrollo de esta facultad la Junta Directiva tiene las siguientes atribuciones:
 - Las operaciones activas de crédito que soliciten los miembros de Junta Directiva, principales o suplentes.
 - Las operaciones de crédito que soliciten los representantes legales y administradores del Banco Caja Social o de cualquiera de sus accionistas.
 - Las operaciones de crédito que soliciten los parientes de los representantes legales o de los miembros de juntas directivas descritos anteriormente, dentro del segundo grado de consanguinidad, segundo de afinidad o único civil así:
 - Primer grado de consanguinidad: Padres e hijos
 - Segundo grado de consanguinidad: Abuelos, hermanos y nietos
 - Primer grado de afinidad: Cónyuge o compañero permanente, suegros; hijos únicamente del cónyuge o compañero permanente; yernos y nueras.
 - Segundo grado de afinidad: Cuñados y abuelos y nietos del cónyuge o compañero permanente.
 - Único civil: Hijo adoptivo y padres adoptantes
- c) Designa los diferentes niveles de aprobación y asigna los límites de crédito de los mismos. Estos niveles y sus límites para las operaciones de créditos de vivienda serán los siguientes:
 - EL Vicepresidente de Riesgos del Banco Caja Social aprobará operaciones de créditos de vivienda hasta por 2,000 SMLMV.
 - El Presidente del Banco Caja Social aprobará operaciones de créditos de vivienda hasta por 3,000 SMLMV.
 - El Comité de Dirección General aprobará operaciones de créditos de vivienda a partir del monto que supere las atribuciones individuales y hasta 8,000 SMLMV.
 - El Comité Nacional de Crédito aprobará operaciones de créditos de vivienda hasta por 30,000 SMLMV.
- d) Delega en el Presidente y/o en el Vicepresidente de Riesgo del Banco Caja Social la asignación de atribuciones de crédito, a los demás funcionarios del Banco. Para este propósito limita la delegación por cada tipo de cargo de acuerdo con la siguiente tabla:

REGLAMENTO DE CRÉDITO DE VIVIENDA

ATRIBUCIONES MAXIMAS POR CARGO PARA APROBACIÓN DE OPERACIONES ACTIVAS (SMLMV)		
	CARGO	BANCA VIVIENDA
AREA DE CREDITO	Analista de Crédito	200
	Analista Coordinador de Crédito	300
	Coordinador de Crédito	400
	Gerente de Crédito Consumo - Vivienda	1.000
	Gerente de Crédito BUP	1.000
	Gerente de Crédito Empresarial	1.000
	Gerente Crédito Personas	1.500
	Vicepresidente de Riesgo	2.000
	Presidente	3.000
AREA COMERCIAL	Gerente de Oficina	N.A.
	Gerente de Zona	N.A.
	Gerente Regional	N.A.
	Gerente Empresarial	N.A.
	Gerente Regional Negocio Empresarial	N.A.
	Vicepresidente Negocio Masivo	500
	Vicepresidente Negocio Empresarial y Constructor	500

Notas de la tabla:

1. La consolidación de deudas corresponden a la sumatoria de las diferentes líneas otorgadas a un mismo cliente, sea deudor principal, solidario o avalista, que corresponda a las líneas de consumo, Microcrédito, Pyme y vivienda.
2. Los limites se expresan en SMLMV (salarios mínimos legales mensuales vigentes) cada año se hará la respectiva conversión a pesos, con un factor de redondeo a \$ 1.000.000.

Las operaciones que deban ser aprobadas por la Junta Directiva, deberán llevar la recomendación del Comité Nacional de Crédito o del Comité de Dirección General.

Comités Colegiados

- Comité Nacional de Crédito

COMITÉ NACIONAL DE CRÉDITO		
	Miembros	Quórum Deliberatorio
Conformación	• Por lo menos tres (3) miembros nombrados por la Junta Directiva de Banco Caja Social, uno de los cuales presidirá el Comité. • Presidente del Banco Caja Social. • Vicepresidente de Riesgo del Banco Caja Social.	El Comité sesionará con la participación de por lo menos tres (3) de sus miembros, con las siguientes calidades: • Al menos dos (2) de los miembros nombrados por la Junta Directiva. • Al menos uno (1) de los funcionarios del banco: Presidente o Vicepresidente de Riesgo.

REGLAMENTO DE CRÉDITO DE VIVIENDA

COMITÉ NACIONAL DE CRÉDITO	
Facultades	a) Aprobar las operaciones de crédito que por designación de la Junta Directiva le correspondan, comprometan o no excepciones a la política de crédito: ⇒ Operaciones de crédito consolidadas con créditos de vivienda hasta por 30,000 SMLMV ⇒ Reestructuración de créditos. b) Evaluar y recomendar a la Junta Directiva las operaciones de crédito que superen las cuantías anteriores o cualquier otra que a su criterio requieran la aprobación de la Junta Directiva. c) Evaluar y recomendar a la Junta Directiva las operaciones de crédito de los administradores o representantes legales del Banco Caja Social, de la Fundación Social o de cualquiera de sus accionistas. d) Evaluar y recomendar a la Junta Directiva las operaciones de crédito de los parientes de los representantes legales o de los miembros de juntas directivas descritos anteriormente, dentro del segundo grado de consanguinidad, segundo de afinidad o único civil.

- Comité de Dirección General

COMITÉ DE DIRECCIÓN GENERAL		
	Miembros	Quórum Deliberatorio
Conformación	a) Presidente del Banco Caja Social. b) Vicepresidente de Riesgo del Banco Caja Social. c) Vicepresidente de Negocio Masivo del Banco Caja Social. d) Vicepresidente Negocio Empresarial y Constructor del Banco Caja Social. e) Gerentes Negocio Empresarial del Banco Caja Social. f) Gerente de Crédito del Banco Caja Social de cualquier línea de negocio	Para la aprobación de operaciones, el Comité sesionará con la participación de mínimo cuatro (4) de sus miembros principales o sus delegados, con participación mandataria del Presidente o del Vicepresidente de Riesgo del Banco Caja Social. En situaciones excepcionales el Presidente o el Vicepresidente de Riesgo del Banco Caja Social, podrán delegar su participación mandataria para lo cual dejarán constancia escrita.
Facultades	a) Aprobar las operaciones de crédito que por designación de la Junta Directiva le correspondan, comprometan o no excepciones a la política de crédito. Esta delegación incluye re-estructuraciones de crédito. b) Evaluar y recomendar ante el Comité Nacional de Crédito las operaciones de crédito cuyas cuantías superan sus atribuciones. c) Evaluar y recomendar a la Junta Directiva las operaciones de crédito de los administradores o representantes legales del Banco Caja Social, de la Fundación Social o de cualquiera de sus accionistas. d) Evaluar y recomendar a la Junta Directiva las operaciones de crédito de los parientes de los representantes legales o de los miembros de juntas directivas descritos anteriormente, dentro del segundo grado de consanguinidad, segundo de afinidad o único civil.	

Los funcionarios que conforman el Comité de Dirección General podrán delegar en funcionarios de sus respectivas áreas su participación en este comité de acuerdo con la siguiente elegibilidad:

REGLAMENTO DE CRÉDITO DE VIVIENDA

MIEMBROS PRINCIPALES	MIEMBROS DELEGADOS O SUPLENTE
• Presidente del Banco Caja Social.	• Vicepresidente Negocio Empresarial y Constructor del Banco Caja Social. • Vicepresidente de Negocio Masivo del Banco Caja Social.
• Vicepresidente de Riesgo del Banco Caja Social.	• Gerente Adquisición de Crédito del Banco Caja Social. • Gerente de Crédito del Banco Caja Social – Cualquier línea de negocio. • Gerente de Políticas de Crédito del Banco Caja Social.
• Vicepresidente Negocio Empresarial y Constructor del Banco Caja Social.	• Gerentes Negocio Empresarial del Banco Caja Social. Si posee límites de crédito.
• Vicepresidente Negocio Masivo del Banco Caja Social.	• Gerentes Regionales del Banco Caja Social. Si poseen límites de crédito.

9.7.4 Normas Generales de los Comités de Crédito

A continuación se presentan las normas generales de los comités de crédito:

a) Periodicidad:

Los Comités de Crédito son convocados cada vez que se requiera para presentar las operaciones que demanden la aprobación de cada órgano colegiado.

b) Secretario:

Se designa como Secretario del Comité a un funcionario del área de Crédito, quien será responsable por:

- Convocar a los miembros del Comité correspondiente, teniendo en cuenta la conformación del quórum deliberatorio correspondiente.
- Elaborar el orden del día y canalizar la documentación de los temas que serán tratados en cada reunión.
- Presentar ante el Comité las operaciones de crédito y los temas relacionados en el orden del día.
- Elaborar las actas del Comité y gestionar su aprobación.
- Mantener adecuadamente actualizados los libros de actas.
- Informar a las demás áreas del Banco las decisiones adoptadas por el Comité.

9.7.5 Esquema de Atribuciones para Créditos de Vivienda

Las operaciones de crédito de vivienda que no requieran de la aprobación de un órgano colegiado tal como se describió anteriormente, se aprobarán teniendo en cuenta un esquema de firmas que se determinará de acuerdo al segmento al cual pertenece(n) el(los) solicitantes de crédito de vivienda así:

REGLAMENTO DE CRÉDITO DE VIVIENDA

SEGMENTO	No. De Firmas requeridas			
	Operación SIN Excepción (1er momento y 2° momento CON cambio de condiciones (a))	Operación con Excepción (1er y 2° momento)	Segundo Momento (SIN cambio de condiciones(a) y SIN excepción)	Operación Enviada a estamentos superiores(c) por monto u otros(d)
Independientes	2 Firmas	2 Firmas	1 firma	2 Firmas - Primera firma →Analista con la mayor atribución evalúa y recomienda. - Segunda firma con atribución de monto aprueba
Rentistas				
Asalariados Informales				
Asalariados formales y pensionados montos > 120 SMMLV				
Asalariados formales y pensionados montos hasta 120 SMLMV	1 firma (b)			

(a) Cambio de condiciones se refiere a :
 Cliente: Cambio de Actividad, cambio de fuente de ingresos, nuevo endeudamiento.
 Condiciones de Producto: Aumento de monto, cambio de plazo, cambio de sistema de amortización.

(b) Si alguno de los solicitantes de crédito de vivienda pertenece al segmento en el que se requiere un esquema de 2 firmas se deberá aplicar este esquema independiente del nivel de ingresos que posea y del monto solicitado

(c) Estamentos de aprobación superiores: Vicepresidencia de Riesgos, Presidente, Comités, Junta Directiva

(d) Operaciones de miembros de junta, Representantes Legales y Administradores del Banco o sus familiares

Para todos los casos el estamento decisorio debe tener las atribuciones para monto y excepción (en los casos que aplique).

Como lo indica el cuadro anterior, para las operaciones de vivienda que fueron aprobadas inicialmente y tienen una segunda o posterior evaluación se requerirá solamente una (1) firma siempre y cuando no se presenten cambios en las condiciones iniciales de aprobación y/o del cliente (no aplica para casos de disminución de monto o aumento de ingresos) o no cumpla con algún criterio de política que requiera de excepción. El funcionario que decida la aprobación debe tener el nivel de atribución que corresponda.

9.7.6 Delegación de Límites o Atribuciones de Crédito

La Junta Directiva delega en la Presidencia y/ o en la Vicepresidencia de Riesgos del Banco Caja Social la atribución para asignar límites de crédito y atribuciones a los funcionarios del Banco siguiendo las siguientes consideraciones:

- ⇒ La delegación de autoridad crediticia se extenderá a los funcionarios de las áreas de riesgo, crédito y comerciales que en atención a sus funciones deben participar en las decisiones de aprobación crediticia.
- ⇒ La delegación de atribuciones a los funcionarios debe atender criterios de seguridad operativa, eficiencia en el proceso, competitividad y oportunidad en el servicio.
- ⇒ Los límites de crédito otorgados son personales e intransferibles y son inherentes a las calificaciones de los funcionarios y no al cargo.
- ⇒ Los límites de crédito se deben otorgar basados en las cualidades del funcionario y se deben tener en cuenta los siguientes factores: conocimientos de normas de crédito, criterio crediticio, experiencia e idoneidad del funcionario. Este último factor se debe determinar evaluando la calidad de las operaciones aprobadas por el mismo.

REGLAMENTO DE CRÉDITO DE VIVIENDA

- ⇒ El delegante podrá limitar, de acuerdo con su criterio y en función de las características tanto del delegado como las de sus clientes, el contenido de la delegación otorgada. De esta forma el delegante especificará a sus delegados en documento elaborado para tal fin, la cifra de la delegación conferida, así como las condiciones en que puede actuar como decisor de crédito.
- ⇒ El otorgamiento de delegación no exime de responsabilidad al delegante, que responderá por la utilización que de la misma haga el delegado. En este sentido, deberá ser preocupación permanente del delegante, realizar seguimiento del uso que de la delegación haga el delegado.
- ⇒ La delegación otorgada a cada funcionario deberá ser revisada periódicamente de acuerdo con los resultados de su desempeño y el análisis de su cartera.
- ⇒ Las atribuciones personales son dadas a funcionarios del Banco Caja Social para decidir sobre operaciones previamente evaluadas mediante un análisis de crédito.
- ⇒ La solicitud de atribuciones será tramitada mediante el formato establecido para tal fin.

9.7.7 Excepciones

Las excepciones son incumplimientos a reglas o criterios mínimos de aprobación por parte de un cliente. Es por esta razón que queda a criterio de los funcionarios del área de riesgo, el valorar las otras características o atributos del cliente que compensen la debilidad presentada frente a la excepción aprobada.

Las excepciones para créditos de vivienda estarán clasificadas en tres categorías, con los correspondientes niveles de aprobación. En el siguiente cuadro se especifican las excepciones que aplican, así como las autoridades requeridas para su aprobación.

Por definición, el número de excepciones aprobadas en cada periodo de tiempo deben ser finitas y no comprometer más del 10% de las aprobaciones del periodo mensual. La aprobación de estas excepciones deberá ser bajo el cumplimiento de las normas legales vigentes.

EXCEPCIONES	BÁSICAS	MODERADAS	COMPLEJAS
NIVEL DE APROBACIÓN	Coordinadores Jefes Centros de Crédito	Gerentes de Crédito (cualquier línea de negocio)	Presidente o VP de Riesgo o Gerente Crédito Personas
CREDITOS DE VIVIENDA, PERSONA NATURAL	1. Edad. 2. Antigüedad en el banco. 3. Hábitos de pago: mora inferiores a 90 días 4. Vigencia, calidad y cantidad de documentación 5. Experiencia de crédito. 6. Tiempo en la actividad. 7. Antigüedad en el sitio de trabajo. -----0----- (Espacio en Blanco)	1. Ingresos mínimos. 2. Hábitos de pago derogatorios* y moras iguales o superiores a 90 días. 3. Capacidad de pago. 4. Plazo de las operaciones. 5. Zonas de riesgo. 6. Asignación de productos 7. Oficinas restringidas. 8. Monto máximo. 9. Monto Mínimo. 10. Score (Perfil de Riesgo). 11. Garantías (**): • Parqueaderos 12. Clientes, actividades y propósitos no financiables.	1. Actividad del cliente fuera de la línea de negocio. -----0----- (Espacio en Blanco)

* (Cartera castigada, cartera recuperada, cuentas corrientes canceladas por mal manejo, cuentas embargadas y cartera en dudoso recaudo).

** [Según términos relacionados en la Carta Reglamentaria 2844 Reglamento de Garantías.](#)

REGLAMENTO DE CRÉDITO DE VIVIENDA

9.8 Reestructuraciones

Para el trámite de las reestructuraciones de créditos de vivienda es mandatorio que los analistas y los coordinadores especializados en re-estructuraciones participen en el proceso de análisis de estas operaciones. Los Analistas y los Analistas-Coordinadores de las líneas de negocio no especializados en reestructuraciones no podrán hacer parte del análisis.

REGLAMENTO DE CRÉDITO DE VIVIENDA

10 CAPITULO 10: GESTIÓN DE COBRANZAS PARA CRÉDITOS DE VIVIENDA

De acuerdo a los lineamientos establecidos del negocio se atienden los créditos vencidos con el siguiente modelo de gestión:

10.1 Modelo de Gestión.

Los procesos de cobranza del Banco Caja Social se desarrollan en un marco de actuación orientado a obtener resultados de una manera eficaz y eficiente, dentro de modelos de cobro acordes con los segmentos y productos definidos por el Banco y bajo los lineamientos de servicio de la Entidad.

Estos están soportados en estrategias analíticas de segmentación y tratamiento diferenciales para cada tipo de producto según la etapa de mora, que permiten obtener el recaudo efectivo de la cartera con un balance riesgo / rentabilidad adecuado.

El ciclo de la cobranza para el cliente integral está definido por una serie de etapas consecutivas que se siguen y se clasifican por la altura de mora y nivel de riesgo de las obligaciones. Cada etapa denota una serie de acciones progresivas que van reforzando la gestión de cobro dado que al avanzar edad de mora disminuye la probabilidad de recuperación y se requieren acciones diferenciales que motiven al cliente a realizar el pago.

GESTIÓN PREVENTIVA	GESTIÓN TEMPRANA	GESTIÓN MEDIA	GESTIÓN AVANZADA	GESTIÓN JURÍDICA Y PROCESAL
Clientes en 0 días de mora	Mora entre 1 y 60 días de mora	Mora entre 61 y 150 días de mora	>151 días de mora, Dudoso Recaudo y Cartera Castigada	Cobro por vía judicial

10.1.1 Gestión Preventiva

Es una gestión de servicio proactiva dirigida a clientes al día en el pago de sus obligaciones que tienen una alta probabilidad de entrar a mora.

10.1.2 Gestión Temprana

Proceso de cobro masivo cuyo objetivo es prevenir el avance en edad de mora de las obligaciones que se encuentran entre 1 y 60 días de mora. En esta etapa se indagan las razones de no pago que motivaron el atraso de los clientes, se brinda orientación y se define la promesa de pago que permita la normalización de las obligaciones. Esta gestión se realiza a través de Call Center con campañas especializadas, apoyadas en estrategias definidas por el BCS. Adicional a la gestión telefónica para clientes marcados como Alto riesgo se complementa con visitas realizadas con un agente externo.

REGLAMENTO DE CRÉDITO DE VIVIENDA

10.1.3 Gestión Media

Proceso de cobro personalizado cuyo objetivo es contener el avance en edad de mora de las obligaciones entre 61 y 150 días de mora. La Dirección de Cobro Hipotecario es responsable del proceso de cobro en esta etapa, a través de agentes externos donde se destaca la gestión de campo y el uso de herramientas de mitigación, ya que es poco probable que el cliente haga el pago con las condiciones originalmente pactadas.

10.1.4 Gestión Avanzada

Gestión de cobro cuyo objetivo es la recuperación de la cartera >150 días de mora, cartera clasificada como de Dudoso Recaudo y cartera Castigada. La Dirección de Cobro Hipotecario es responsable del proceso de cobro en esta etapa, a través de agentes externos especializados en el cobro de cartera de estas características, utilizando herramientas robustas de localización, visita y ofrecimiento de herramientas de mitigación principalmente con condonación de capital.

10.1.5 Gestión Jurídica

Se consideran todas las obligaciones en que requiera cobro de tipo coactivo a través de las vías jurídicas y que cumpla los requisitos de judicialización descritos en la Carta Reglamentaria 2926 Normatividad para la Recuperación del Activo.

REGLAMENTO DE CRÉDITO DE VIVIENDA

11 CAPITULO 11: ASPECTOS INHERENTES A LA GARANTÍA

11.1 Definición de Garantía

La garantía es un colateral que respalda una operación con el objeto de asegurar una segunda vía de cumplimiento de una obligación en el evento que el deudor no cumpla con el compromiso de pago de la deuda.

La exigencia de garantía en una operación, no sustituye ni elimina los requisitos mínimos consagrados en el presente documento; en consecuencia, la garantía no mejora las condiciones del deudor potencial, solo se trata de un amparo complementario al cual puede acudir el Banco en el evento que se presente un incumplimiento de la obligación por parte del deudor.

El deudor adquiere con el Banco Caja Social el compromiso de pagar una obligación de crédito; éste contrato se perfecciona mediante la firma de un pagaré, documento en el cual se especifican las condiciones de la operación y la responsabilidad de las partes deudoras y acreedoras. Este documento tiene méritos ejecutivos, permitiéndole al Banco iniciar un proceso en caso de incumplimiento de la operación. Para el caso de Leasing, además del pagaré el contrato también tiene mérito ejecutivo.

La garantía no es el pagaré sino el Patrimonio del deudor. El pagaré es el instrumento jurídico que facilita la prueba y cobro del crédito, no obstante en estos casos el Banco no tiene derecho de preferencia con respecto a otros acreedores que pretendan obtener la restitución de sus obligaciones con los mismos bienes, razón por la cual en los casos que se definen más adelante se pueden solicitar garantías adicionales.

11.2 Porcentaje de Financiación

11.2.1 Para Créditos de Vivienda Diferentes a Leasing Habitacional

De acuerdo a la ley de vivienda podrá financiarse hasta el setenta por ciento (70%) del valor del inmueble para inmuebles diferentes a interés social (NO VIS) y hasta el ochenta por ciento (80%) para inmuebles de interés social (VIS).

BCS financiará hasta el 70% del valor del inmueble (VIS y No VIS), excepto para inmuebles de estratos 5 y 6 (según ubicación) y productos de Mejoramiento de Vivienda y 80/20.

Para inmuebles ubicados en estrato 5 y 6, la financiación se realizará teniendo en cuenta los criterios correspondientes a puntaje de Acierta y localización. Para clientes con acierta igual o superior a 706, se financiará la compra de vivienda hasta el 70% y Leasing Habitacional Familiar hasta el 80% con sistema de amortización en pesos.

Los clientes que tengan condiciones diferentes a las anteriores, puntaje de Acierta inferior a 706 con financiación en pesos o deseen financiar en UVR, el porcentaje de financiación será del 50% para compra de vivienda, mejoramiento o Leasing).

En los casos de solicitudes que presenten más de un solicitante, se tramitarán las operaciones en las que al menos uno de los deudores cumpla con el puntaje de acierta requerido. (706 o superior).

REGLAMENTO DE CRÉDITO DE VIVIENDA

A continuación se detallan las condiciones:

UBICACIÓN DE LOS INMUEBLES	% DE FINANCIACIÓN PARA INMUEBLES ESTRATO 5 Y 6 VIVIENDA NUEVA Y USADA CLIENTES CON ACIERTA IGUAL O SUPERIOR A 706			% DE FINANCIACIÓN PARA INMUEBLES ESTRATO 5 Y 6 VIVIENDA NUEVA Y USADA CLIENTES CON ACIERTA INFERIOR A 706		
	COMPRA DE VIVIENDA	MEJORAMIENTO DE VIVIENDA	LEASING HABITACIONAL FAMILIAR	COMPRA DE VIVIENDA	MEJORAMIENTO DE VIVIENDA	LEASING HABITACIONAL FAMILIAR
Inmuebles ubicados en ciudades diferentes a: Barranquilla (incluye Soledad), Bucaramanga (incluye Girón, Floridablanca y Piedecuesta), Cartagena, Santa Marta, Villavicencio, Cúcuta Armenia y Pereira.	70% (*)	50%	80% (*)	50%	50%	50%
Inmuebles ubicados en: Barranquilla (incluye Soledad), Bucaramanga (incluye Girón, Floridablanca y Piedecuesta), Cartagena, Santa Marta, Villavicencio, Cúcuta, Armenia y Pereira.	50%	50%	50%	50%	50%	50%

(*) El sistema de amortización será en pesos. Si se desea financiar en UVR el porcentaje será hasta el 50%.

El valor del inmueble será el representado en un avalúo practicado por un perito autorizado por el Banco, dentro de los seis (6) meses anteriores al desembolso del crédito.

Para el producto Mejoramiento de vivienda se financiará hasta el 50% del valor del inmueble. Se deben tener en cuenta los requisitos y condiciones establecidas en el numeral 4.3.9

En los créditos destinados a la financiación de vivienda de interés social podrá financiarse hasta el ochenta por ciento (80%) del valor del inmueble solo en los casos previamente definidos por la Gerencia de Negocio Constructor y avalados por la Gerencia de Análisis de Riesgo.

Para BRP el cálculo del porcentaje de financiación se realizará sobre del valor de la negociación (precio de venta).

Para créditos de Mejoramiento de Vivienda con garantía vigente en el BCS el cálculo del porcentaje de financiación se realizará con el avalúo practicado por perito autorizado o el valor indexado, si la garantía se encuentra constituida y vigente.

En caso que el cliente haya realizado la cancelación del crédito y la garantía se encuentre vigente "Pendiente por cancelar" se puede tomar para calcular el porcentaje de financiación el valor del inmueble reflejado en el último avalúo físico o el valor de la última indexación realizada a la garantía, siempre y cuando la fecha de cancelación del crédito no supere los 6 meses y el avalúo o valor de la última indexación que aplicará para el nuevo crédito no supere 6 meses de vigencia o un año respectivamente con respecto a la fecha de radicación del nuevo crédito, en caso contrario se deberá practicar un nuevo avalúo por parte del perito autorizado.

El cálculo del porcentaje de financiación se realizará sobre el valor del avalúo siempre y cuando el valor establecido en la promesa de compraventa sea igual o superior a este valor calculado. Si la

REGLAMENTO DE CRÉDITO DE VIVIENDA

promesa de compraventa se encuentra por un valor inferior al resultado del cálculo del porcentaje de financiación sobre el avalúo se financiará el 100% del valor de la promesa.

Para mejor ilustración presentamos un ejemplo de este lineamiento:

Valor del Avalúo	Valor del Crédito por % de financiación según avalúo (hasta el 70% vr de avalúo)	Valor de la Promesa	Valor final de aprobación de crédito para legalización y desembolso
\$100.000.000	\$70.000.000	\$100.000.000	\$70.000.000
\$100.000.000	\$70.000.000	\$ 80.000.000	\$70.000.000
\$100.000.000	\$70.000.000	\$ 70.000.000	\$70.000.000
\$100.000.000	\$70.000.000	\$ 65.000.000	\$65.000.000
\$100.000.000	\$70.000.000	\$ 60.000.000	\$60.000.000
\$100.000.000	\$70.000.000	\$110.000.000	\$70.000.000
\$100.000.000	\$70.000.000	\$120.000.000	\$70.000.000

En los casos en que haya dos propietarios de un inmueble y uno de ellos desee adquirir la parte correspondiente a la propiedad del segundo, se podrá financiar el 100% del valor del porcentaje a adquirir siempre y cuando dicho porcentaje no supere el tope contemplado en la ley de vivienda (70%) del valor del avalúo.

Para los casos en que la promesa de compraventa se realice por la proporción del inmueble que se va a adquirir, la operación se evaluará tomando como referente el valor del avalúo, teniendo en cuenta que en la promesa de compra venta no siempre se estipula el valor total del inmueble sino el valor de la parte a adquirir. Para todos los efectos siempre el monto a aprobar no debe superar el 70% o el 50% (según corresponda) del valor total del inmueble.

Para las solicitudes de **COMPRA DE VIVIENDA NUEVA** que presenten vencimiento de avalúo por demoras en los procesos de constitución y legalización de la garantía se podrá calcular **el porcentaje de financiación correspondiente** sobre el valor de la promesa de compra venta sin requerir actualizar el avalúo comercial.

Será responsabilidad del canal de origen informarle al cliente al momento de la venta la forma como se calcula el porcentaje de financiación y en el Centro de Servicios Hipotecarios (CSH) se deberá validar con los documentos físicos (avalúo comercial y promesa de compraventa) este lineamiento para hacer la ratificación de la aprobación.

11.2.2 Para Créditos de Leasing Habitacional

Para adquisición de vivienda a través de Leasing Habitacional Familiar podrá financiarse hasta el ochenta por ciento (80%) del valor del inmueble.

Para el caso de Leasing Habitacional No Familiar podrá financiarse máximo hasta el cincuenta (50%) del valor del inmueble.

Para la financiación de inmuebles ubicados en estratos 5 y 6 tener en cuenta el porcentaje de financiación relacionado en el numeral anterior de acuerdo al valor y ubicación del inmueble.

El valor del inmueble será el establecido en un avalúo técnico practicado dentro de los seis (6) meses anteriores al desembolso del crédito. Este avalúo debe ser elaborado por un perito debidamente autorizado por Banco Caja Social.

Para las solicitudes de adquisición de vivienda **NUEVA a través de Leasing Habitacional** que presenten vencimiento de avalúo por demoras en los procesos de constitución y legalización de la

REGLAMENTO DE CRÉDITO DE VIVIENDA

garantía se podrá calcular el **porcentaje de financiación correspondiente** sobre el valor de la promesa de compra venta sin requerir actualizar el avalúo comercial.

11.3 Clases de Garantía para Créditos de Vivienda

Las garantías se clasifican de acuerdo con su naturaleza, al respaldo que presenta en la operación y a la facilidad para hacerse efectiva, así:

11.3.1 Hipoteca

Todas las operaciones de crédito para financiar la adquisición de todo tipo de vivienda se deben garantizar por el bien objeto del Crédito a través de hipoteca en primer grado, abierta y sin límite de cuantía a favor de Banco Caja Social.

Para establecer el valor del inmueble, Banco Caja Social aplica un avalúo técnico realizado por evaluadores profesionales, autorizados por el banco.

Cuando el crédito de vivienda haya sido otorgado por un valor equivalente como mínimo al cincuenta por ciento (50%) del valor del inmueble, se puede constituir patrimonio de familia, una vez el bien inmueble que garantice la obligación de vivienda, esté debidamente hipotecado a Banco Caja Social y el crédito objeto de la financiación de éste se haya desembolsado.

La constitución del patrimonio de familia inembargable es obligatoria para los créditos de Vivienda de Interés Social.

Cuando la garantía ofrecida corresponde a una vivienda de interés social y para la adquisición de ésta, la familia fue objeto de Subsidio Familiar de Vivienda, el patrimonio de familia se debe constituir simultáneamente con la hipoteca.

La hipoteca debe ser otorgada por todos los propietarios del inmueble quienes deberán figurar como deudores y firmar el correspondiente pagaré.

Para mayor claridad, en el ANEXO No. 2 se incluye en un cuadro los diferentes casos que pueden presentarse y cuál es el manejo en cuanto a las firmas de pagarés y escrituras.

Para la constitución de garantías se cumple con las normas establecidas, en el manual correspondiente.

11.3.1.1 Responsabilidades de la Constitución de la Garantía (Hipoteca)

La responsabilidad para todo lo relacionado con el proceso de análisis, aceptación y constitución de la garantía legalización y desembolso para créditos de vivienda y Leasing Habitacional estará a cargo del Centro de Servicios Hipotecarios (CSH) en donde se deben validar que se cumplan las normas establecidas en el presente reglamento y en el reglamento de garantías correspondiente.

Estas son algunas de las validaciones de riesgo que estarán a cargo de esta unidad:

- Elaboración del avalúo cumpliendo con los requisitos establecidos por el banco en el reglamento de garantías y en el manual de peritos.
- Validación y aceptación del inmueble como garantía de crédito de vivienda de acuerdo a las normas establecidas en el reglamento de garantías y por ley de vivienda.
- Validación de tipo de vivienda VIS, No VIS.
- Validación del porcentaje de financiación de acuerdo al tipo de vivienda y a lo establecido en el numeral 11.2.1.y 11.2.2.
- Validación jurídica del inmueble (estudio prejurídico y estudio de títulos)

REGLAMENTO DE CRÉDITO DE VIVIENDA

- Validación de promesa de compraventa definitiva en cuanto a confirmar que los que son o serán propietarios del inmueble haya participado en la solicitud como deudores.
- Validación de vigencias y acciones a seguir según lo establecido en el numeral 8.7 del presente reglamento.
- Seguimiento y legalización de las garantías de créditos que fueron desembolsados con boleta de ingreso a registro y/o firma de representante legal.
- Seguimiento y legalización de las garantías de créditos que fueron desembolsados hipoteca en segundo grado para cancelación de gravamen vigente.

11.3.2 Garantía del Fondo Nacional de Garantías para Créditos VIS

La garantía del Fondo Nacional de Garantías es un Colateral adicional a la hipoteca para Clientes solicitantes de crédito hipotecario de Vivienda de Interés Social cuyas solicitudes sean viables de acuerdo con los Reglamentos de Riesgo, pero que presentan deficiencias en términos de exposición al riesgo.

De acuerdo con los términos del Convenio suscrito entre Banco Caja Social y el Fondo Nacional de Garantías, el FNG garantiza parcialmente, de manera automática sin necesidad de realizar evaluaciones y aprobaciones previas de las coberturas, el pago del 70% de la "pérdida estimada" de los créditos siniestrados, que se encuentren amparados por el Reglamento.

Serán susceptibles de cubrirse aquellos créditos que el Banco Caja Social otorgue a personas naturales para la adquisición de soluciones de Vivienda de Interés Social nuevas o usadas a través de crédito de vivienda. El FNG no aplicará para Leasing Habitacional.

11.3.2.1 Características Principales del Convenio con el FNG

Cupo Asignado

El Banco Caja Social tiene asignado un cupo general máximo de carácter rotatorio hasta el cual el Fondo otorga coberturas.

Destinación del Cupo

El cupo asignado a Banco Caja Social avala operaciones viables que cumplan los criterios mínimos de aceptación para otorgamiento de créditos correspondientes a compra de Vivienda de Interés Social tramitadas a nivel nacional, para Clientes Independientes y asalariados que cumplan las condiciones establecidas en los reglamentos de Riesgo y en el presente documento.

Monto Máximo de Créditos a Garantizar

Los valores máximos de los créditos susceptibles de cobertura del FNG son los siguientes:

- El capital inicial del crédito no puede exceder el equivalente a 108 SMMLV o 120 SMMLV (Que equivale al 80% de 150 SMMLV para distritos y municipios establecidos según decreto número 1467 emitido por el ministerio de vivienda, ciudad y territorio relacionados en el anexo 10) o 140 SMMLV (que equivale al 80% de 175 SMMLV) cuando se trate de programas y/o proyectos de renovación urbana (aplica para vivienda nueva).

-El capital inicial del crédito no podrá ser inferior al 40% del valor de adquisición de la vivienda ni exceder el 80% del mismo valor.

REGLAMENTO DE CRÉDITO DE VIVIENDA

Cubrimiento

La Garantía del FNG tiene un cubrimiento del 70% de la “Pérdida Estimada” la cual corresponde al valor presente no recuperable de un crédito vencido, expresado como un porcentaje del saldo insoluto del capital del mismo, calculado estadísticamente por el FNG.

Vigencia

La vigencia del cubrimiento de la Garantía es de siete (7) años contados a partir de la fecha de desembolso del crédito garantizado.

Comisión

Las comisiones que se deriven de las garantías otorgadas por el Fondo Nacional de garantías, se liquidarán en la periodicidad mes vencido de acuerdo con lo establecido en el proceso operativo de esa entidad y serán expresadas como un porcentaje calculado sobre el saldo de capital del crédito.

11.3.2.2 Clientes que Requieren la Constitución de la Garantía del FNG

Es requisito la constitución de la Garantía del Fondo Nacional de Garantías para créditos de Vivienda de Interés Social cuando los solicitantes y/o la operación cumplan alguna de las siguientes condiciones:

- a. Clientes dependientes (asalariados) único deudor o solicitante principal con aporte de ingreso superior al 70% del ingreso familiar que solicite crédito hipotecario para una vivienda con valor de hasta el tope VIS según lo definido en el numeral 1.5.1 **Marco Legal**. con un porcentaje de financiación del 60% al 80% del valor del inmueble y que cumpla con:
 - Con empleo formal y antigüedad menor a 1 año
 - Con empleo informal, temporal o de alta rotación sin importar la antigüedad laboral.
- b. Clientes Independientes con o sin sitio fijo (ambulantes) identificados como cabeza de familia, formales e informales con ingreso neto entre 1 y 3 SMMLV que solicite crédito hipotecario para una vivienda con valor de hasta 175 SMMLV (según lo definido en el numeral 1.5.1 Marco Legal) con un porcentaje de financiación del 60 al 80% del inmueble y que cumpla con:
 - Único(a) solicitante o solicitante de mayores ingresos (más del 70% del ingreso familiar) de crédito para adquisición de su primera (única) vivienda.
 - Con una o más personas a cargo, independientemente del estado civil.
 - Que no posea patrimonio (inmuebles)

11.3.2.3 Responsabilidades de la Constitución de la Garantía del FNG

El Canal de origen, es responsable de identificar en la venta qué Clientes solicitantes de crédito hipotecario de vivienda requieren la constitución de la garantía del FNG, información que deberá incluirse en el planteamiento de la operación para su radicación en el Centro de Crédito.

La Gerencia de Crédito Hipotecario es responsable de marcar las solicitudes que de acuerdo al presente reglamento requiera del FNG.

Por otra parte el Centro de Servicios Hipotecarios (CSH) ejercerá el control sobre el correcto desarrollo de los procedimientos que tengan incidencia en el otorgamiento de créditos hipotecarios

REGLAMENTO DE CRÉDITO DE VIVIENDA

VIS con garantía FNG. Si desde el planteamiento de la operación, el canal de origen no determinó el requisito de constituir la Garantía del Fondo, el Centro de Crédito estudiará la solicitud de crédito en condiciones normales y determina los casos en los cuales se sujetará la aprobación a la constitución de dicha garantía.

11.4 Seguros

Toda operación de crédito que se conceda a una persona natural se debe amparar por un seguro de vida y el inmueble por un seguro de incendio, rayo y terremoto. Estos seguros deberán estar vigentes durante toda la vida del crédito.

a. Seguro de vida:

El banco Ofrece a sus deudores el tomar una póliza de vida grupo deudores. Esta póliza debe ser tomada por al menos uno de los solicitantes de crédito, sin embargo, es potestad del cliente decidir si se asegura un segundo deudor. Los asegurados deben ser los que aportan mayores ingresos a la operación. En el evento en que el solicitante de mayores ingresos no cumpla con las condiciones de asegurabilidad, pueden tomar el seguro otros miembros del grupo familiar solicitante siempre y cuando acrediten ingresos que cubran por lo menos el valor de la cuota del crédito solicitado y sean deudores solidarios de la operación.

b. Seguro del Inmueble:

El inmueble financiado debe ser asegurado contra los riesgos de incendio, rayo y terremoto. Para ello el Banco, también ofrece una póliza.

Los inmuebles financiados pueden estar asegurados por la compañía de seguros que el cliente elija, siempre y cuando cumplan con los requisitos técnicos y de asegurabilidad definidas por el Banco Caja Social.

Las condiciones de asegurabilidad aplican igualmente para solicitudes a través de Leasing Habitacional.

REGLAMENTO DE CRÉDITO DE VIVIENDA

12 CAPITULO ANEXOS

12.1 Anexo 1: Clientes Solicitantes de Crédito Hipotecario de Vivienda que Solicitan Simultáneamente un Crédito de Consumo o Tarjeta de Crédito

El análisis y la aprobación de los productos del activo diferentes al producto de vivienda se realizan teniendo en cuenta las siguientes condiciones:

- El análisis de las operaciones se realiza simultáneamente con la operación de crédito hipotecario y para su otorgamiento se tienen en cuenta los procesos de verificación adelantados para el producto mandatorio sin que se requieran validaciones adicionales. De igual forma los productos diferentes a vivienda se deben otorgar bajo los parámetros y normas vigentes para otorgamiento de productos del activo para dependientes e independientes.
- La solicitud de los productos debe presentarse por parte del área de ventas de forma simultánea con la solicitud de crédito hipotecario.
- El análisis de las operaciones activas diferentes de vivienda se realiza con base en la documentación presentada para el crédito hipotecario en lo que respecta a los documentos para soportar los ingresos del (los) Cliente(s). Estos documentos deben estar vigentes, de acuerdo con los lineamientos del presente reglamento. No debe diligenciar una nueva solicitud de servicios financieros
- Adicionalmente, para efectos de análisis y legalización de los productos diferentes de Crédito de Vivienda, debe presentar:
 - Pagaré y carta de instrucciones del producto respectivo
 - Formato de Asegurabilidad del producto respectivo (cuando aplique)
 - Fotocopia de la cédula
- Para la solicitud de operaciones activas diferentes de crédito de vivienda, (Creditrámite, TDC y Rotativo), se debe realizar la transacción de validación de riesgo en el área de ventas teniendo en cuenta los siguientes parámetros:
 - Se realiza la transacción para el (los) solicitante(s) del crédito de Consumo quienes deben ser miembros del grupo familiar solicitante del crédito hipotecario.
 - En el campo de tipo de vivienda se debe diligenciar "propia"
 - En el campo Gastos de Vivienda se debe incluir el valor de la cuota del crédito hipotecario que se está tramitando. Se debe ingresar el valor proporcional según el nivel de ingresos de cada solicitante.
 - Se remiten para análisis a la Central de Crédito las operaciones con perfiles viables y viables condicionados, con el cumplimiento de las condiciones definidas en el resultado de la transacción

Se definen tres (3) tipos de productos que se pueden tramitar como venta cruzada con el crédito hipotecario como mandatorio y son: Tarjeta de Crédito, Rotativo y Creditrámite.

El ofrecimiento del crédito de consumo para financiación de gastos de legalización Crédito Hipotecario forma parte integral de esta oferta y tendrá como destinación, en primera instancia, la financiación de los gastos de constitución de la garantía hipotecaria. Este crédito de consumo se podrá disponer del excedente para cubrir otros gastos relacionados con la adquisición del inmueble, como por ejemplo: adecuación de la vivienda, compra de muebles y enseres, etc.

REGLAMENTO DE CRÉDITO DE VIVIENDA

Las condiciones para los clientes de Crédito de Vivienda, para acceder a los demás productos del activo, se regirán por las definiciones dadas en los Reglamentos de Riesgo de acuerdo al segmento al que pertenezca el cliente.

12.2 Anexo 2: Firmas de Pagaré – Escritura Pública

		ESCRITURA PÚBLICA *	
		COMPRAVENTA	HIPOTECA
VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL	1. La ley exige que siempre se debe constituir patrimonio de familia. Debe entenderse que la figura de Constitución de Patrimonio de Familia fue creada con el fin de proteger el patrimonio familiar representado en la vivienda, de manera que cualquier negocio relacionado con el inmueble debe contar con el consentimiento del cónyuge y de los hijos, este último dado por un Juez		
	2. Todos los que sean solicitantes de crédito de vivienda deben firmar pagaré de ser aprobada la operación Pueden ser solicitantes de crédito: * Cónyuges o compañeros permanentes. * Primer grado de consanguinidad: Padres e Hijos. * Segundo Grado de consanguinidad: Abuelos, hermanos y nietos. *Primer grado de afinidad: Suegros, hijos únicamente del cónyuge o compañero permanente, yernos - nueras. * Único Civil: hijo adoptivo y padres adoptantes.		
	3. Si alguno de los deudores NO desea(n) figurar como propietario del inmueble, deberá(n) realizar una manifestación de voluntad en la cual expresa(n) que será deudor y que su voluntad es que el inmueble quede en cabeza de la persona (quien también será deudor). Por lo tanto NO es exigencia del Banco Caja Social que el deudor figure como propietario del inmueble, pero si será exigencia que ambos firmen pagaré.		
	4. Por regla general, todos los que son o serán propietarios del inmueble deberán participar en la solicitud de crédito como deudores, firmar pagaré y minuta de hipoteca.		
VIVIENDA DIFERENTE DE INTERÉS SOCIAL			
DEUDOR (1)**	Firma Pagaré	1. Constitución voluntaria de patrimonio de familia siempre y cuando el inmueble no tenga un valor comercial igual o superior a 250 SMMLV	
DEUDOR (2)**	Firma Pagaré	2. Todos los que sean solicitantes de crédito de vivienda deben firmar pagaré Pueden ser solicitantes de crédito: * Cónyuges o compañeros permanentes. * Primer grado de consanguinidad: Padres e Hijos. * Segundo Grado de consanguinidad: Abuelos, hermanos y nietos. * Primer grado de afinidad: Suegros, hijos únicamente del cónyuge o compañero permanente, yernos - nueras. * Único Civil: hijo adoptivo y padres adoptantes.	
		3. Si alguno de los deudores no desea(n) figurar en la escritura pública, deberá(n) realizar una manifestación de voluntad en la cual expresa(n) que será deudor y que su voluntad es que el inmueble quede en cabeza de otra persona (quien también es deudor). Por lo tanto, NO es exigencia del Banco Caja Social que el deudor figure como propietario del inmueble, pero si será exigencia que ambos firmen pagaré.	
		4. Por regla general, todos los que son o serán propietarios del inmueble deberán participar en la solicitud de crédito como deudores, firmar pagaré y minuta de hipoteca,	

REGLAMENTO DE CRÉDITO DE VIVIENDA

HIJOS (mayores de edad)	Los hijos Mayores y Padres firman el pagaré si son propietarios o deudores	- Los hijos mayores de edad podrán figurar en la Escritura Pública sin la exigencia de que un padre deba figurar como propietario del inmueble, sin embargo (los hijos mayores de edad) deben firmar la hipoteca y pagaré participando en la solicitud de crédito como deudores. - Si los padres son deudores pero no son propietarios deben registrar expresamente, como parte integral del texto de la Escritura Pública, su manifestación de voluntad respecto a que no desean figurar como propietarios del inmueble, pero estarán obligados a firmar pagaré.
HIJOS (menores de edad)	Los hijos menores NO firman el pagaré Padres firman el pagaré (deudores)	En el caso de hijos menores de edad, estos no podrán figurar en la escritura como propietarios de una vivienda que está siendo financiada a través de una hipoteca, ya que no están en capacidad legal de realizar una hipoteca ni adquirir una obligación financiera o comprometer una garantía
"TERCERO" Figurará en la escritura pública como propietario	FIRMA PAGARÉ	Si se constituye patrimonio de familia sobre el bien adquirido, en la escritura pueden aparecer personas diferentes de los solicitantes siempre que hagan parte del grupo familiar. En este evento todos los que figuren como propietarios deben firmar el pagaré e hipoteca. Si no se constituye patrimonio de familia, no existe inconveniente alguno para que aparezcan terceros en la escritura de adquisición. Igualmente, todos los que sean propietarios del inmueble deberán ser deudores firmando pagaré y minuta de hipoteca.
VENTA ENTRE CÓNYUGES Un cónyuge es propietario del 100% del inmueble y desea vender una parte de éste a su esposo(a).	Los dos cónyuges deberán firmar pagaré e hipoteca	Los dos cónyuges deben ser deudores, firmar pagaré y la hipoteca ya que para el Banco Caja Social la garantía es la totalidad del inmueble y no una parte de este. Por regla general, todos los que son o serán propietarios del inmueble deberán participar en la solicitud de crédito como deudores, firmar pagaré y minuta de hipoteca,
* La Escritura Pública contiene dos actos: La compraventa, en la cual figura el vendedor y el comprador y se establece el bien a adquirir, el precio y la forma de pago de la vivienda (entre otros aspectos). El otro es la hipoteca que constituye el comprador - deudor a favor del Banco Caja Social que está financiando la adquisición del inmueble. Anexo a este documento se encuentra el modelo UNICO de minuta de hipoteca que debe ser utilizado sin excepción a nivel nacional. NO necesariamente los dos actos de compraventa e hipoteca deben quedar en una única escritura pública ** Se considera deudor a quien presenta la solicitud de crédito debidamente documentada; a partir de esta se realiza el análisis de capacidad de pago y con base en este análisis se aprueba la solicitud.		

Hipotecas ya constituidas con Banco Caja Social

		FIRMA PAGARE, ESCRITURA DE HIPOTECA
SITUACION A	Cuando se otorgó un crédito con hipoteca a nombre de dos o más solicitantes, todos son propietarios del inmueble y uno de ellos posteriormente va a solicitar un nuevo crédito que va a ser garantizado con la misma hipoteca.	Todos los que sean propietarios del inmueble deben participar como deudores y firmar pagaré de la nueva solicitud que será garantizada con la hipoteca sobre el mismo inmueble
SITUACION B	Cuando se tiene una hipoteca constituida garantizando una obligación de dos personas quienes también son propietarios del inmueble y posteriormente uno de ellos desea hacer una solicitud de crédito con una tercera persona y desean que la obligación se garantice con la misma hipoteca.	Todos los que sean propietarios del inmueble deben participar como deudores y firmar pagaré de la nueva solicitud que será garantizada con la hipoteca sobre el mismo inmueble. Igualmente el tercero debe firmar pagaré sobre el nuevo crédito.

REGLAMENTO DE CRÉDITO DE VIVIENDA

12.3 Anexo 3: Monto Mínimo de los Inmuebles a Financiar por Oficinas del Banco Caja Social

CANAL	Valor mínimo de viviendas a financiar en SMMLV
Oficinas Red	50
Fuerza de Venta Directa Vivienda	50

12.4 Anexo 5: Oficinas del Banco Caja Social Restringidas para Colocar Créditos de Vivienda

Oficinas Restringidas en Colocación Crédito de Vivienda
Apartado
Buenaventura
Arauca
Honda
Melgar
Mariquita
San Andrés

12.5 Anexo 6: Modelo ÚNICO de Minuta de Hipoteca UVR (ECRE-066)

Se aplicarán los modelos de minutas de hipoteca anexados a continuación. Será responsabilidad del Centro de Servicios Hipotecarios (CSH) validar que se apliquen los modelos correspondientes.

REGLAMENTO DE CRÉDITO DE VIVIENDA

Minuta de Hipoteca Abierta sin Límite de Cuantía Crédito Hipotecario (UVR)

Escritura Pública No. _____
Otorgada en la Notaría _____ del Círculo de _____
Fecha de Otorgamiento: _____
Clase de Acto: Hipoteca Abierta sin Límite Cuantía
Otorgantes: De:

A: Banco Caja Social S.A.

Matrícula(s) Inmobiliaria(s) No(s).

Inmueble(s) objeto del(los) acto(s) o contrato(s): Lote de Terreno denominado El Pesebre junto con la construcción en el existente.

Identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No.

Dirección o nombre del (de los) inmueble(s): _____, de la actual nomenclatura del Municipio de _____, departamento de _____.

En la ciudad de _____, Departamento de _____, República de Colombia, a los _____ días del mes de _____ de 20____, ante mí _____, Notario _____ (_____) del Círculo de _____ se otorgó la escritura pública que se consigna en los siguientes términos:

Compareció(eron) _____, mayor(es) de edad y domiciliado(s) en _____, ciudadano(s) colombiano(s), identificado(s) con la(s) cédula(s) de ciudadanía(s) número(s) _____ expedida(s) _____, respectivamente, de estado civil _____, quien(es) en este acto obra(n) en su propio nombre, y quien(es) en el texto de esta escritura se denominará(n) individual o conjuntamente **El(Los) Hipotecante(s)** y manifestó(aron):

Primero: Que constituye(n) **Hipoteca Abierta sin Límite de Cuantía** a favor de **Banco Caja Social S.A.**, establecimiento Bancario con domicilio principal en la ciudad de Bogotá, quien en adelante para los efectos de este instrumento se denominará **El Acreedor**, sobre el(los) siguiente(s) inmueble(s): Lote de Terreno denominado _____, de la actual nomenclatura del Municipio de _____, departamento de _____, identificado(s) con el(los) folio(s) de matrícula inmobiliaria No(s). _____ de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá, cuya descripción de cabida y linderos está ampliamente consignada en la primera parte de este instrumento.

Parágrafo Primero: No obstante la mención de áreas y linderos del inmueble objeto del presente instrumento, la hipoteca recae sobre cuerpo cierto.

Segundo: Que **El(Los) Hipotecante(s)** en su condición de constituyente(s) del gravamen hipotecario contenido en esta escritura actúa(n) para el efecto solidariamente razón por la cual todas las cláusulas y declaraciones que ella contiene lo(s) obligan en tal carácter de solidaridad.

Tercero: Que el(los) inmueble(s) que se hipoteca(n) por este instrumento fue (ron) adquirido(s) por compra que del mismo hizo a _____, como consta en la primera parte de este instrumento y como aparecerá registrada en el(los) folio(s) de matrícula inmobiliaria número(s) _____ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de _____.

Cuarto: Que con la presente hipoteca se garantiza el crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo aprobado por **El Acreedor** a **El(Los) Hipotecante(s)** por _____ DE UNIDADES DE VALOR REAL (_____) (en adelante **UVR**), que en la fecha de expedición de la carta de aprobación del crédito equivalen a la suma de _____ **PESOS (\$ _____ .00) MONEDA CORRIENTE**, así como y bajo la consideración de que esta hipoteca es abierta y sin límite de cuantía, la misma garantiza a **El Acreedor** no solamente el crédito hipotecario indicado en esta cláusula y sus intereses remuneratorios y moratorios, sino también toda clase de obligaciones expresadas en PESOS MONEDA LEGAL o en UVR o en cualquier otra unidad que la sustituya, debidamente aprobadas por la autoridad competente, ya causadas y/o que se causen en el futuro a cargo de **El(Los) Hipotecante(s)**, ya sea conjunta, separada, o individualmente y sin ninguna limitación respecto a la cuantía de las obligaciones garantizadas, sus intereses, costas, gastos y honorarios de abogado, bien sean directas o indirectas y por cualquier concepto, incluyendo costas decretadas en proceso judicial, adquiridas en su propio nombre o con otra u otras firmas, conjunta o separadamente, ya se trate de préstamos, descuentos y/o endosos o cesión de instrumentos negociables o de

REGLAMENTO DE CRÉDITO DE VIVIENDA

créditos de otro orden, de garantías bancarias, de avales, de cartas de crédito, de sobregiros en cuenta corriente o de cualquier otro género de obligaciones, ya consten en pagarés, letras de cambio, cheques, certificados, notas débito o en cualquier otro documento comercial o civil, girado, aceptado, endosado, cedido o firmado por **El(Los) Hipotecante(s)** individual o conjuntamente con otra u otras personas o entidades y bien se hayan girado, endosado, cedido o aceptado a favor de **El Acreedor** directamente o favor de un tercero que los hubiere negociado, endosado o cedido a **El Acreedor** o que los negociare, endosare o cedere en el futuro por cualquier concepto, esto es, por valor recibido, por valor en garantía, por dación en pago entre otros y aún sin la intervención o contra la voluntad de **El(Los) Hipotecante(s)**. Esta hipoteca garantiza las obligaciones en la forma y condiciones que consten en los documentos correspondientes y no se extingue por el solo hecho de prorrogarse, cambiarse o renovarse las citadas obligaciones, continuando vigente hasta la cancelación total de las mismas.

Quinto: Que para efectos exclusivos de determinar los derechos notariales y de registro a que haya lugar, se fija la suma determinada en la cláusula anterior, valor que corresponde en pesos colombianos al monto del **crédito hipotecario de vivienda aprobado en UVR** por **El Acreedor** a **El(Los) Hipotecante(s)**. Para el efecto con este instrumento se protocoliza la respectiva carta de aprobación del crédito hipotecario expedida por **El Acreedor**, sin que esto implique modificación alguna del carácter de hipoteca abierta sin límite de cuantía que tiene la presente garantía.

Parágrafo: En cumplimiento de lo ordenado por el artículo 58 de la Ley 788 de 2002 y sólo para los efectos tributarios a que haya lugar, **El(Los) Hipotecante(s)** certifica(n) que a la fecha no ha(n) recibido desembolsos efectivos de créditos que estén garantizados con la presente hipoteca distintos o adicionales al crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo a que se hace referencia en este instrumento.

Sexto: Que declara(n) además: (a) que la presente hipoteca comprende sus anexidades, mejoras, construcciones, frutos y dependencias y se extiende a todos los aumentos que reciba, así como las pensiones e indemnizaciones conforme a las leyes; (b) que el(los) inmueble(s) que por este instrumento hipoteca(n), es(son) de su exclusiva propiedad, lo(s) posee(n) real y materialmente y lo(s) garantiza(n) libre(s) de todo gravamen, limitación al dominio, demandas civiles o circunstancia que lo(s) ponga(n) fuera del comercio o limite(n) su negociabilidad. En todo caso, **El(Los) Hipotecante(s)** saldrá(n) al saneamiento en los casos de ley; (c) que serán de su cargo los gastos e impuestos que cause este gravamen, los gastos de escrituración, los de su cancelación, las costas de cobro de cualquier obligación que con este instrumento se garantice si hubiere lugar a ello; (d) que se compromete(n) a entregar a **El Acreedor** la primera copia de esta escritura de hipoteca y un folio de matrícula inmobiliaria expedido por la respectiva Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente al(los) inmueble(s) hipotecado(s) en que conste la inscripción del gravamen a satisfacción de **El Acreedor**, en un término máximo de noventa (90) días hábiles contados a partir de la firma de la presente escritura; (e) que en caso de pérdida, destrucción, deterioro o sustracción de la primera copia de esta escritura, **El(Los) Hipotecante(s)** desde ahora confiere(n) poder especial, amplio y suficiente a **El Acreedor** para que a través de su representante legal directamente o a través de apoderado especial debidamente constituido para el efecto, solicite en nombre de **El(Los) Hipotecante(s)** la expedición de una copia sustitutiva con la constancia de que presta igual mérito ejecutivo para exigir el cumplimiento de las obligaciones que en ella consten, todo de conformidad con lo dispuesto por el artículo 81 del Decreto 960 de 1970 o la norma que lo modifique o sustituya.

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

Parágrafo Primero: En caso de mora de mi(nuestra) obligación de pago de las primas de seguros, faculto(amos) a **El Acreedor** para que realice el pago de las primas correspondientes. En tal evento, acepto(amos) expresamente que dicho valor me(nos) sea cargado por **El Acreedor** obligándome(nos) a reembolsar el pago correspondiente a su favor. Si al momento de hacer el pago de una cualquiera de las cuotas mensuales en la fecha respectiva, he(mos) incumplido la obligación de pago de alguna de las primas de seguros, el valor pagado de dicha cuota se imputará primero a la solución de tal(es) prima(s).

Parágrafo Segundo: Sin perjuicio de lo anterior **El Acreedor** está facultado para contratar y pagar por mi(nuestra) cuenta las primas de los seguros a mi(nuestro) cargo en caso de que no lo haga(mos) directamente en los términos de esta cláusula. En este evento me(nos) obligo(amos) expresamente al pago de las primas de seguros correspondientes en favor del **El Acreedor**.

REGLAMENTO DE CRÉDITO DE VIVIENDA

Octavo: Que **El(Los) Hipotecante(s)** autoriza a **El Acreedor**, para acelerar o exigir anticipadamente cualquier obligación a su cargo, sin necesidad de requerimiento judicial o extrajudicial alguno, además de los eventos previstos en los respectivos títulos de deuda, en cualquiera de los siguientes casos:

- a. Cuando incurra(mos) en mora en el pago de alguna de las obligaciones a mi(nuestro) cargo en favor de **El Acreedor** derivadas del crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo aprobado por **El Acreedor** a **El(Los) Hipotecante(s)**.
- b. Cuando incurra(mos) en mora en el pago de cualquier otra obligación de crédito a mi(nuestro) cargo en favor de **El Acreedor**.
- c. Cuando solicite o sea(mos) admitido(s) a cualquier trámite concursal, oferta de cesión de bienes o situación de insolvencia o cualquier otra alteración de orden patrimonial que haga prever el incumplimiento del pago del crédito en la forma establecida en la ley.
- d. Cuando haya inexactitud o falsedad de los documentos presentados a **El Acreedor** para obtener la aprobación y/o el desembolso del crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo.
- e. Cuando el(los) inmueble(s) hipotecado(s) para garantizar el crédito fuere(n) embargado(s) total o parcialmente por terceros en ejercicio de cualquier acción legal.
- f. Cuando el(los) inmueble(s) hipotecado(s) para garantizar el crédito sea(n) enajenado(s) o hipotecado(s) o sea(n) objeto de cualquier gravamen total o parcial, sin el consentimiento expreso y escrito de **El Acreedor**.
- g. Cuando exista pérdida o deterioro de(los) bien(es) inmueble(s) hipotecado(s) como garantía de la obligación, cualquiera que sea la causa, de manera tal que a juicio de **El Acreedor** no sea garantía suficiente para la seguridad de la deuda y sus accesorios.
- h. Cuando **El(Los) Hipotecante(s)** no den al(los) crédito(s) otorgados por **El Acreedor** a la destinación para la cual fuero(n) concedido(s).
- i. Cuando (i) no contrate(mos) los seguros tanto de incendio y terremoto como de vida que deben expedirse a favor de **El Acreedor** para amparar los riesgos sobre el(los) bien(es) hipotecado(s) así como el riesgo de muerte de **El(Los) Hipotecante(s)**; (ii) se produzca la terminación de los mismos por falta de pago de las primas o no los mantenga(mos) vigentes por cualquier otra causa o (iii) no reembolse(mos) las sumas pagadas por **El Acreedor** derivadas de estos conceptos en los eventos en que **El Acreedor** haya ejercido la facultad de contratar y/o pagar por mi(nuestra) cuenta el valor de las primas de los seguros a que estoy(amos) obligado(s).
- j. Cuando incumpla(mos) la obligación de presentar la primera copia de la escritura pública de hipoteca que garantice el crédito hipotecario, debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente junto con el folio de matrícula inmobiliaria en el que conste dicha inscripción, dentro de los noventa (90) días hábiles contados a partir de la fecha de otorgamiento.
- k. Cuando incumpla(mos) la obligación de presentar el(los) folio(s) de matrícula inmobiliaria en el(los) que conste(n) la cancelación(es) del(los) gravamen(es) hipotecario(s) vigente(s) a favor de terceros o en general cualquier otro gravamen o limitación que recaiga(n) sobre el(los) inmueble(s) dado(s) en garantía, dentro de los noventa (90) días siguientes a aquél en que se efectúe el desembolso del crédito garantizado con la(s) hipoteca(s), si es del caso.
- l. Cuando llegare(mos) a ser (i) vinculado(s) por parte de las autoridades competentes a cualquier tipo de investigación por delitos de narcotráfico, terrorismo, secuestro, lavado de activos, (ii) incluido(s) en listas para el control de lavado de activos administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la Oficina de Control de Activos en el Exterior (OFAC) del Departamento del Tesoro de los Estados Unidos de América o (iii) condenado(s) por parte de las autoridades competentes en cualquier tipo de proceso judicial relacionado con la comisión de cualquier hecho punible.
- m. Cuando se decrete por el Estado la expropiación del(los) bien(es) hipotecado(s) por cualquier causa o motivo sin perjuicio de la vía procesal a través de la cual se adelante dicho procedimiento. En este evento autorizo(amos) a la Entidad Pública adquirente o beneficiaria a cualquier título y por cualquier razón, para entregar directamente a **El Acreedor** el valor de la indemnización hasta concurrencia del total adeudado, de acuerdo con la liquidación que hiciere **El Acreedor**.
- n. Cuando incumpla(mos) cualquier obligación contenida en la presente escritura a cargo de **El(Los) Hipotecante(s)**, adquirida individual, conjunta o separadamente.
- o. Cuando incurra(mos) en otra causal establecida en la ley, sus normas reglamentarias, o disposiciones de autoridad competente para exigir el pago de las obligaciones a cargo de **El(Los) Hipotecante(s)**, amparadas con la presente hipoteca.

Noveno: Que la hipoteca aquí constituida estará vigente mientras **El Acreedor** no la cancele y mientras exista a su favor y a cargo de **El(Los) Hipotecante(s)** cualquier obligación pendiente pago.

REGLAMENTO DE CRÉDITO DE VIVIENDA

Décimo: Que la presente hipoteca no modifica, altera, extingue, ni nova las garantías reales y/o personales que con antelación se hubieren otorgado a favor de **El Acreedor** para caucionar obligaciones a cargo de las personas cuyas deudas se garantizan con esta hipoteca.

Décimo Primero: Que **El(Los) Hipotecante(s)** acepta(n) desde ahora con todas las consecuencias señaladas en la ley y sin necesidad de notificación alguna, la cesión, endoso o traspaso que **El Acreedor** realice a un tercero de la garantía hipotecaria otorgada en desarrollo del presente instrumento, de los créditos y obligaciones a cargo de **El(Los) Hipotecante(s)** amparados por la garantía hipotecaria y de los contratos que celebre en relación con la administración del inmueble objeto de la garantía hipotecaria, en cuyo caso adicionalmente, dicho tercero adquirirá automáticamente y sin necesidad de cesión adicional alguna, el carácter de beneficiario a título oneroso de las pólizas de seguro tanto de incendio y terremoto como de vida que se expidan a favor de **El Acreedor** para amparar los riesgos sobre el(los) bien(es) hipotecado(s).

Décimo Segundo: **El Acreedor** desafectará el inmueble gravado con hipoteca en mayor extensión, cuando sea el caso, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 11 de la Circular Externa No. 085 de 2000 de la Superintendencia Financiera o la norma que la modifique o sustituya, siempre y cuando el constructor haya cancelado a **El Acreedor** la prorrata correspondiente y **El(Los) Hipotecante(s)** haya cumplido todas las obligaciones para con el **El Acreedor**, exigidas y necesarias para el perfeccionamiento del crédito, incluyendo pero sin limitarse a la firma del pagaré, gastos legales y seguros, entre otros.

Décimo Tercero: Que en ningún caso por razón de la constitución de la presente hipoteca el **El Acreedor** estará obligado con **El(Los) Hipotecante(s)** a la entrega de sumas de dinero en desarrollo de contratos de mutuo, ni a la promesa o compromiso de celebrar con éste ningún tipo de contrato o a desembolsar recursos a favor de **El(Los) Hipotecante(s)**. En desarrollo de lo anterior **El(Los) Hipotecante(s)** reconoce(n) expresamente el derecho del **El Acreedor** para celebrar a su discreción cualquier tipo de contrato con **El(Los) Hipotecante(s)** o realizar cualquier desembolso de recursos en desarrollo de contratos de mutuo o cualquier otra clase de contrato, sin que en ningún caso haya lugar a considerar que las obligaciones que asuma el **El Acreedor** en los términos mencionados, tienen por origen o están fundamentadas en el otorgamiento de la presente escritura pública de hipoteca.

Décimo Cuarto: De conformidad con lo dispuesto por el artículo 24 de la Ley 546 de 1999, en caso de que el crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo aprobado por **El Acreedor** a **El(Los) Hipotecante(s)** sea cedido a otra entidad financiera a petición de **El(Los) Hipotecante(s)**, **El Acreedor** autorizará la cesión del crédito y ésta garantía dentro de los términos allí señalados, una vez **El(Los) Hipotecante(s)** cumpla(n) con las condiciones y requisitos establecidos en dicha norma para el perfeccionamiento de la cesión del crédito hipotecario.

Décimo Quinto: Declaro(amos) que tengo(emos) pleno conocimiento de la facultad de constituir patrimonio de familia inembargable sobre el inmueble financiado en el evento de que con el crédito hipotecario amparado con la presente garantía hipotecaria, **El Acreedor** me(nos) esté financiando más del cincuenta por ciento (50%) del valor comercial del inmueble, gravamen que estará vigente hasta el día en que el saldo de la obligación a (mi)(nuestro) cargo represente menos del veinte por ciento (20%) del valor comercial del inmueble.

Presente _____, mayor de edad, con domicilio en _____, identificado(a) con la cédula de ciudadanía No. _____ expedida en _____ y manifestó:

Primero: Que para los efectos del presente instrumento obra en nombre y representación, en su condición de apoderado general, de Banco Caja Social S.A. (para todos los efectos **El Acreedor**), establecimiento bancario, con autorización de funcionamiento renovada mediante la Resolución 2348 del 29 de junio de 1990, expedida por la Superintendencia Financiera, hoy Superintendencia Financiera; con domicilio principal en la ciudad de Bogotá, entidad que mediante proceso de fusión absorbió al Banco Colmena S.A., todo lo cual consta en el certificado de personería jurídica y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera, según poder general, amplio y suficiente, conferido mediante escritura pública número _____ del ____ de _____ de _____ otorgada en la Notaría _____ que se presenta para su protocolización con este instrumento público.

Segundo: Que en la condición antes mencionada acepta para **El Acreedor**, la garantía hipotecaria y demás declaraciones contenidas en la presente escritura a favor de aquél por encontrarse en todo a su entera satisfacción.

REGLAMENTO DE CRÉDITO DE VIVIENDA

12.6 Anexo 7: Modelo ÚNICO de Minuta de Hipoteca Pesos (ECRE-067)

Se aplicarán los modelos de minutas de hipoteca anexados a continuación. Será responsabilidad del Centro de Servicios Hipotecarios (CSH) validar que se apliquen los modelos correspondientes.

MINUTA DE HIPOTECA ABIERTA DE CUANTÍA INDETERMINADA Crédito Hipotecario (PESOS)

Escritura Pública No. _____
Otorgada en la Notaría _____ del Círculo de _____
Fecha de Otorgamiento: _____
Clase de Acto o Contrato: Hipoteca Abierta sin Límite Cuantía
Otorgantes: De: _____

A: Banco Caja Social S.A.

Matrícula(s) Inmobiliaria(s) No.(s): _____
Inmueble(s) objeto del(los) acto(s) o contrato(s): _____.

Dirección(es) o nombre(s) del(los) inmueble(s): _____ de la actual nomenclatura urbana de la Ciudad de _____.

En la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, a los _____ () días del mes de _____ del año dos mil nueve (2009), ante mí _____, Notario _____ () del Círculo Notarial de Bogotá, se otorgó la escritura pública que se consigna en los siguientes términos:

Compareció(eron) _____, mayor(es) de edad y domiciliado(s) en _____, identificado(s) con la(s) cédula(s) de ciudadanía(s) número(s) _____ expedidas en _____, de estado civil _____, quien(es) en este acto obra(n) en su propio nombre, y quien(es) en el texto de esta escritura se denominará(n) individual o conjuntamente **El(Los) Hipotecante(s)**, y manifestó(aron):

Primero: Que constituye **Hipoteca Abierta sin Límite de Cuantía** a favor de **Banco Caja Social S.A.**, establecimiento bancario con domicilio principal en la ciudad de Bogotá, quien para los efectos de este instrumento en adelante se denominará **El Acreedor**, sobre el(los) siguiente(s) inmueble(s): _____, ubicado en la _____ de la actual nomenclatura urbana de la Ciudad de Bogotá, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. _____ de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá, cuya descripción de cabida y linderos tanto particulares como generales, se encuentra consignada en la segunda parte de este mismo instrumento público.

Parágrafo Primero: No obstante la mención de áreas y linderos del inmueble objeto del presente contrato, la hipoteca recae sobre cuerpo cierto.

Parágrafo Segundo: La _____ **PROPIEDAD HORIZONTAL**, fue sometido al Régimen de Propiedad Horizontal con el lleno de todos los requisitos previstos en la Ley, cuyo reglamento fue protocolizado y elevado a escritura pública mediante el instrumento _____, reformada mediante escritura pública No. _____ de fecha _____, ambas otorgadas en la Notaría _____ del Círculo de Bogotá, debidamente registradas, debidamente registradas.

Segundo: Que **El(Los) Hipotecante(s)** en su condición de constituyente(s) del gravamen hipotecario contenido en esta escritura actúa(n) para el efecto solidariamente razón por la cual todas las cláusulas y declaraciones que ella contiene lo(s) obligan en tal carácter de solidaridad.

Tercero: Que el(los) inmueble(s) que se hipoteca(n) por este instrumento fue(ron) adquirido(s) por compra hecha al señor _____ como consta en la primera parte de este mismo instrumento y como aparecerá registrada en el(los) folio(s) de matrícula inmobiliaria número(s) _____ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá.

Cuarto: Que con la presente hipoteca se garantiza el crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo aprobado por **El Acreedor** a favor de **El(Los) Hipotecante(s)** por la suma de _____ **DE PESOS (\$ _____,oo) MONEDA LEGAL**, así como y bajo la consideración de que esta hipoteca es

REGLAMENTO DE CRÉDITO DE VIVIENDA

abierta y sin límite de cuantía, la misma garantiza a **El Acreedor** no solamente el crédito hipotecario indicado en esta cláusula y sus intereses remuneratorios y moratorios, sino también toda clase de obligaciones expresadas en MONEDA LEGAL o en UVR o en cualquier otra unidad que la sustituya, debidamente aprobadas por la autoridad competente, ya causadas y/o que se causen en el futuro a cargo de **El(Los) Hipotecante(s)**, ya sea conjunta, separada, o individualmente y sin ninguna limitación respecto a la cuantía de las obligaciones garantizadas, sus intereses, costas, gastos y honorarios de abogado, bien sean directas o indirectas y por cualquier concepto, incluyendo costas decretadas en proceso judicial, adquiridas en su propio nombre o con otra u otras firmas, conjunta o separadamente, ya se trate de préstamos, descuentos y/o endosos o cesión de instrumentos negociables o de créditos de otro orden, de garantías bancarias, de avales, de cartas de crédito, de sobregiros en cuenta corriente o de cualquier otro género de obligaciones, ya consten en pagarés, letras de cambio, cheques, certificados, notas débito o en cualquier otro documento comercial o civil, girado, aceptado, endosado, cedido o firmado por **El(Los) Hipotecante(s)** individual o conjuntamente con otra u otras personas o entidades y bien se hayan girado, endosado, cedido o aceptado a favor de **El Acreedor** directamente o favor de un tercero que los hubiere negociado, endosado o cedido a **El Acreedor** o que los negociare, endosare o cedere en el futuro por cualquier concepto, esto es, por valor recibido, por valor en garantía, por dación en pago entre otros y aún sin la intervención o contra la voluntad de **El(Los) Hipotecante(s)**. Esta hipoteca garantiza las obligaciones en la forma y condiciones que consten en los documentos correspondientes y no se extingue por el solo hecho de prorrogarse, cambiarse o renovarse las citadas obligaciones, continuando vigente hasta la cancelación total de las mismas.

Quinto: Que para efectos exclusivos de determinar los derechos notariales y de registro a que haya lugar, se fija la suma determinada en la cláusula anterior, valor que corresponde en pesos colombianos al monto del crédito hipotecario de vivienda aprobado en **PESOS** por **El Acreedor** a **El(Los) Hipotecante(s)**. Para el efecto con este instrumento se protocoliza la respectiva carta de aprobación del crédito hipotecario expedida por **El Acreedor**, sin que esto implique modificación alguna del carácter de hipoteca abierta sin límite de cuantía que tiene la presente garantía.

Parágrafo: En cumplimiento de lo ordenado por el artículo 58 de la Ley 788 de 2002 y sólo para los efectos tributarios a que haya lugar, **El(Los) Hipotecante(s)** certifica(n) que a la fecha no ha(n) recibido desembolsos efectivos de créditos que estén garantizados con la presente hipoteca distintos o adicionales al crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo a que se hace referencia en este instrumento.

Sexto: Que declara(n) además: (a) que la presente hipoteca comprende sus anexidades, mejoras, construcciones, frutos y dependencias y se extiende a todos los aumentos que reciba, así como las pensiones e indemnizaciones conforme a las leyes; (b) que el(los) inmueble(s) que por este instrumento hipoteca(n), es(son) de su exclusiva propiedad, lo(s) posee(n) real y materialmente y lo(s) garantiza(n) libre(s) de todo gravamen, limitación al dominio, demandas civiles o circunstancia que lo(s) ponga(n) fuera del comercio o limite(n) su negociabilidad, a excepción de las derivadas del régimen de propiedad horizontal. En todo caso, **El(Los) Hipotecante(s)** saldrá(n) al saneamiento en los casos de ley; (c) que serán de su cargo los gastos e impuestos que cause este gravamen, los gastos de escrituración, los de su cancelación, las costas de cobro de cualquier obligación que con este instrumento se garantice si hubiere lugar a ello; (d) que se compromete(n) a entregar a **El Acreedor** la primera copia de esta escritura de hipoteca y un folio de matrícula inmobiliaria expedido por la respectiva Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente al(los) inmueble(s) hipotecado(s) en que conste la inscripción del gravamen a satisfacción de **El Acreedor**, en un término máximo de noventa (90) días hábiles contados a partir de la firma de la presente escritura; (e) que en caso de pérdida, destrucción, deterioro o sustracción de la primera copia de esta escritura, **El(Los) Hipotecante(s)** desde ahora confiere(n) poder especial, amplio y suficiente a **El Acreedor** para que a través de su representante legal directamente o a través de apoderado especial debidamente constituido para el efecto, solicite en nombre de **El(Los) Hipotecante(s)** la expedición de una copia sustitutiva con la constancia de que presta igual mérito ejecutivo para exigir el cumplimiento de las obligaciones que en ella consten, todo de conformidad con lo dispuesto por el artículo 81 del Decreto 960 de 1970 o la norma que lo modifique o sustituya.

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

Parágrafo Primero: En caso de mora de mi(nuestra) obligación de pago de las primas de seguros, faculto(amos) a **El Acreedor** para que realice el pago de las primas correspondientes. En tal evento, acepto(amos) expresamente que dicho valor me(nos) sea cargado por **El Acreedor** obligándome(nos) a

REGLAMENTO DE CRÉDITO DE VIVIENDA

reembolsar el pago correspondiente a su favor. Si al momento de hacer el pago de una cualquiera de las cuotas mensuales en la fecha respectiva, he(mos) incumplido la obligación de pago de alguna de las primas de seguros, el valor pagado de dicha cuota se imputará primero a la solución de tal(es) prima(s).

Parágrafo Segundo: Sin perjuicio de lo anterior **El Acreedor** está facultado para contratar y pagar por mi(nuestra) cuenta las primas de los seguros a mi(nuestro) cargo en caso de que no lo haga(mos) directamente en los términos de esta cláusula. En este evento me(nos) obligo(amos) expresamente al pago de las primas de seguros correspondientes en favor del **El Acreedor**.

Octavo: Que **El Hipotecante** autoriza a **El Acreedor**, para acelerar o exigir anticipadamente cualquier obligación a su cargo, sin necesidad de requerimiento judicial o extrajudicial alguno, además de los eventos previstos en los respectivos títulos de deuda, en cualquiera de los siguientes casos:

- a. Cuando incurra(mos) en mora en el pago de alguna de las obligaciones a mi(nuestro) cargo en favor de **El Acreedor** derivadas del crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo aprobado por **El Acreedor** a **El(Los) Hipotecante(s)**.
- b. Cuando incurra(mos) en mora en el pago de cualquier otra obligación de crédito a mi(nuestro) cargo en favor de **El Acreedor**.
- c. Cuando solicite o sea(mos) admitido(s) a cualquier trámite concursal, oferta de cesión de bienes o situación de insolvencia o cualquier otra alteración de orden patrimonial que haga prever el incumplimiento del pago del crédito en la forma establecida en la ley.
- d. Cuando haya inexactitud o falsedad de los documentos presentados a **El Acreedor** para obtener la aprobación y/o el desembolso del crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo.
- e. Cuando el(los) inmueble(s) hipotecado(s) para garantizar el crédito fuere(n) embargado(s) total o parcialmente por terceros en ejercicio de cualquier acción legal.
- f. Cuando el(los) inmueble(s) hipotecado(s) para garantizar el crédito sea(n) enajenado(s) o hipotecado(s) o sea(n) objeto de cualquier gravamen total o parcial, sin el consentimiento expreso y escrito de **El Acreedor**.
- g. Cuando exista pérdida o deterioro de(los) bien(es) inmueble(s) hipotecado(s) como garantía de la obligación, cualquiera que sea la causa, de manera tal que a juicio de **El Acreedor** no sea garantía suficiente para la seguridad de la deuda y sus accesorios.
- h. Cuando **El(Los) Hipotecante(s)** no den al(los) crédito(s) otorgados por **El Acreedor** a la destinación para la cual fuero(n) concedido(s).
- i. Cuando (i) no contrate(mos) los seguros tanto de incendio y terremoto como de vida que deben expedirse a favor de **El Acreedor** para amparar los riesgos sobre el(los) bien(es) hipotecado(s) así como el riesgo de muerte de **El(Los) Hipotecante(s)**; (ii) se produzca la terminación de los mismos por falta de pago de las primas o no los mantenga(mos) vigentes por cualquier otra causa o (iii) no reembolse(mos) las sumas pagadas por **El Acreedor** derivadas de estos conceptos en los eventos en que **El Acreedor** haya ejercido la facultad de contratar y/o pagar por mi(nuestra) cuenta el valor de las primas de los seguros a que estoy(amos) obligado(s).
- j. Cuando incumpla(mos) la obligación de presentar la primera copia de la escritura pública de hipoteca que garantice el crédito hipotecario, debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente junto con el folio de matrícula inmobiliaria en el que conste dicha inscripción, dentro de los noventa (90) días hábiles contados a partir de la fecha de otorgamiento.
- k. Cuando incumpla(mos) la obligación de presentar el(los) folio(s) de matrícula inmobiliaria en el(los) que conste(n) la cancelación(es) del(los) gravamen(es) hipotecario(s) vigente(s) a favor de terceros o en general cualquier otro gravamen o limitación que recaiga(n) sobre el(los) inmueble(s) dado(s) en garantía, dentro de los noventa (90) días siguientes a aquél en que se efectúe el desembolso del crédito garantizado con la(s) hipoteca(s), si es del caso.
- l. Cuando llegare(mos) a ser (i) vinculado(s) por parte de las autoridades competentes a cualquier tipo de investigación por delitos de narcotráfico, terrorismo, secuestro, lavado de activos, (ii) incluido(s) en listas para el control de lavado de activos administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la Oficina de Control de Activos en el Exterior (OFAC) del Departamento del Tesoro de los Estados Unidos de América o (iii) condenado(s) por parte de las autoridades competentes en cualquier tipo de proceso judicial relacionado con la comisión de cualquier hecho punible.
- m. Cuando se decrete por el Estado la expropiación del(los) bien(es) hipotecado(s) por cualquier causa o motivo sin perjuicio de la vía procesal a través de la cual se adelante dicho procedimiento. En este evento autorizo(amos) a la Entidad Pública adquirente o beneficiaria a cualquier título y por cualquier razón, para entregar directamente a **El Acreedor** el valor de la indemnización hasta concurrencia del total adeudado, de acuerdo con la liquidación que hiciere **El Acreedor**.
- n. Cuando incumpla(mos) cualquier obligación contenida en la presente escritura a cargo de **El(Los) Hipotecante(s)**, adquirida individual, conjunta o separadamente .

REGLAMENTO DE CRÉDITO DE VIVIENDA

- o. Cuando incurra(mos) en otra causal establecida en la ley, sus normas reglamentarias, o disposiciones de autoridad competente para exigir el pago de las obligaciones a cargo de **El(Los) Hipotecante(s)**, amparadas con la presente hipoteca.

Noveno: Que la hipoteca aquí constituida estará vigente mientras **El Acreedor** no la cancele y mientras exista a su favor y a cargo de **El(Los) Hipotecante(s)** cualquier obligación pendiente pago.

Décimo: Que la presente hipoteca no modifica, altera, extingue, ni nova las garantías reales y/o personales que con antelación se hubieren otorgado a favor de **El Acreedor** para caucionar obligaciones a cargo de las personas cuyas deudas se garantizan con esta hipoteca.

Décimo Primero: Que **El(Los) Hipotecante(s)** acepta(n) desde ahora con todas las consecuencias señaladas en la ley y sin necesidad de notificación alguna, la cesión, endoso o traspaso que **El Acreedor** realice a un tercero de la garantía hipotecaria otorgada en desarrollo del presente instrumento, de los créditos y obligaciones a cargo de **El(Los) Hipotecante(s)** amparados por la garantía hipotecaria y de los contratos que celebre en relación con la administración del inmueble objeto de la garantía hipotecaria, en cuyo caso adicionalmente, dicho tercero adquirirá automáticamente y sin necesidad de cesión adicional alguna, el carácter de beneficiario a título oneroso de las pólizas de seguro tanto de incendio y terremoto como de vida que se expidan a favor de **El Acreedor** para amparar los riesgos sobre el(los) bien(es) hipotecado(s).

Décimo Segundo: **El Acreedor** desafectará el inmueble gravado con hipoteca en mayor extensión, cuando sea el caso, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 11 de la Circular Externa No. 085 de 2000 de la Superintendencia Financiera o la norma que la modifique o sustituya, siempre y cuando el constructor haya cancelado a **El Acreedor** la prorrata correspondiente y **El(Los) Hipotecante(s)** haya cumplido todas las obligaciones para con el **El Acreedor**, exigidas y necesarias para el perfeccionamiento del crédito, incluyendo pero sin limitarse a la firma del pagaré, gastos legales y seguros, entre otros.

Décimo Tercero: Que en ningún caso por razón de la constitución de la presente hipoteca el **El Acreedor** estará obligado con **El(Los) Hipotecante(s)** a la entrega de sumas de dinero en desarrollo de contratos de mutuo, ni a la promesa o compromiso de celebrar con éste ningún tipo de contrato o a desembolsar recursos a favor de **El(Los) Hipotecante(s)**. En desarrollo de lo anterior **El(Los) Hipotecante(s)** reconoce(n) expresamente el derecho del **El Acreedor** para celebrar a su discreción cualquier tipo de contrato con **El(Los) Hipotecante(s)** o realizar cualquier desembolso de recursos en desarrollo de contratos de mutuo o cualquier otra clase de contrato, sin que en ningún caso haya lugar a considerar que las obligaciones que asuma el **El Acreedor** en los términos mencionados, tienen por origen o están fundamentadas en el otorgamiento de la presente escritura pública de hipoteca.

Décimo Cuarto: De conformidad con lo dispuesto por el artículo 24 de la Ley 546 de 1999, en caso de que el crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo aprobado por **El Acreedor** a **El(Los) Hipotecante(s)** sea cedido a otra entidad financiera a petición de **El(Los) Hipotecante(s)**, **El Acreedor** autorizará la cesión del crédito y ésta garantía dentro de los términos allí señalados, una vez **El(Los) Hipotecante(s)** cumpla(n) con las condiciones y requisitos establecidos en dicha norma para el perfeccionamiento de la cesión del crédito hipotecario.

Décimo Quinto: Declaro(amos) que tengo(emos) pleno conocimiento de la facultad de constituir patrimonio de familia inembargable sobre el inmueble financiado en el evento de que con el crédito hipotecario amparado con la presente garantía hipotecaria, **El Acreedor** me(nos) esté financiando más del cincuenta por ciento (50%) del valor comercial del inmueble, gravamen que estará vigente hasta el día en que el saldo de la obligación a (mi)(nuestro) cargo represente menos del veinte por ciento (20%) del valor comercial del inmueble.

Presente _____, mayor de edad, con domicilio en Bogotá, identificado(a) con la cédula de ciudadanía No. _____ expedida en _____ y manifestó:

Primero: Que para los efectos del presente instrumento obra en nombre y representación, en su condición de apoderada general de **Banco Caja Social S.A.** (para todos los efectos **El Acreedor**), establecimiento bancario, con autorización de funcionamiento renovada mediante la Resolución 2348 del 29 de junio de 1990, expedida por la Superintendencia Financiera, hoy Superintendencia Financiera de Colombia; con domicilio principal en la ciudad de Bogotá, entidad que mediante proceso de fusión absorbió al Banco Colmena S.A., todo lo cual consta en el certificado de personería jurídica y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, según poder general, amplio y suficiente, conferido mediante

REGLAMENTO DE CRÉDITO DE VIVIENDA

escritura pública número _____ del _____ de _____ de _____ otorgada en la Notaría _____, cuya copia auténtica se presenta para su protocolización con este instrumento.

Segundo: Que en la condición antes mencionada acepta para **El Acreedor**, la garantía hipotecaria y demás declaraciones contenidas en la presente escritura a favor de aquél por encontrarse en todo a su entera satisfacción.

12.7 Anexo 8: Modelo de Manifiesto de Voluntad (ECRE-118)

Aplicará el modelo de manifiesto de voluntad anexo a continuación para los casos que aplique según anexo 2. Será responsabilidad del Centro de Servicios Hipotecario (CSH) validar que se apliquen los modelos correspondientes.

Señores:

Banco Caja Social S.A.

Ciudad

Yo (Nosotros) _____, mayor(es) de edad, identificado(s) con la C.C. No. _____ de _____, titular(es) de la solicitud crédito No. _____, actuando en nombre propio, me permito hacer las siguientes manifestaciones de voluntad:

1. **Banco Caja Social S.A.**, me(nos) ha(n) otorgado un crédito que consta en la solicitud de crédito No. _____, el cual se destinará para:

☐ **Compra de los bienes inmuebles**, que a continuación se describen: _____, ubicado en la _____ de la ciudad de _____. Este(os) inmueble(s) se identifica(n) con el(los) folio(s) de matrícula inmobiliaria No(s). _____.

☐ **Mejoras locativas de los bienes inmuebles**, que a continuación se describen: _____, ubicado en la _____ de la ciudad de _____. Este(os) inmueble(s) se identifica(n) con el(los) folio(s) de matrícula inmobiliaria No(s). _____.

2. Es mi voluntad que en la escritura pública de venta e hipoteca del inmueble mencionado en el punto anterior y que se adquiere o sobre el cual se van a realizar las mejoras locativas con el crédito otorgado a mi nombre por **Banco Caja Social S.A.**, figuren como propietarios el(os) señor(es) _____, identificados con las cédulas de ciudadanía No. _____ de _____.

3. Sobre el inmueble que se adquiere o sobre el cual se van a realizar las mejoras locativas con recursos del crédito otorgado a mi(nuestro) nombre, se deberá constituir una hipoteca abierta sin límite de cuantía y de primer grado, toda vez que además de garantizar el crédito de vivienda ya mencionado, ella garantiza el cumplimiento de cualquier obligación que tuviere(n) o llegare(mos) a tener a favor de **Banco Caja Social S.A.**, ya sea por préstamos, capital, intereses, reajuste monetario, gastos extrajudiciales o judiciales, honorarios, pago de primas de cualquier tipo, de pólizas de seguros de cumplimiento, de vida, de incendio, terremoto, y en general, cualquier otra obligación que se tuviere(mos) o llegare(mos) a tener por cualquier otra causa o concepto y a cualquier título o calidad para con **Banco Caja Social S.A.**

Para constancia se firma en la ciudad de _____, el día _____.

Nombre:

C:C: No. _____ de _____.

Nombre:

C:C: No. _____ de _____.

Nombre:

C:C: No. _____ de _____.

REGLAMENTO DE CRÉDITO DE VIVIENDA

12.8 Anexo 9: Tabla de Profesiones y Carreras Técnicas

Tabla de Profesiones

Código	Descripción
1	ABOGADOS
2	ARQUITECTOS
3	ADMINISTRADORES
4	CONTADORES PÚBLICOS
5	ECONOMISTAS
6	FISIOTERAPEUTAS
7	INGENIEROS
8	MÉDICOS
9	CIRUJANOS PLÁSTICOS
10	ODONTÓLOGOS
11	OFTALMÓLOGOS Y OPTÓMETRAS
12	PROFESORES
13	PSICÓLOGOS
14	VETERINARIOS
15	MUSICO
16	OTROS DESCRIBA CUAL?

Tabla de Tecnologías o Carreras Técnicas

Código	Descripción
1	TECNICOS Y/O TECNOLOGOS EN SISTEMAS
2	ENFERMERAS
3	TECNICO Y/O TECNOLOGO EN CONTABILIDAD - FINANZAS
4	TECNICOS Y/O TECNOLOGOS DISEÑO GRAFICO Y PUBLICITARIO
5	TECNICOS Y/O TECNOLOGOS ELECTRONICA Y TÉLECOMUNICACIONES
7	TÉCNICOS EN MANTENIMIENTO DE EQUIPOS DE REFRIGERACIÓN
8	TECNÓLOGO INSTALACIONES HIDRÁULICAS SANITARIAS Y DE GAS
9	TECNÓLOGO MANTENIMIENTO DE EQUIPO BIOMÉDICO
10	TÉCNICOS MANTENIMIENTO DE EQUIPO PESADO EN MINERÍA Y OBRAS CIVILES
11	TÉCNICO MANTENIMIENTO DE MOTORES DIESEL
12	TÉCNICO MANTENIMIENTO DE MOTORES GASOLINA Y GAS
13	TÉCNICO MANTENIMIENTO DE SISTEMAS DE REFRIGERACIÓN INDUSTRIAL - ESPECIALIZACIÓN

REGLAMENTO DE CRÉDITO DE VIVIENDA

12.9 Anexo 10: Ciudades Precio Excepcional de la Vivienda de Interés Social

No	Aglomeración	Municipio - Distrito
1	Barranquilla	Barranquilla Galapa Malambo Palmar de Varela Ponedera Sabanagrande Sabanalarga Santo Tomás Sitio Nuevo Soledad
2	Bogotá	Bogotá Cajicá Chia Cota Facatativá Funza La Calera Madrid Mosquera Sibaté Soacha Tabio Tocancipá Zipaquirá
3	Bucaramanga	Bucaramanga Floridablanca Girón Piedecuesta
4	Cali	Cali Candelaria Jamundí Puerto Tejada Yumbo
5	Cartagena	Cartagena Clemencia Turbaco
6	Medellín	Bello Caldas Copacabana Envigado Girardota Itagüi La Estrella Medellín Sabaneta

CERTIFICA QUE:

El (la) señor(a) **PAOLA ANDREA AGUILERA ARANA**, identificada con número de cedula de ciudadanía **52779453** en calidad de titular y El (la) señor(a) **ARGENIS ARANA**, identificado (a) con cédula de ciudadanía **38235018** en calidad de solidaria poseen la obligación radicada con el número **0132208453280**, la cual se encuentra con los siguientes saldos al día **06 de FEBRERO de 2022**.

Saldo a Capital	\$81 958 170,81
Intereses Corrientes	\$42 604 249,11
Intereses Mora	\$10 516 886,44
Seguros	\$2 939 886,00
Otros cargos	\$00,00

Esta constancia se expide con destino a: **A QUIEN CORRESPONDA**

Realizada en la oficina 9999 D.G. INTRANET II de la ciudad de BOGOTA, el día Lunes, 07 de Febrero de 2022.

Efectuado por:
C2R7B8U7 // CARLOS EDUARDO RUBIANO B.

CertiGeneral.rpt

Fecha de Expedición 01-feb-2016

DB		DB
BW14893794		
CERTIFICACION DE GARANTÍA Nro. 50C1938788		
CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA		
CÓDIGO DE GARANTÍA 120 HIPOTECARIA EN PRIMER GRADO		
OFICINA DE LA GARANTÍA 168 MADRID		

DATOS DEL CLIENTE		
NOMBRE	IDENTIFICACIÓN	ROL
ARGENIS ARANA	C 38235018	Deudor Solidario
PAOLA ANDREA AGUILERA ARANA	C 52779453	Titular principal

CONDICIONES DEL CREDITO GARANTIZADO		
Nro. SOLICITUD 103061710131929	VALOR APROBADO \$ 65,000,000.00	
OFICINA ADMINISTRADORA 168 MADRID	PLAZO (en meses) 240	

INFORMACION DE LA GARANTIA	
REFERENCIA DE LA GARANTÍA	50C1938788
TIPO DE HIPOTECA	3
VALOR DE LA GARANTÍA	\$ 86,980,000.00
ESCRITURA PÚBLICA	5675
NUMERO DE NOTARÍA	48
FECHA DE CONSTITUCIÓN	18/11/2015
VALOR AVALÚO	\$ 86,980,000.00
VALOR TERRENO	\$ 0.00
VALOR CONSTRUCCIÓN	\$ 86,980,000.00
FECHA AVALÚO	21/09/2015

Handwritten notes: 10% wmc, 29/09 @upo, F-1, CCF.

DATOS DE LOS PROPIETARIOS		
<u>Tild</u>	<u>Identificación</u>	<u>Nombre</u>
C	52779453	PAOLA ANDREA AGUILERA ARANA

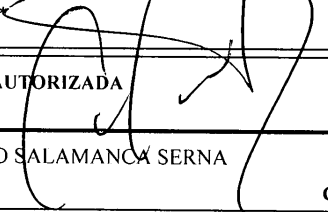
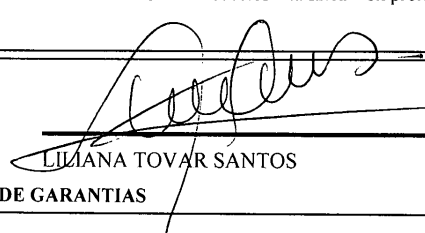
INFORMACION DEL SEGURO			
Requiere Seguro Si			
COMPAÑIA ASEGURADORA	35 LIBERTY	NUMERO DEL CERTIFICADO	
NUMERO DE LAPOLIZA	1458	FECHA FINAL VIG. POLIZA	01/02/2036
FECHA INICIO VIG. POLIZA	01/02/2016		
CONVENIO COBRO DE SEGURO	C		

AMPAROS COMPARTIDOS	
CÓDIGO	ASEGURADORA
INICIO VIGENCIA	FIN VIGENCIA

OBSERVACIONES :

SE CERTIFICA DE ACUERDO A LA APROBACIÓN. CONSERVO CARPETA DE LA GARANTÍA

SE LEGALIZA CON AVAL/ACTA Y FRL APLICA FRECH CON FORMATO** inv edecios**la finca**ok prorroga automatica**

FIRMA AUTORIZADA		
RICARDO SALAMANCA SERNA		LILIANA TOVAR SANTOS
CENTRAL DE GARANTIAS		

GSC – 7249

Bogotá D.C.

Señora
LINA PAOLA ROMERO CASTRO
Calle 16 N.º 4 - 25 Oficina 701 Edificio Continental
Barrio La Candelaria
Teléfono 301 522 9082 – 282 9447
Bogotá

Asunto: Respuesta Derecho de Petición
Radicado 923570

Respetada señora Lina Paola:

Le damos respuesta a su Derecho de Petición con el cual solicita la documentación soporte de la legalización del desembolso del crédito hipotecario N.º ****3280 a nombre de la señora Paola Andrea Aguilera Arana (Q.E.P.D). Así mismo, detallaremos el procedimiento que siguió la Entidad desde la aprobación hasta el desembolso del crédito.

- Adjunto enviamos la siguiente documentación:
 - Legalización y desembolso crédito de vivienda
 - Liquidación de gastos
 - Carta de aprobación
 - Paz y salvo para firma de escrituras
 - Acta de entrega
 - Certificación de garantía
- 25 de septiembre del 2015: se modifica y aprueba crédito de vivienda con inmueble definido por \$ 65.000.000,00 a 240 meses con cuota decreciente en UVR y garantía hipotecaria.
- 29 de septiembre del 2015: se genera la carta definitiva de aprobación e ingresa a constitución de garantías.
- 18 de noviembre del 2015: el cliente firma pagaré UVR, póliza, patrimonio de familia, manifiesto de voluntad, gastos al día. Se entrega paz y salvo para firma de escrituras.

Banco Caja Social Informa que la Defensoría del Consumidor Financiero es ejercida por los Doctores José Guillermo Peña González (Defensor Principal) y Carlos Alfonso Cifuentes Neira (Defensor Suplente).

Ubicación: Av. 19 N.º 114 – 09, oficina 502. Teléfonos 213 1322 / 213 1370 en Bogotá

E-Mail: defensorbancocajasocial@pgabogados.com

- 2 de diciembre del 2015: se entrega toda la documentación a constitución de garantías para el estudio de títulos.
- 21 de diciembre del 2015: se entrega la documentación para legalizar contra boleta de registro.
- 1 de febrero del 2016: se recibe la boleta de registro y se pasa a certificar la garantía.
- 2 de febrero del 2016: se gira cheque con el desembolso del crédito y finaliza el proceso.

Esperamos de esta forma haber atendido su derecho de petición.

Si tiene alguna inquietud adicional puede comunicarse con nosotros llamando a la Línea Amiga 307 7060 en Bogotá, 01 8000 910 038 desde el resto del país, opción 2, o #233 desde su celular. También podrá contactarnos a través de nuestro sitio web www.bancocajasocial.com.

Cordialmente,



GLORIA VALLEJO OSORIO
Gerente Servicio a Clientes

GSC-7249

Bogotá D.C., 18 de septiembre del 2018

Señores
COHEN ABOGADOS SAS
Atn. Dra. LINA PAOLA ROMERO CASTRO
coordinacionlitigios@cohenabogados.com.co
Calle 16 N.º 4 – 25 Oficina 701 Edificio Continental
Bogotá

Asunto: Derecho de petición
Radicado N.º 909141

Respetada Doctora Lina Paola:

En atención a su comunicación nos permitimos informar que para la Entidad no es posible atender su solicitud, toda vez que revisada la documentación por usted aportada encontramos que no adjuntó el documento que la acredita como apoderada de los beneficiarios del titular, en esos términos podríamos estar incurriendo en violación a la reserva Bancaria.

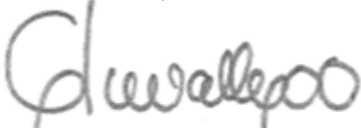
En tal sentido, le comunicamos que la Reserva Bancaria, se constituye en uno de los principales deberes de las instituciones financieras y aseguradoras y que está definida Parte I, título IV Capítulo I, numeral 6 de la Circular Básica Jurídica N.º 029 de 2014.

Ahora bien, para poderle brindar la información requerida, agradecemos radicar en cualquier oficina de la red Banco Caja Social los siguientes documentos:

- 1- Copia del certificado de defunción de la titular del crédito.
- 2- Formato EOIN-266 debidamente diligenciado, se tramita en la oficina.
- 3- Fotocopia de la cedula de la fallecida.
- 4- Fotocopia de la persona que reclama y vinculo que tiene con la fallecida.
- 5- Carta indicando la información que necesite validar.
- 6- Poder autenticado, donde se confirme que usted es la apoderada y el documento donde se certifique, que la señora Clara Inés Castaño Bernal, es la guardadora general del menor.

Si tiene alguna inquietud adicional puede comunicarse con nosotros llamando a la Línea Amiga 307 7060 en Bogotá, 01 8000 910 038 desde el resto del país, opción 2, o #233 desde su celular. También podrá contactarnos a través de nuestro sitio web www.bancocajasocial.com.

Cordialmente,



GLORIA VALLEJO OSORIO
Gerente Servicio a Clientes

Banco Caja Social Informa que la Defensoría del Consumidor Financiero es ejercida por los Doctores José Guillermo Peña González (Defensor Principal) y Carlos Alfonso Cifuentes Neira (Defensor Suplente).
Ubicación: Av. 19 N.º 114 – 09, oficina 502. Teléfonos 213 1322 / 213 1370 en Bogotá
E-Mail: defensorbancocajasocial@pgabogados.com

Bogotá, D.C.

Señora
ARGENIS ARANA
Calle 21 N.º 1 – 60 Torre 7 Apartamento 602 supermanzana 8
Teléfono: 311 200 8344
Bogotá, D.C.

Asunto: Solicitud aplicación seguro de vida
Radicado N.º 908907

Respetada señora Argenis:

En atención a su reclamación recibida el doce (12) de septiembre del 2018, relacionada con la solicitud de hacer efectivo el Seguro de Vida Grupo Deudores que respalda la obligación número ****3280, es pertinente indicar lo siguiente:

La reclamación del seguro que se presentó para la afectación del amparo básico de vida, fue objetada por la compañía aseguradora Colmena Seguros; con base en que la cobertura iniciaba a partir del desembolso del crédito y el siniestro ocurrió antes del 10 de febrero del 2016. Para su validación se adjuntan las copias de las respuestas generadas por la mencionada aseguradora.

Si tiene alguna inquietud adicional puede comunicarse con nosotros llamando a la Línea Amiga 307 7060 en Bogotá, 01 8000 910 038 desde el resto del país, opción 2, o #233 desde su celular. También podrá contactarnos a través de nuestro sitio web www.bancocajasocial.com.

Cordialmente,



GLORIA VALLEJO OSORIO
Gerente Servicio a Clientes

GSC-7249

Bogotá, 12 de diciembre de 2016

Señora
ARGENIS ARANA
m-arana@hotmail.com
Calle 24 N° 1-60 Supermanzana 8 Torre 7 Apartamento 602
Barrio: La Española
Teléfono: 313 200 8344
Madrid - Cundinamarca

Asunto: Respuesta Derecho de Petición de fecha 24 de agosto de 2016 - Reclamación de seguro de vida Crédito hipotecario N.º ****3280
Radicado N.º 834946

Señora Argenis:

Reciba un cordial saludo del Banco Caja Social, más banco, más amigo.

Banco Caja Social remitió la documentación por usted aportada en su reclamación el día 17 de febrero de 2016, la cual fue enviada a la compañía aseguradora COLMENA SEGUROS S.A. para iniciar con el trámite de reclamación del seguro de vida grupo deudores correspondientes al crédito número ****3280 a nombre de la señora Paola Andrea Aguilera Arana (*q.e.p.d*), bajo el amparo básico de vida.

Es preciso indicar, que el Banco Caja Social muy respetuosamente ratifica lo indicado por la aseguradora Colmena Seguros en la respuesta emitida por esta entidad el pasado 29 de junio de 2016, manifestando que la reclamación del seguro que se presentó para la afectación del amparo mencionado, fue objetada, toda vez que el desembolso se efectuó el 10 de febrero de 2016, fecha en la cual ya había ocurrido el siniestro (24 de enero de 2016), de la cual adjuntamos copia para su verificación.

Ahora bien, en atención al Derecho de Petición interpuesto ante esta entidad el día 24 de agosto de 2016, en la cual solicita información sobre el cubrimiento del amparo por básico de vida del crédito en referencia, nos permitimos informarle que Banco Caja Social no es la entidad aseguradora que define la prosperidad de las reclamaciones. Así las cosas, no tenemos competencia en el estudio y decisión de la aseguradora.

Esperamos de esta manera haber dado respuesta a su reclamación y le reiteramos nuestra voluntad de servicio.

Banco Caja Social Informa que la Defensoría del Consumidor Financiero es ejercida por los doctores José Guillermo Peña González (principal) y Carlos Alfonso Cifuentes Neira (suplente).

Dirección: Av. 19 No 114 – 09, oficina 502. Teléfonos 2131322 / 2131370 en Bogotá

defensorbancocajasocial@pqabogados.com

Si tiene alguna duda adicional puede comunicarse con nuestro Centro de Atención Telefónica, a través de la Línea Amiga 307 7060 en Bogotá o 01 8000 910 038, desde el resto del país, opción 3. También podrá contactarnos a través de nuestra página web www.bancocajasocial.com.

Cordialmente



FELIX ROBERTO MORATO MUÑOZ
Supervisor
Unidad de Atención de Reclamos

VOLANTE DE DILIGENCIA URBANA  DIL000000292432		ORIGINAL Banco Caja Social		
Origen: 72491 UNIDAD DE ATENCION RECLAMOS C.Corr: CORRESPONDENCIA - CALLE 31		Tipo Doc: DILIGENCIA EXTERNA	Fecha Envio 12/12/2016	
Destinatario ARGENIS ARANA		Dirección Destino MADRID Calle 24 N° 1-60 Supermanzana 8 Torre 7 Apartamento 602 BR : La Española		
Descripción De Diligencia 834946		Firma/Sello		
		Fecha y Hora de Recibo		

VOLANTE DE DILIGENCIA URBANA  DIL000000292432		COPIA Banco Caja Social		
Origen: 72491 UNIDAD DE ATENCION RECLAMOS C.Corr: CORRESPONDENCIA - CALLE 31		Tipo Doc: DILIGENCIA EXTERNA	Fecha Envio 12/12/2016	
Destinatario ARGENIS ARANA		Dirección Destino MADRID Calle 24 N° 1-60 Supermanzana 8 Torre 7 Apartamento 602 BR : La Española		
Descripción De Diligencia 834946		Firma/Sello		
		Fecha y Hora de Recibo		

GSC-7249

Bogotá D.C.

Señora
LINA PAOLA ROMERO CASTRO
coordinacionlitigios@cohenabogados.com.co
Calle 16 N.º 4 – 25 Oficina 701 Edificio Continental
Barrio La Candelaria
Teléfono 301 522 9082 – 282 9447
Bogotá

Asunto: Respuesta Derecho de Petición
Procedimientos crédito hipotecario
Radicado N.º 912563

Respetada señora Lina Paola:

En respuesta al Derecho de Petición, le informamos que el trámite de aprobación y desembolso del crédito hipotecario N.º **** 3280 a nombre de la señora Paola Andrea Aguilera Arana (Q.E.P.D), cursó y cumplió con todos los parámetros establecidos por la Entidad, para lo cual precisamos lo siguiente:

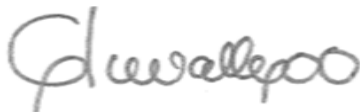
- La cliente radica la solicitud de certificado de crédito hipotecario (CCH) el 26 de agosto del 2015, la cual fue aprobada el 7 de septiembre del 2015 sin inmueble definido por \$69.580.000,00 a 240 meses mediante amortización cuota decreciente FRECH en UVR y pasa para agenda de exámenes según lo requerido por la aseguradora.
- El 15 de septiembre del 2015, son aprobados los exámenes médicos correspondientes y pasa a la generación de la carta de ratificación del cupo.
- El 24 de septiembre del 2015, titular cambia el monto solicitado, el cual queda nuevamente aprobado el 25 de septiembre del 2015 con inmueble definido por \$65.000.000,00 a 240 meses mediante amortización cuota decreciente en UVR. Se genera la carta definitiva e ingresa a constitución de garantías.
- Desde esta fecha hasta el 18 de noviembre del 2015, se efectuaron los estudios de títulos con el abogado asignado. Posteriormente, cliente firmó el pagare en UVR, las pólizas y el patrimonio familiar. El crédito fue aprobado el 25 de noviembre del 2015 y la documentación se entregó el 2 de diciembre del 2015 a constitución de garantías.

Banco Caja Social Informa que la Defensoría del Consumidor Financiero es ejercida por los Doctores José Guillermo Peña González (Defensor Principal) y Carlos Alfonso Cifuentes Neira (Defensor Suplente).
Ubicación: Av. 19 N.º 114 – 09, oficina 502. Teléfonos 213 1322 / 213 1370 en Bogotá
E-Mail: defensorbancocajasocial@pgabogados.com

- El 9 de diciembre del 2015, cliente firma las escrituras en la notaría, las cuales ingresan a registro. El 21 de diciembre del 2015 se entrega la documentación a constitución de garantías para su legalización contra boleta de registros públicos.
- El proceso de legalización finaliza el 1 de febrero del 2016 con la certificación de la boleta de registro, la primera copia de la escritura se entrega el 2 de febrero del 2016 y se procede con el desembolso mediante giro del cheque.

Consideramos de esta forma haber ofrecido respuesta a su solicitud. Si tiene alguna inquietud adicional puede comunicarse con nosotros llamando a la Línea Amiga 307 7060 en Bogotá, 01 8000 910 038 desde el resto del país, opción 2, o #233 desde su celular. También podrá contactarnos a través de nuestro sitio web www.bancocajasocial.com.

Cordialmente,



GLORIA VALLEJO OSORIO
Gerente Servicio a Clientes





Bogotá D.C., 29/09/2015

Señor(es)

PAOLA ANDREA AGUILERA ARANA
ARGENIS ARANA
CL 13 78 D 13 IN 11 AP 105
BOGOTA (Bogotá D.C)

Asunto: Ratificación de Crédito Hipotecario No. 103061710131929

Apreciado(s) señor(es):

Para el Banco Caja Social es muy grato comunicarle(s) que su solicitud de crédito hipotecario¹ ha sido aprobado con las siguientes características:

- Nombres y apellidos titular(es) del crédito:
PAOLA ANDREA AGUILERA ARANA - CC 52779453
ARGENIS ARANA - CC 38235018
- Dirección del Inmueble: CL 21 C 1 60 ESTE AP 602 TR 7 SMZ 8
- Valor: \$ 65,000,000.00 (SESENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS M/CTE)
- Plazo: 240 () meses
- Sistema de Amortización²: AMORTIZACION EN UVR - CUOTA DECRECIENTE - FRECH
- Tasa de Interés: Corresponderá a la definida por el Banco para este tipo de operaciones. En caso de mora, el Banco podrá cobrar la tasa de interés más alta permitida por la Ley.

Subsidio a la tasa de interés Frech³: La asignación de este subsidio para compra de vivienda nueva, establecido por el Gobierno en el Decreto 1190 de 2012, Decreto 701 de 2013, Decreto 1432 del 5 de julio del 2013, Decreto 161 del 5 de febrero de 2014, Decreto 0428 del 11 de marzo de 2015 y Decreto 1077 del 26 de mayo de 2015, está condicionada a que al momento del desembolso haya disponibilidad de coberturas y al cumplimiento de la totalidad de los requisitos establecidos por el Gobierno Nacional para su aplicación.

Usted(es) deberá(n) tomar una póliza de seguros que cumpla con los amparos de Vida e Incendio, Rayo y Terremoto, para lo cual puede(n) solicitar su inclusión en las pólizas de grupo tomadas por el Banco Caja Social para estos efectos.

Con el fin de continuar el trámite de constitución de la garantía hipotecaria, usted(es) debe(n) presentarse en el Centro de Servicios Hipotecarios para la firma de los pagarés. Anexo a la presente comunicación se encuentra la relación de documentos que debe(n) presentar como requisito para este procedimiento y para el estudio de títulos del inmueble.

¹ El crédito estará respaldado por una hipoteca en primer grado sin límite de cuantía sobre el inmueble. El inmueble debe estar libre de todo tipo de gravamen diferente a la hipoteca a favor del Banco o medidas cautelares. En caso contrario, la entidad se abstendrá de desembolsar el crédito, aun cuando la hipoteca a favor del Banco ya haya sido registrada.

² Para los créditos en UVR, el valor correspondiente al desembolso será convertido a unidades de valor real (UVR), con base en la cotización de dicha unidad en el día en que se realice el desembolso. El sistema de amortización que regirá el crédito se encuentra debidamente aprobado por la Superintendencia Financiera.

³ Fondo de Reserva para la estabilización de Cartera Hipotecaria.



Una vez se hayan entregado todos los documentos y firmado los pagarés, el Banco le(s) asignará un abogado externo quien adelantará el estudio de títulos y la constitución de la garantía hipotecaria. El plazo para cumplir los requisitos exigidos para el desembolso es de 120 días calendario, contados a partir de la fecha de esta comunicación. En caso contrario, el Banco podrá entender que usted(es) renuncia(n) a que se efectúe el desembolso del crédito, sin perjuicio del cumplimiento de algunos de los requisitos señalados.

El desembolso del crédito se hará de acuerdo con las indicaciones dadas por el (los) titular(es) del crédito en el formato "Condiciones de desembolso" suministrado por el Banco y los procedimientos que el Banco especifique, siempre y cuando usted(es) mantenga(n) las condiciones tenidas en cuenta por la entidad para la aprobación del crédito. En caso contrario, el Banco podrá abstenerse de realizar el desembolso.

Entre los principios y valores que el Banco estimula están la responsabilidad y el compromiso, los cuales estamos seguros que usted(es) comparte(n) y se verán reflejados en el cumplimiento de su obligación. Si usted(es) prevé(n) alguna dificultad en la atención de ésta, le(s) invitamos a acercarse a nuestras Oficinas o al Centro de Atención Personalizada (CAP) que le indique la oficina, donde estaremos atentos a colaborarle(s).

Si lo desea(n), puede(n) solicitar información sobre la calificación de riesgo de su obligación. Asimismo, contamos con su compromiso para actualizar sus datos por lo menos una vez al año o cuando la entidad lo requiera.

Una vez reunidos todos los documentos del listado anexo, debe(n) presentarse en el Centro de Servicios Hipotecarios, donde con gusto le(s) atenderemos; el tiempo estimado para este procedimiento es de 2 horas.

Ciudad	Centro de Servicios Hipotecarios	Horario
Bogotá	Calle 72 No. 10-71 Piso 2	8:00 am a 5:00 pm
Medellín	Carrera 46 No. 52-140 Piso 2	8:00 am a 11:30 am 2:00 pm a 4:00 pm
Cali	Calle 13 No. 4-25 Piso 13	
Barranquilla	Carrera 58 No. 75-12 Piso 4	
Bucaramanga	Calle 35 No. 19-41 Piso 16	

Para otras ciudades puede(n) acercarse a la oficina correspondiente donde le(s) brindaremos la información que requiera(n).

Cordialmente,

ESPERANZA PÉREZ MORA
Vicepresidente de Distribución y Ventas

* El cumplimiento de estos requisitos en ningún caso obliga al Banco a desembolsar el crédito aprobado. Éste se encuentra sujeto a las condiciones de liquidez de la entidad y a la vigencia de todas las características analizadas para su aprobación. En consecuencia, el Banco Caja Social podrá optar por no otorgar el crédito, o aplazar su desembolso por el tiempo que considere necesario.



ACTA DE ENTREGA

Apreciado Propietario:

La empresa INVERSIONES EDECOS S.A. se enorgullece de contar con usted entre sus distinguidos clientes y amigos; es muy satisfactorio para el equipo de trabajo de la empresa, hacerle entrega a Paola Andrea Aguilera Arana y su familia el Apto No. 602 a Torre 7 de la Súper manzana 8 del proyecto CONJUNTO RESIDENCIAL LA FINCA, distinguido con la actual nomenclatura del municipio de Madrid bajo el número Calle 21c No 1-60 Este.

Queremos darle la bienvenida a esta comunidad; para el disfrute y correcto uso de su vivienda anexamos el MANUAL DEL USUARIO de su vivienda.

Las garantías no cobijan las reformas y adiciones que se hagan a la vivienda, ni las repercusiones que sobre ella generen trabajos adicionales hechos por vecinos colindantes, ya que dichas obras son responsabilidad exclusiva del propietario de cada vivienda.

Para cualquier variación a su vivienda debe consultarse previamente por escrito a la Dirección del Departamento Administrativo de Planeación de Madrid, quien le indicará la viabilidad y los pasos recomendados para el proceso, sin que ello implique responsabilidad de la constructora en labores y trabajos ejecutados por terceros.

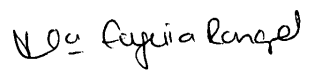
Nuevamente mil felicitaciones por haber convertido en realidad su sueño de tener vivienda propia en una casa hecha para Usted con esmero y dedicación por nuestro equipo de constructores.

Fecha: Diciembre 14 de 2015

RECIBÍ A SATISFACCIÓN:

ENTREGUÉ:


Propietario
C.C. 52779483 Bata


Representante autorizado
INVERSIONES EDECOS S.A.

ORIGINAL CONSTRUCTORA

COPIA PROPIETARIO

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Certificado Generado con el Pin No: 5351960423553824

Generado el 10 de febrero de 2022 a las 13:17:08

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

EL SECRETARIO GENERAL

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

CERTIFICA

RAZÓN SOCIAL: BANCO CAJA SOCIAL S.A.y podrá usar el nombre BANCO CAJA SOCIAL

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

CONSTITUCIÓN Y REFORMAS: Ley No 68 del 26 de diciembre de 1924 , bajo la denominación CIRCULO DE OBREROS, establecimiento de crédito bancario, sin ánimo de lucro

Ley No 68 del 26 de diciembre de 1924 , bajo la denominación CIRCULO DE OBREROS, establecimiento de crédito bancario, sin ánimo de lucro

Escritura Pública No 2320 del 03 de noviembre de 1930 de la Notaría 1 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA). Cambió su razón social por la de CAJA DE AHORROS DEL CIRCULO DE OBREROS.

Ley No 57 del 05 de mayo de 1931 Que de conformidad con el artículo 19 de la Ley 57 de 1931, la Caja Social de Ahorros está sometida a la vigilancia e inspección de la Superintendencia Bancaria.

Escritura Pública No 10047 del 16 de diciembre de 1973 de la Notaría 6 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA). Cambió su razón social por la de CAJA SOCIAL DE AHORROS.

Resolución S.B. No 2348 del 29 de junio de 1990 La Superintendencia Bancaria renueva la autorización para efectuar negocios propios de las Cajas de Ahorros a la Caja Social de Ahorros, hasta el 30 de junio de 2010.

Resolución S.B. No 5107 del 27 de diciembre de 1991 La superintendencia Bancaria aprueba la conversión de la Caja Social de Ahorros en Banco, cuya razón social será Caja Social.

Escritura Pública No 3080 del 30 de diciembre de 1991 de la Notaría 42 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA). Cambió su razón social por la de CAJA SOCIAL.

Resolución S.B. No 1988 del 28 de mayo de 1992 La Superintendencia Bancaria autoriza a la entidad denominada Caja Social para desarrollar las actividades comprendidas dentro de su objeto social en todo el territorio de la República. La autorización a que se refiere el presente artículo comprende la requerida para realizar las operaciones propias de la sección de ahorros.

Escritura Pública No 1831 del 24 de abril de 1996 de la Notaría 42 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA). Cambió su razón social por la de BANCO CAJA SOCIAL

Escritura Pública No 2386 del 27 de agosto de 1999 de la Notaría 36 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA). Se protocoliza la adquisición del cien por cien (100%) de las acciones suscritas de LEASING COLMENA S.A. COMPAÑIA DE FINANCIAMIENTO COMERCIAL, quien podía obrar bajo las denominaciones "COLMENA LEASING" o "COLMENA COMPAÑIA DE FINANCIAMIENTO COMERCIAL ESPECIALIZADA EN LEASING" por parte del BANCO CAJA SOCIAL, en consecuencia, la primera se disuelve sin liquidarse.

Escritura Pública No 0091 del 20 de enero de 2000 de la Notaría 42 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA). Se protocolizó su conversión a banco bajo la denominación BANCO CAJA SOCIAL S.A., pero podrá utilizar simplemente el nombre CAJA SOCIAL. En adelante es una sociedad anónima de carácter privado, reforma autorizada por la Superintendencia Bancaria mediante Resolución 1876 del 23 de diciembre de 1999

Resolución S.B. No 0933 del 24 de junio de 2005 La Superintendencia Bancaria no objeta la fusión del Banco Colmena S.A. con el Banco Caja Social S.A., siendo la absorbente esta última.

Escritura Pública No 03188 del 27 de junio de 2005 de la Notaría 42 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA). Cambió

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Certificado Generado con el Pin No: 5351960423553824

Generado el 10 de febrero de 2022 a las 13:17:08

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

su razón social por la de BCSC S.A. y podrá utilizar los nombres y siglas: BANCO CAJA SOCIAL BCSC Y BANCO CAJA SOCIAL. Parágrafo Primero: Para el desarrollo de su objeto social, la sociedad ha establecido un modelo de actuación con el que busca desarrollar su actividad, a través de redes y productos identificados con dos marcas igualmente diferenciadas y claramente posicionadas en el mercado financiero colombiano, como son, por una parte la marca Banco Caja Social y afines, y, por otra, la marca Colmena y sus derivadas, e igualmente Protocoliza el acuerdo de fusión por absorción del Banco Colmena (entidad absorbida) por parte del Banco Caja Social (entidad absorbente) quedando la primera disuelta sin liquidarse.

Escritura Pública No 01827 del 22 de agosto de 2011 de la Notaría 45 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA). El Banco se denomina para todos los efectos legales BCSC S.A. y podrá utilizar los siguientes nombres y siglas: BANCO CAJA SOCIAL BCSC Y BANCO CAJA SOCIAL. PARÁGRAFO: Las marcas que utilice la sociedad en virtud de la licencia concedida por la Fundación Social, podrán seguir siendo utilizadas siempre que la entidad haga parte del grupo empresarial que lidera la Fundación Social. En consecuencia, si por algún motivo la entidad dejare de ser parte del mencionado grupo empresarial, la Fundación Social podrá libremente determinar si la faculta o no para continuar utilizando dichas expresiones

Escritura Pública No 456 del 15 de abril de 2014 de la Notaría 45 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA). modifica su razón social de : BCSC S.A. y podrá utilizar los siguientes nombres y siglas: Banco Caja Social BCSC y Banco Caja Social. por el de BANCO CAJA SOCIAL S.A. y podrá usar los siguientes nombres y siglas: BANCO CAJA SOCIAL BCSC Y BCSC S.A.

Escritura Pública No 3833 del 13 de septiembre de 2017 de la Notaría 21 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA). cambia su razón social de BANCO CAJA SOCIAL S.A. y podrá usar los siguientes nombres y siglas: BANCO CAJA SOCIAL BCSC Y BCSC S.A. por BANCO CAJA SOCIAL S.A. y podrá usar el nombre BANCO CAJA SOCIAL

AUTORIZACIÓN DE FUNCIONAMIENTO: Resolución S.B. 1988 del 28 de mayo de 1992

REPRESENTACIÓN LEGAL: PRESIDENCIA DEL BANCO. Designación y Funciones: El Banco tendrá un Presidente designado por la Junta Directiva, quien ejercerá las siguientes funciones y atribuciones: a) Llevar la representación legal de la entidad. b) Ejecutar los acuerdos y decisiones de la Asamblea General de Accionistas y de la Junta Directiva. c) Constituir para casos especiales apoderados judiciales y extrajudiciales. d) Celebrar y orientar, dentro de los límites propios de su competencia, los actos, operaciones y contratos conducentes al desarrollo del objeto del Banco. e) Cuidar de la recaudación e inversión de los fondos del Banco. f) Presentar conjuntamente con la Junta Directiva a la Asamblea General de Accionistas los documentos señalados en la letra c) del artículo 33 de los presentes estatutos. g) Adoptar las medidas necesarias para la adecuada conservación de los bienes sociales. h) Impartir las órdenes e instrucciones requeridas para la buena marcha del Banco. i) Presentar a la Junta Directiva los estados financieros mensuales y suministrar a ésta todos los datos que le solicite en relación con la empresa y sus actividades. j) Desarrollar su gestión bajo los parámetros determinados por la naturaleza y actividad de la sociedad, de conformidad con lo previsto por la ley y por estos estatutos. REPRESENTACIÓN LEGAL. El Presidente será el representante legal del Banco. Así mismo, ejercerán la representación del Banco, para todos los efectos legales, las personas que designe la Junta Directiva con las atribuciones, facultades y limitaciones que dicho órgano social determine. En caso de faltas absolutas o temporales del Presidente, el mismo será reemplazado por quien designe la Junta Directiva entre quienes ejerzan representación legal del Banco, y se encuentren debidamente posesionados ante la Superintendencia Financiera. PARÁGRAFO: Los Gerentes Regionales y los Gerentes de Sucursal, tendrán, así mismo, la representación legal de la entidad en las áreas y zonas donde actúan. (Escritura Pública 0456 del 15 de abril de 2014, Notaria 45 de Bogotá)

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

NOMBRE

Diego Fernando Prieto Rivera

IDENTIFICACIÓN

CC - 79297676

CARGO

Presidente

Calle 7 No. 4 - 49 Bogotá D.C.
Conmutador: (571) 5 94 02 00 – 5 94 02 01
www.superfinanciera.gov.co



El emprendimiento
es de todos

Minhacienda

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Certificado Generado con el Pin No: 5351960423553824

Generado el 10 de febrero de 2022 a las 13:17:08

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

NOMBRE	IDENTIFICACIÓN	CARGO
Fecha de inicio del cargo: 02/08/2012		
Orfa Esperanza Pérez Mora	CC - 51684565	Vicepresidente Comercial
Fecha de inicio del cargo: 18/12/2020		
Roberth Mauricio Sanabria González	CC - 74858816	Gerente Regional de Sucursales
Fecha de inicio del cargo: 11/03/2021		
Carlos Ignacio Rojas Gaitan	CC - 80423708	Vicepresidente de Riesgos
Fecha de inicio del cargo: 19/11/2020		
Sergio Antonio Castiblanco Segura	CC - 80417399	Vicepresidente Financiero y Administrativo
Fecha de inicio del cargo: 22/12/2020		
Juan Francisco Sánchez Pérez	CC - 79655351	Vicepresidente de Mercadeo
Fecha de inicio del cargo: 22/12/2020		
Claudia Yasnid Velandia Rodríguez	CC - 52076833	Gerente Regional Bogotá
Fecha de inicio del cargo: 20/02/2020		
Jaime Andrés Herrera Beltrán	CC - 79381862	Vicepresidente de Operaciones y Tecnología
Fecha de inicio del cargo: 31/12/2020		
Luz Marcela Vélez Arcila	CC - 43576001	Gerente Regional Norte
Fecha de inicio del cargo: 16/03/2021		
Jairo Alberto Leon Ardila	CC - 91107866	Representante Legal para Efectos Exclusivamente Judiciales
Fecha de inicio del cargo: 17/04/2012		
Claudia María Romano Gómez	CC - 51727156	Representante Legal para Efectos Exclusivamente Judiciales
Fecha de inicio del cargo: 19/11/2018		
Neil Clavijo Gómez	CC - 79514215	Representante Legal para Efectos Exclusivamente Judiciales
Fecha de inicio del cargo: 11/08/2015		
Yenny Stella Sarmiento Ávila	CC - 52022764	Representante Legal para Efectos Exclusivamente Judiciales
Fecha de inicio del cargo: 10/11/2009		
Angélica María Herrera Franco	CC - 52082594	Representante Legal en Calidad de Gerente Regional Bogotá Norte
Fecha de inicio del cargo: 12/10/2017		
Diana Elizabeth Bolívar Cardenas	CC - 52252453	Representante Legal para efectos de suscribir exclusivamente documentos que requieran firma digital
Fecha de inicio del cargo: 14/01/2016		
Felipe Andrés Tafur Negret	CC - 80469517	Representante Legal Exclusivamente para Suscribir Documentos que Requiere Firma Digital
Fecha de inicio del cargo: 11/03/2010		
Ricardo García Roa	CC - 19256985	Representante Legal para efectos de suscribir exclusivamente documentos que requieran firma digital
Fecha de inicio del cargo: 01/02/2007		
Myriam Cristina Acelas García	CC - 39759485	Representante Legal en Calidad de Secretario General
Fecha de inicio del cargo: 12/04/2012		



SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Certificado Generado con el Pin No: 5351960423553824

Generado el 10 de febrero de 2022 a las 13:17:08

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

NOMBRE	IDENTIFICACIÓN	CARGO
Martha Becerra Rodríguez Fecha de inicio del cargo: 01/08/2019	CC - 51719214	Representante Legal para firma digital
Victor Alejandro Medellín Rivera Fecha de inicio del cargo: 25/01/2018	CC - 79944879	Representante Legal para efectos de suscribir documentos que requieran firma digital
Octavio Herrera Tirado Fecha de inicio del cargo: 25/09/2014	CC - 16706205	Representante Legal para Efectos Exclusivamente Judiciales en Calidad de Gerente Zona Eje Cafetero
Teresa Gómez Torres Fecha de inicio del cargo: 18/12/2020	CC - 51843743	Vicepresidente de Recuperación y Normalización



**JOSUÉ OSWALDO BERNAL CAVIEDES
SECRETARIO GENERAL**

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

RE: 2021-191. MEMORIAL CON SOLICITUD DE TENER POR CONTESTADA LA DEMANDA POR BANCO CAJA SOCIAL

Yezid Roncancio Cortes <yroncanc@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Mié 01/03/2023 11:44

Para: litigiosnotificaciones <litigiosnotificaciones@ustarizabogados.com>

Buenos días

Se acusa recibido en la fecha hábil que fue remitido y se anexa al expediente para darle el trámite que en derecho corresponda.

Atentamente,

YEZID RONCANCIO CORTES

Escribiente Nominado.

De: Juzgado 50 Civil Municipal - Bogotá - Bogotá D.C. <cmpl50bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Enviado: miércoles, 1 de marzo de 2023 11:27

Para: Yezid Roncancio Cortes <yroncanc@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Asunto: RV: 2021-191. MEMORIAL CON SOLICITUD DE TENER POR CONTESTADA LA DEMANDA POR BANCO CAJA SOCIAL



Juzgado 50 Civil Municipal de Bogotá D.C.

✉ cmpl50bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

☎ 2846957

📍 Carrera 10 No. 14 – 33 piso 2º - Bogotá D.C.

Aviso de Confidencialidad: Este correo electrónico contiene información de la Rama Judicial de Colombia. Si no es el destinatario de este correo y lo recibió por error comuníquelo de inmediato, respondiendo al remitente y eliminando cualquier copia que pueda tener del mismo. Si no es el destinatario, no podrá usar su contenido, de hacerlo podría tener consecuencias legales como las contenidas en la Ley 1273 del 5 de enero de 2009 y todas las que le apliquen. Si es el destinatario, le corresponde mantener reserva en general sobre la información de este mensaje, sus documentos y/o archivos adjuntos, a no ser que exista una autorización explícita. Antes de imprimir este correo, considere si es realmente necesario hacerlo, recuerde que puede guardarlo como un archivo digital.

De: Notificaciones Litigios <litigiosnotificaciones@ustarizabogados.com>

Enviado: miércoles, 1 de marzo de 2023 10:31

Para: Juzgado 50 Civil Municipal - Bogotá - Bogotá D.C. <cmpl50bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Cc: espinosa_oscarp@hotmail.com <espinosa_oscarp@hotmail.com>

Asunto: 2021-191. MEMORIAL CON SOLICITUD DE TENER POR CONTESTADA LA DEMANDA POR BANCO CAJA SOCIAL

Señores

JUZGADO 50 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.

cmpl50bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Proceso: ACCIÓN DE RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL

Radicado: 11001400305020210019100

Demandante: JUAN SEBASTIAN AGUILERA ARANA

Demandado: BANCO CAJA SOCIAL

Asunto: SOLICITUD DE TENER POR CONTESTADA LA DEMANDA.

De manera atenta, haciendo uso de los medios electrónicos, tal como lo permite el artículo 109 en sus incisos tercero y cuarto del Código General del Proceso y la Ley 2213 de 2022, me permito radicar memorial con solicitud de tener por contestada la demanda por BCSC radicada en febrero de 2021 por medio físico y digital. Asimismo allego nuevamente las documentales que le son propias de la contestación para que sean incorporadas al expediente.

Nota: la clave para acceder a los documentos que cuenten restricción es 52779453

Los documentos podrán ser consultados y descargados en el siguiente enlace https://drive.google.com/drive/folders/142Q7ZQ_bBUV1JnwJSSvThZGU5lDYvxBe?usp=share_link

Agradezco el acuse de recibo de la presente comunicación.

Cordialmente,

USTÁRIZ & ABOGADOS

Estudio Jurídico Ustáriz & Abogados

Teléfono Of. (0571) 6108161 y 6108164 Cel. 3158850970

Dir. Carrera 11A # 96 - 51 Oficina 203 Edificio Oficity

Bogotá, Colombia

Cali, Calle 10 No 4-40

Telefax: 8881611

El presente e-mail tiene carácter confidencial y reservado, puede contener información privilegiada la cual no puede ser usada ni divulgada a personas o entidades distintas de su destinatario. Esta prohibida la distribución, retención, utilización, aprovechamiento difusión, o copia con cualquier propósito. Si por error recibe este mensaje, por favor destruya su contenido y avise a su remitente.

This email is confidential and reserved, and may contain legally privileged and confidential information which can not be used or disclosed to any person or organization other than its addressee. Any distribution, retention, use, advantage, dissemination, or copying is prohibited. If you receive this message in error, please delete the message and notify the sender.



Señores

JUZGADO CINCUENTA (50) MUNICIPAL DE BOGOTÁ

E. S. D.

Proceso: Verbal de Responsabilidad Civil
Demandante: Juan Sebastián Aguilera Arana.
Demandado: COLMENA SEGUROS S.A.
Radicado: 00110-01-40-03-050-2021-00191-00
Asunto: Contestación a la demanda

NICOLÁS URIBE LOZADA, mayor de edad, domiciliado en Bogotá, D.C., identificado con la cédula de ciudadanía No. 80.086.029 de Bogotá D.C., abogado titulado y en ejercicio, portador de la tarjeta profesional No. 131.268 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, obrando como apoderado especial de **COLMENA SEGUROS S.A.** (en adelante por su nombre completo o **COLMENA**), según poder debidamente otorgado que obra en el expediente, el cual expresamente **ACEPTO**, por medio del presente escrito procedo a contestar la demanda formulada ante usted por **JUAN SEBASTIÁN AGUILERA ARANA**, en los siguientes términos:

CAPÍTULO PRIMERO: CONTESTACIÓN A LA DEMANDA

I. PRONUNCIAMIENTO EXPRESO SOBRE LOS HECHOS DE LA DEMANDA:

Doy respuesta a cada uno de los hechos utilizando la misma numeración y partición establecida por la parte actora en su escrito de demanda:

AI PRIMERO. ES CIERTO.

AI SEGUNDO. ES CIERTO.

AI TERCERO. NO ME CONSTA ninguno de los supuestos fácticos que aduce el demandante en este punto, puesto que se trata de hechos completamente desconocidos por mi mandante, que no debía ni debe conocerlos, ya que son ajenos a su actividad. En consecuencia, me atengo a lo que resulte probado en el proceso.

AI CUARTO. NO ME CONSTA ninguno de los supuestos fácticos que aduce el demandante en este punto, puesto que se trata de hechos completamente desconocidos por mi mandante, que no debía ni debe conocerlos, ya que son ajenos a su actividad. En consecuencia, me atengo a lo que resulte probado en el proceso.

AI QUINTO. NO ME CONSTA ninguno de los supuestos fácticos que aduce el demandante en este punto, puesto que se trata de hechos completamente desconocidos por mi mandante, que no debía ni debe conocerlos, ya que son ajenos a su actividad. En consecuencia, me atengo a lo que resulte probado en el proceso.

AI SEXTO. NO ME CONSTA ninguno de los supuestos fácticos que aduce el demandante en este punto, puesto que se trata de hechos completamente desconocidos por mi

mandante, que no debía ni debe conocerlos, ya que son ajenos a su actividad. En consecuencia, me atengo a lo que resulte probado en el proceso.

AI SÉPTIMO. NO ME CONSTA ninguno de los supuestos fácticos que aduce el demandante en este punto, puesto que se trata de hechos completamente desconocidos por mi mandante, que no debía ni debe conocerlos, ya que son ajenos a su actividad. En consecuencia, me atengo a lo que resulte probado en el proceso.

AI OCTAVO. NO ME CONSTA el supuesto fáctico que aduce el demandante en este punto, puesto que se trata de un hecho completamente desconocido por mi mandante, que no debía ni debe conocerlo, ya que es ajeno a su actividad. En consecuencia, me atengo a lo que resulte probado en el proceso.

AI NOVENO. NO ES CIERTO COMO ESTÁ PLANTEADO. El 14 de junio de 2018, **COLMENA SEGUROS** dio respuesta a la reclamación presentada en representación de Juan Sebastián Aguilera Arana, explicando que infortunadamente no era posible atender favorablemente su solicitud de pago por parte de la póliza vida grupo deudores toda vez que la cobertura del seguro había cesado conforme a lo dispuesto en las condiciones generales del mismo donde se dispuso:

“DEFINICION DE AMPAROS

*3.1. Muerte: Es el fallecimiento de cualquiera de las personas amparadas, por cualquier causa natural no preexistente o accidental, incluyendo el suicidio y el homicidio **desde el inicio de la vigencia.** (...)*

1.1. INICIO DE LA COBERTURA INDIVIDUAL

*La **cobertura individual de Muerte e Incapacidad Total y Permanente se iniciará desde la fecha de aprobación del crédito.***

Si transcurridos cuarenta y cinco (45) días comunes desde la aprobación del crédito no se ha efectuado el desembolso, cesará el amparo individual otorgado y la cobertura solo se reiniciará en el momento en que se haga efectivo el desembolso.” (negrita añadida a texto original)

De manera que, dado que la Sra. Paola Andrea Aguilera ocurrió el 24 de enero de 2016, momento para la cual todavía no se había dado en desembolso del crédito y había transcurrido mucho más de 45 días desde la aprobación del crédito hipotecario, el amparo había cesado y, por consiguiente, el fallecimiento no se encontraba cubierto por la póliza emitida por mi mandante y no podía ser considerado como siniestro por cuanto la cobertura brindada ya no se encontraba vigente para esa fecha.

AI DÉCIMO. ES CIERTO.

AI DÉCIMO PRIMERO. ES CIERTO.

AI DÉCIMO SEGUNDO. NO ME CONSTA ninguno de los supuestos fácticos que aduce el demandante en este punto, puesto que se trata de hechos completamente desconocidos por mi mandante, que no debía ni debe conocerlos, ya que son ajenos a su actividad. En consecuencia, me atengo a lo que resulte probado en el proceso.

AI DÉCIMO TERCERO. NO ME CONSTA ninguno de los supuestos fácticos que aduce el demandante en este punto, puesto que se trata de hechos completamente desconocidos por mi mandante, que no debía ni debe conocerlos, ya que son ajenos a su actividad. En consecuencia, me atengo a lo que resulte probado en el proceso.

AI DÉCIMO CUARTO. NO ME CONSTA ninguno de los supuestos fácticos que aduce el demandante en este punto, puesto que se trata de hechos completamente desconocidos por mi mandante, que no debía ni debe conocerlos, ya que son ajenos a su actividad. En consecuencia, me atengo a lo que resulte probado en el proceso.

AI DÉCIMO QUINTO. NO ME CONSTA ninguno de los supuestos fácticos que aduce el demandante en este punto, puesto que se trata de hechos completamente desconocidos por mi mandante, que no debía ni debe conocerlos, ya que son ajenos a su actividad. En consecuencia, me atengo a lo que resulte probado en el proceso.

AI DÉCIMO SEXTO. NO ME CONSTA ninguno de los supuestos fácticos que aduce el demandante en este punto, puesto que se trata de hechos completamente desconocidos por mi mandante, que no debía ni debe conocerlos, ya que son ajenos a su actividad. En consecuencia, me atengo a lo que resulte probado en el proceso.

AI DÉCIMO SÉPTIMO. NO ES CIERTO. Conforme a lo manifestado por la parte actora en hechos anteriores, así como lo certificado por Colmena el pasado 25 de julio de 2018, la aprobación del crédito hipotecario No. 0132208453280 ocurrió el 25 de noviembre de 2015, y el desembolso del mismo fue hecho el 10 de febrero de 2016, transcurridos 77 días después de la aprobación del mismo.

AI DÉCIMO OCTAVO. ES CIERTO. Así mismo solicitamos que se tome ese hecho por confesado.

AI DÉCIMO NOVENO. NO ES UN HECHO sino una serie de valoraciones subjetivas realizadas por el apoderado de la parte demandante cuya su determinación le corresponde EXCLUSIVAMENTE al Juez al interior del proceso. En consecuencia, me atengo a lo que resulte probado en el proceso.

AI VIGÉSIMO. NO ME CONSTA ninguno de los supuestos fácticos y consideraciones subjetivas que aduce el demandante en este punto, puesto que se trata de hechos completamente desconocidos por mi mandante, que no debía ni debe conocerlos, ya que son ajenos a su actividad. En consecuencia, me atengo a lo que resulte probado en el proceso.

AI VIGÉSIMO PRIMERO. NO ES UN HECHO sino una serie de valoraciones subjetivas realizadas por el apoderado de la parte demandante cuya su determinación le corresponde EXCLUSIVAMENTE al Juez al interior del proceso. En consecuencia, me atengo a lo que resulte probado en el proceso.

AI VIGÉSIMO SEGUNDO. ES CIERTO.

II. PRONUNCIAMIENTO EXPRESO FRENTE A LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA:

Me opongo a la prosperidad de todas y cada una de las pretensiones y peticiones de condena propuestas por la parte actora teniendo en cuenta que no le asiste el derecho invocado y **COLMENA SEGUROS S.A.**, no se encuentra en virtud del contrato de seguro celebrado y/o de las normas legales que lo rigen, obligada a indemnizar en forma alguna al extremo activo de la litis.

Como fundamento de la anterior oposición, se solicita la condena en costas al extremo demandante y se proponen las siguientes:

III. EXCEPCIONES DE MÉRITO O DE FONDO A LA DEMANDA:

PRIMERA EXCEPCIÓN: AUSENCIA DE COBERTURA Y, POR ENDE, DE DERECHO A SER INDEMNIZADO POR HABER CESADO EL AMPARO OTORGADO A TRAVÉS DE LA PÓLIZA VIDA GRUPO DEUDORES NO. 4803179 AL TRANSCURRIR MÁS DE 45 DÍAS DESDE LA APROBACIÓN DEL CRÉDITO HIPOTECARIO NO. 0132208453280 SIN QUE SE HUBIERE DESEMBOLSADO EL MISMO Y AL HABERSE PRODUCIDO EL FALLECIMIENTO DEL ASEGURADO CON POSTERIORIDAD A LA FINALIZACIÓN DEL AMPARO OTORGADO

En punto de esta excepción, es necesario poner de presente que de acuerdo con lo estipulado en el artículo 1056 del Código de Comercio, el asegurador, al momento de celebrar el contrato de seguro podrá, “(...) a su arbitrio, asumir todos o algunos de los riesgos a que estén expuestos el interés o la cosa asegurados (...)” de acuerdo con lo que estime conveniente.

Es así como, de manera libre y autónoma, es posible pactar una serie de condiciones de cobertura, cuya finalidad es la de delimitar o determinar el riesgo cubierto bajo los amparos otorgados. En este sentido, en la Póliza Vida Grupo Deudores No. 4803179, se pactó:

“DEFINICION DE AMPAROS

3.1. Muerte: *Es el fallecimiento de cualquiera de las personas amparadas, por cualquier causa natural no preexistente o accidental, incluyendo el suicidio y el homicidio desde el inicio de la vigencia. (...)*

1.1. INICIO DE LA COBERTURA INDIVIDUAL

La cobertura individual de Muerte e Incapacidad Total y Permanente se iniciará desde la fecha de aprobación del crédito.

Si transcurridos cuarenta y cinco (45) días comunes desde la aprobación del crédito no se ha efectuado el desembolso, cesará el amparo individual otorgado y la cobertura solo se reiniciará en el momento en que se haga efectivo el desembolso. (negrita añadida a texto original)

Conforme a lo anterior, debemos tener en cuenta que, a partir de la aprobación del crédito hipotecario, que ocurrió el 25 de noviembre de 2015, inició la cobertura individual de la Póliza Vida Grupo Deudores No. 4803179 respecto de la vida de la Sra. Paola Andrea Aguilera, encontrándose ésta plenamente cubierta contra el riesgo de muerte desde dicho momento. Sin perjuicio de lo anterior, conforme a lo pactado en las condiciones del seguro contratado, la cobertura únicamente se mantendría de manera continua siempre que se hubiese efectuado el desembolso del crédito dentro de los 45 días siguientes a su

aprobación, de lo contrario, de transcurrir 45 días comunes después de su aprobación sin que hubiese sido desembolsado el crédito, el amparo individual otorgado cesaría y necesariamente todo evento que pudiese haber estado cubierto por la póliza, dejaría de estarlo a partir de ese momento. Por supuesto, en caso de que el desembolso del crédito ocurriese después de los precitados 45 días, la cobertura se reiniciaría desde dicho momento hacia adelante, supuesto este último que no se verificó tampoco en el caso objeto de estudio por cuanto el fallecimiento de la señora Paola Aguilera fue anterior a la fecha de desembolso del crédito tal como procederá a explicarse.

Ahora bien, descendiendo al caso concreto, no solo es claro que la cobertura había cesado a partir del 10 de enero de 2016 (46 días después de la aprobación del crédito hipotecario No. 0132208453280) fecha para la cual no se había presentado el desembolso del crédito adquirido, sino que, adicionalmente, el amparo no se había reactivado para el momento en que infortunadamente fallece la señora Paola Andrea Aguilera toda vez que ésta falleció el 24 de enero de 2016, momento para la cual todavía no se había dado en desembolso del crédito, el cual ocurre efectivamente el 10 de febrero de 2016, 131 días después de la aprobación del mismo.

En esa medida siendo que para el momento en que muere la Sra. Aguilera no se encontraba activa la cobertura contratada mediante la Póliza Vida Grupo Deudores No. 4803179, no existe posibilidad de afectar dicho seguro y, en consecuencia, no puede atenderse favorablemente las pretensiones de la parte actora.

Finalmente, cabe resaltar que las condiciones de la Póliza Vida Grupo Deudores, expuestas en la presente excepción, fueron conocidas por la Sra. Paola Andrea Aguilera desde el 28 de agosto de 2015, momento en cual diligenció el formulario de solicitud del Seguro Vida Grupo Deudores, donde constaba en el reverso del mismo el detalle del amparo en caso de muerte así como la condición referente al inicio de la cobertura individual, documento que está debidamente firmado por la Sra. Aguilera en aceptación del contenido.

Ruego al Sr. Juez en consecuencia, declarar probada esta excepción.

SEGUNDA EXCEPCIÓN: AUSENCIA DE COBERTURA BAJO LA PÓLIZA VIDA GRUPO DEUDORES NO. 4803179 AL HABER OPERADO LA PRESCRIPCIÓN ORDINARIA CONTEMPLADA EN EL ARTÍCULO 1081 DEL CÓDIGO DE COMERCIO.

Es necesario destacar que, a pesar no estar cubierto el riesgo que pretende la parte actora que le sea indemnizado por no estar activa la cobertura para el momento del fallecimiento de la Sra. Aguilera, es importante destacar que, cualquier acción de pretenda iniciar la parte demandante, con fundamento en el contrato de seguro, contra **COLMENA SEGUROS S.A.** se encuentra prescrito de conformidad con lo establecido en el artículo 1081 del código de comercio que establece:

“La prescripción de las acciones que se derivan del contrato de seguro o de las disposiciones que lo rigen podrá ser ordinaria o extraordinaria.

La prescripción ordinaria será de dos años y empezará a correr desde el momento en que el interesado haya tenido o debido tener conocimiento del hecho que da base a la acción.

La prescripción extraordinaria será de cinco años, correrá contra toda clase de personas y empezará a contarse desde el momento en que nace el respectivo derecho.

Estos términos no pueden ser modificados por las partes.” (Subrayas y negrillas fuera del texto original)

De la normatividad citada se lee con claridad que las acciones derivadas del contrato de seguro tienen un término especial de prescripción ordinaria de dos (2) años desde que el interesado haya tenido o debió tener conocimiento del hecho que fundamenta la acción; y extraordinaria de cinco (5) años desde el momento que nace el

Por lo anterior, es menester verificar al momento de adoptar una decisión, si la hipotética cobertura de la póliza expedida por mi representada, no se ha extinto, a causa del fenómeno jurídico de la prescripción, lo cual será objeto del debate probatorio que se surtirá en el presente trámite.

Ruego al Sr. Juez en consecuencia, declarar probada esta excepción

TERCERA EXCEPCIÓN: AUSENCIA DE COBERTURA DE LA PÓLIZA VIDA GRUPO DEUDORES NO. 4803179 Y, POR ENDE, DE DERECHO A SER INDEMNIZADO POR INEFICACIA DEL CONTRATO DE SEGURO AL NO HABERSE VERIFICADO TODOS LOS ELEMENTOS ESENCIALES DEL CONTRATO DE SEGURO PARA EL 24 DE ENERO DE 2016

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 1045 del Código de Comercio:

“ARTÍCULO 1045. <ELEMENTOS ESENCIALES>. Son elementos *esenciales del contrato de seguro*:

- 1) *El interés asegurable;***
- 2) *El riesgo asegurable;***
- 3) *La prima o precio del seguro, y***
- 4) *La obligación condicional del asegurador.***

En defecto de cualquiera de estos elementos, el contrato de seguro no producirá efecto alguno.

En defecto de cualquiera de estos elementos, el contrato de seguro no producirá efecto alguno.” (negrita añadida a texto original)

Adicionalmente, contempla el artículo 1086 del Código de Comercio lo siguiente:

“ARTÍCULO 1086. <EXISTENCIA DEL INTERÉS Y EXTINCIÓN>. El interés deberá existir en todo momento, desde la fecha en que el asegurador asuma el riesgo. La desaparición del interés llevará consigo la cesación o extinción del seguro, sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 1070, 1109 y 1111.”

Por lo anterior, resulta claro que para el momento en que fallece la Sra. Aguilera, no se encontraban presentes todos y cada uno de los elementos esenciales del contrato de seguro que posibilitaran su existencia, toda vez que el interés asegurable en cabeza del banco acreedor no se había configurado al no haberse desembolsado efectivamente el valor del crédito hipotecario No. 0132208453280.

Recuérdese que el Seguro Vida Grupo Deudores tiene como finalidad otorgar cobertura a la entidad financiera como acreedora del crédito otorgado en caso en que el deudor fallezca sin haber cubierto la totalidad del monto debido, de manera que la aseguradora procederá al pago del saldo insoluto de la deuda. Sin embargo, lamentablemente, para la fecha del infortunado deceso, la Sra. Aguilera todavía no se había constituido como deudora del contrato de mutuo, ni existía obligación de pago por parte de la misma de cara al crédito adquirido toda vez que para dicho momento no se había desembolsado el monto aprobado del crédito, lo que implicaba que al no haber tenido a disposición los recursos solicitados, su calidad de deudora y su obligación no había nacido a la vida jurídica hasta tanto efectivamente se desembolsara el valor aprobado por el Banco.

Lo anterior implica necesariamente que, previo al desembolso del crédito, no se encontraba acreditado el interés asegurable de la entidad bancaria toda vez que sólo adquiriría a partir de ese momento la calidad de acreedora y tendría con ello interés sobre la vida de un tercero que tuviera la condición de deudor suyo en los términos previstos en el numeral 3 del art. 1137 del C. de Co., que dispone expresamente que se tendrá interés asegurable sobre la vida de un tercero cuya muerte o incapacidad pueda aparejarle un perjuicio económico.

Ruego al Sr. Juez en consecuencia, declarar probada esta excepción.

CUARTA EXCEPCIÓN: AUSENCIA DE COBERTURA DE LA PÓLIZA VIDA GURPO DEUDORES NO. 4803179 TODA VEZ PARA EL 24 DE ENERO DE 2016 NO HABÍA INICIADO LA COBERTURA TÉCNICA DEL AMPARO

Sin perjuicio de lo analizado anteriormente, no puede perderse de vista que, en todo caso, tampoco se encuentra verificado en el presente caso el cobro de la primera prima respecto de la cobertura de vida, razón por la cual, según el artículo 1151 del Código de Comercio:

*“SECCIÓN II.
SEGURO DE VIDA*

*ARTÍCULO 1151. <REEMBOLSO DE GASTOS Y PROHIBICIÓN DE RECLAMO JUDICIAL>. Cuando el asegurado **no pague la primera prima** o la primera cuota de ésta, no podrá el asegurador exigir judicialmente su pago; pero tendrá derecho a que se le reembolsen los gastos efectuados con miras a la celebración del contrato.”*
(negrita añadida al texto original)

Lo que impide que se haya presentado el inicio de la cobertura técnica del amparo de vida por no haberse cancelado para el 24 de enero de 2016 el valor de la primera prima del seguro toda vez que el valor de dicho rubro sería incluido en las cuotas de pago del crédito

hipotecario las cuales solo principiarian una vez se hubiere producido el desembolso del mismo, lo cual no podía ocurrir antes del 10 de febrero de 2016, fecha en la que efectivamente se desembolsó el crédito.

En atención a lo anterior, no es posible pretenderse la afectación de la Póliza Vida Grupo Deudores No. 4803179 con el fallecimiento de la señora Paola Aguilera el 24 de enero de 2016, por cuanto no había iniciado aún su vigencia técnica al no haberse verificado el pago de la prima o de la primera parte de la prima del seguro de vida, tal y como dispone el art. 1151 del C. de Co. atrás citado.

En consecuencia, solicito al señor Juez declarar probada esta excepción.

QUINTA EXCEPCIÓN: AUSENCIA DE SOLIDARIDAD ENTRE LAS ENTIDADES DEMANDADAS TODA VEZ QUE SUS OBLIGACIONES DERIVAN DE VÍCULOS JURÍDICOS INDEPENDIENTES

Si bien en el presente proceso las pretensiones se encuentran dirigidas contra el Banco Caja Social así como la entidad Aseguradora a la que represento por estar relacionadas directa o indirectamente con el crédito hipotecario No. 0132208453280, no puede perderse de vista que las obligaciones de las demandas no son solidarias por derivarse o tener origen en vínculos jurídicos completamente independientes.

Tal y como lo manifiesta claramente la parte actora en su escrito de demanda, se reprocha que *“la entidad bancaria **BANCO CAJA SOCIAL** infringió su obligación contractual de cumplir con los respectivos tiempos de aprobación de crédito y desembolso de dineros”*, carga que claramente escapa de la competencia de mi representada toda vez que dicha obligación tiene como origen el contrato de mutuo que se iba a celebrar entre la citada entidad bancaria y la Sra. Paola Andrea Aguilera.

Por el contrario, la relación de la Sra. Aguilera con **COLMENA SEGUROS** derivó de la Póliza Vida Grupo Deudores No. 4803179, un vínculo autónomo, con naturaleza jurídica independiente al contrato de mutuo, de manera que no puede mi representada ver comprometida su responsabilidad por hechos o circunstancias ajenos a su resorte y a la ejecución del contrato de seguro de vida deudores.

Finalmente, cabe resaltar que, tal y como se explicó en las anteriores excepciones, no existe, ni puede haber, fundamento fáctico, contractual o jurídico que posibilite un reproche contra mi representada, quien actuó legítimamente conforme a lo pactado en el contrato de seguro celebrado.

Conforme a lo anterior, ruego al Despacho tener por probada esta excepción.

SEXTA EXCEPCIÓN (SUBSIDIARIA): FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA AL SER EL BANCO CAJA SOCIAL BENEFICIARIO ONEROSO DE LA PÓLIZA NO. 4803179 EMITIDA POR COLMENA SEGUROS S.A.

Sea lo primero mencionar en relación con la Falta de legitimidad en la causa que, la Corte Suprema de Justicia preciso lo siguiente:

*“La legitimación en la causa, o sea, el interés directo, legítimo y actual del ‘titular de una determinada relación jurídica o estado jurídico’ (U. Rocco, Tratado de derecho procesal civil, T. I, Parte general, 2ª reimpresión, Temis-Depalma, Bogotá, Buenos Aires, 1983, pp. 360), tiene sentado la reiterada jurisprudencia de la Sala, **“es cuestión propia del derecho sustancial y no del procesal**, por cuanto alude a la pretensión debatida en el litigio y no a los requisitos indispensables para la integración y desarrollo válido de éste” (Cas. Civ. sentencia de 14 de agosto de 1995 exp. 4268), en tanto, “según concepto de Chiovenda, acogido por la Corte, la ‘legitimatio ad causam’ consiste en la identidad de la persona del actor con la persona a la cual la ley concede la acción (legitimación activa) y la identidad de la persona del demandado con la persona contra la cual es concedida la acción (legitimación pasiva). (Instituciones de Derecho Procesal Civil, I, 185)” (CXXXVIII, 364/65), por lo cual, “el juzgador debe verificar la legitimatio ad causam con independencia de la actividad de las partes y sujetos procesales al constituir una exigencia de la sentencia estimatoria o desestimatoria, según quien pretende y frente a quien se reclama el derecho sea o no su titular” (Cas. Civ. sentencia de 1º de julio de 2008, [SC-061-2008], exp. 11001-3103-033-2001-06291-01).”¹*

De conformidad con lo expuesto, en toda relación procesal, le corresponde al juzgador establecer la legitimación que les asiste a las partes. Este fenómeno consiste entonces en el interés que tiene el extremo activo en pedir las súplicas de la demanda, debido a que es el titular del derecho que se discute, y al mismo tiempo la circunstancia de ser el extremo pasivo la persona o ente que debe responder por el pago del derecho o de la obligación que se alega. La legitimación en la causa se enmarca en el derecho sustancial pues se relaciona directamente a la pretensión de la acción, siendo necesario verificar que la misma se promueva por quien es titular del derecho y en contra de quien de acuerdo con la ley está obligado a responder.

En este punto, es importante hacer hincapié en que la póliza objeto del presente proceso se emitió atendiendo a que BANCO CAJA SOCIAL funge como acreedor de la deuda adquirida por la Sra. Paola Andrea Aguilera, de manera que se estipuló en el contrato de seguro que el único beneficiario oneroso de la póliza No. 4803179 sería la entidad bancaria. Al respecto, mediante sentencia del 27 de julio de 2015, MP Fernando Giraldo Gutiérrez, la Corte Suprema de Justicia señaló:

*“Así se admitiera que los deudores eran asegurados, de todas maneras se dio una «indebida interpretación del contrato de seguro al desconocer las cargas que dimanaban de la calidad de beneficiario que ostentaba el Banco», pues, confundió el juzgador las «condiciones de asegurado y beneficiario, como quiera que radicó en cabeza de los dos, la posibilidad de reclamar el seguro», cuando de conformidad con el artículo 1040 del Código de Comercio si difieren **sólo el último está legitimado para hacerlo**, desconociendo «también el artículo 1080 del Código de Comercio que sobre la base de esta distinción, asigna el derecho al asegurado siempre que no exista un beneficiario distinto», como lo concluyó la Corte en sentencias de 29 de septiembre de 2005 y 16 de mayo de 2008.” (negrita añadida a texto original).*

¹ Corte Suprema de Justicia. Sentencia de 14 de octubre de 2010, exp. 2001-00855-01. M.P. William Namén Vargas

Así mismo se pronunció la Corte Suprema de Justicia mediante sentencia del 9 de febrero de 2016, MP: Margarita Cabello Blanco, sosteniendo que:

*“«de entrada se advierte que la demandante no tendría, -por la vía que escogió- legitimación para pretender el pago del amparo contratado, habida cuenta que si bien es cierto la interesada aparece referida en el acápite 'datos del asegurado', también lo es que su calidad no corresponde a la del titular, acreedor o beneficiario de la obligación ***el banco*** y tampoco la de quien amparó el crédito otorgado ***la aseguradora***; así entonces y conforme lo tiene establecido la Jurisprudencia -tanto de casación como de éste Distrito Judicial-, la legitimada para el reclamo y pago del amparo **salvo casos especiales de subrogación**- es el tomador o beneficiario del mismo -BBVA COLOMBIA S.A.»*

(...)

*En tal sentido acotó que «[de]l examen de la póliza No. 0110043 arrimada a éste proceso, se observa que quien aparece como **beneficiario**, inclusive a la vez que tomador -dos calidades- es la persona jurídica BBVA COLOMBIA S.A., póliza que se suscribió con el fin de asegurar un préstamo de dinero u obligación crediticia No. 00130603079600017161, por lo que huelga reiterarlo, el beneficiario de la póliza es el BBVA COLOMBIA S.A., quien ostenta dicha calidad a título oneroso, por lo que se convierte en el habilitado o legitimado jurídicamente para demandar el pago de la indemnización correspondiente...”*

Siendo claro que no le asiste legitimación en la causa por activa a los demandantes por no ser beneficiarios de la póliza objeto del presente litigio.

Conforme a lo anteriormente expuesto queda probada la configuración de la denominada **FALTA DE LEGITIMADA EN LA CAUSA** para que el demandante pretenda de **COLMENA SEGUROS** prestación alguna relativa al contrato de seguro No. 4803179.

En consecuencia, solicito al señor Juez declarar probada esta excepción.

SÉPTIMA EXCEPCIÓN: GENÉRICA

Se propone, con miras a que se de aplicación a lo dispuesto en el inciso primero del artículo 282 del Código General del Proceso.

CAPÍTULO SEGUNDO: PRUEBAS

Solicito al Despacho decretar la práctica de las pruebas señaladas a continuación. Igualmente, manifiesto que me reservo el derecho de intervenir en la práctica de las pruebas solicitadas por las partes y en aquellas cuya práctica llegue a decretar de oficio el Juzgado.

1. Documentales:

Solicito, Sr. Juez, se sirva tener como pruebas documentales, las siguientes:

- Condiciones Generales de la Póliza Vida Grupo Deudores No. 4803179 emitida por **COLMENA SEGUROS**.
- Solicitud de Seguros de la Póliza Vida Grupo Deudores, suscrita por la Sra. Paola Andrea Aguilera el 28 de agosto de 2015 emitida por **COLMENA SEGUROS**.
- Copia del documento radicado el 10 de mayo de 2018 ante **BANCO CAJA SOCIAL** recibido por mi representada el 18 de mayo de 2018, mediante el cual se solicita la afectación de la Póliza Vida Grupo Deudores No. 4803179.
- Objeción de 14 de junio de 2018 emitida por **COLMENA SEGUROS** en atención a la reclamación recibida 18 de mayo de 2018.
- Ratificación del crédito hipotecario emitida por **BANCO CAJA SOCIAL**.
- Derecho de petición del 9 de julio de 2018 elevado ante **COLMENA SEGUROS**.
- Respuesta de 25 de julio de 2018 a Derecho de petición del 9 de julio de 2018 ante **COLMENA SEGUROS**.

2. Interrogatorio de Parte:

Con fundamento en lo dispuesto en el artículo 198 y subsiguientes del Código General del Proceso, solicito de manera respetuosa al despacho que se fije fecha y hora, para interrogar al demandante, el señor **JUAN SEBASTIÁN AGUILERA ARANA** con el fin de que conteste las preguntas que le formularé personalmente o mediante escrito presentado ante el Despacho, respecto de los hechos y pretensiones de la demanda. El señor **AGUILERA** puede ser notificado en la misma dirección informada en la demanda o, por intermedio de su apoderado.

Sin perjuicio de lo anterior reservamos el derecho a participar en la práctica de todas las pruebas al interior del proceso.

3. Declaración de parte:

De conformidad con los artículos 165 y 191 del Código General del Proceso, solicito de manera respetuosa se fije fecha y hora para que el **REPRESENTANTE LEGAL** de **COLMENA SEGUROS S.A.** proceda a rendir **DECLARACIÓN DE PARTE** respecto de los hechos y pretensiones de la demanda y su contestación.

CAPÍTULO TERCERO: FUNDAMENTO DE DERECHO DE LA CONTESTACIÓN A LA DEMANDA

Constituyen fundamento de la presente contestación de demanda las siguientes normas:

1. **Código General del Proceso:** Artículos 165, 191, 198, 206 y 282
2. **Código de Comercio:** 1056, 1058, 1152, 1162.
3. Las demás normas concordantes, afines o complementarias.

CAPÍTULO CUARTO: ANEXOS

Corolario de lo anterior, anexo a la presente contestación a la demanda los documentos relacionados en el acápite de pruebas.

CAPÍTULO QUINTO: NOTIFICACIONES

Las notificaciones podrán ser realizadas a:

- El Demandante en la dirección indicada en el escrito de demanda.
- Mi poderdante **COMPAÑÍA DE SEGUROS DE VIDA COLMENA S.A.** en la Calle 72 No. 10-71, Edificio Banco Caja Social pisos 4, 5 y 6 de Bogotá D.C.
- El suscrito, en la Avenida Carrera 19 # 97-31 Oficina 205 de Bogotá D.C., Colombia.
Correo electrónico: nicolas.uribe@vivasuribe.com
Teléfono: +57 (1) 6103032

Con respeto del señor funcionario,



NICOLÁS URIBE LOZADA
Apoderado de COLMENA SEGUROS S.A.
C.C. 80.086.029 de Bogotá
T.P. 131.268 del C.S. de la J.

Señores:

JUZGADO 50 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.

Referencia: Poder – Proceso Declarativo
Demandante: **JUAN SEBASTIAN AGUILERA ARANA**
Demandado: COLMENA SEGUROS S.A.
Radicación: 2021-191.

ALMA ARIZA FORTICH, mayor de edad, vecina de esta ciudad, identificada con la cédula de ciudadanía N° 45.766.003 de Cartagena, obrando en mi calidad de Representante Legal de la sociedad **COLMENA SEGUROS S.A.** identificada con Nit. 800226175-3, calidad que acredito con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia que se adjunta, por medio del presente escrito otorgo poder especial amplio y suficiente, al doctor **NICOLAS URIBE LOZADA**, identificado con la cédula de ciudadanía N° 80.086.029 y abogado titulado, con Tarjeta Profesional N° 131.268 del Consejo Superior de la Judicatura, con correo electrónico inscrito en el Registro Nacional de Abogados del Consejo Superior de la Judicatura nicolas.uribe@vivasuribe.com, para que apodere a la sociedad que represento en la acción de la referencia.

Nuestro apoderado queda especialmente facultado mediante el presente poder para conciliar, notificarse, recibir, desistir, sustituir, transigir, reasumir, interponer todos los recursos y ejercitar todas las acciones necesarias o indispensables para el buen éxito del mandato conferido y en fin todas las facultades de ley.

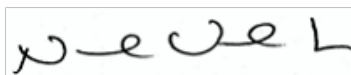
El presente poder se confiere en virtud del artículo 5° del Decreto 806 de 2020, por lo que se remite desde la cuenta de notificaciones judiciales de la compañía, notificaciones@colmenaseguros.com, inscrita en el Certificado de Cámara de Comercio y se manifiesta que el apoderado cuenta con la dirección de correo electrónico nicolas.uribe@vivasuribe.com, inscrita en el Registro Nacional de Abogados del Consejo Superior de la Judicatura.

Cordialmente;

Acepto,



Firma Electrónica
2021-09-16 15:45:16 -05:00
Alma Ariza
CC. 45766003
RL. Colmena Seguros
NIT. 800226175
https://301.fyi/P_Emuxg



ALMA ARIZA FORTICH
C.C. N° 45.766.003 de Cartagena
Representante Legal
COLMENA SEGUROS S.A.

NICOLÁS URIBE LOZADA
C.C. No. 80.086.029
T. P. No. 131.268 del C. S. de la J
E-mail: nicolas.uribe@vivasuribe.com

De: Lina Maria Lopez Rincon <llopezr@fundaciongruposocial.co> en nombre de UNotificaciones Colmena ARL <notificaciones@colmenaseguros.com>
Enviado el: jueves, 16 de septiembre de 2021 5:18 p. m.
Para: nicolas.uribe@vivasuribe.com
CC: Heidy Johana García Pineda
Asunto: Poder especial - Proceso Judicial Proceso Juan Sebastian Aguilera vs. Colmena Seguros - Rad. 2021 - 0191
Datos adjuntos: JUAN SEBASTIAN AGUILERA ANARA - Poder.pdf

Estimado Dr. Nicolas Uribe,
Cordial Saludo .

Me permito allegar poder especial conferido a usted, para su conocimiento y fines pertinentes.

Gracias.

Cordialmente,

Lina María López Rincón Coordinadora Jurídica de Procesos Judiciales Secretaría General	
--	--

Calle 72 No. 10 - 71 Bogotá, D.C, Colombia Teléfono: (571) 324 1111 Ext: 14744 Celular: 316-2551707 llopezr@fundaciongruposocial.co	
---	--



CUMPLIMIENTO AL DECRETO No. 384 DE FEBRERO 26/93 EMANADO POR EL MINISTERIO DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO Y DE LA CIRCULAR EXTERNA No. 023
ERINTENDENCIA FINANCIERA PRESENTA LA SOLICITUD CERTIFICADO INDIVIDUAL Y PRINCIPALES CONDICIONES DE LA POLIZA DEVIDA GRUPO DEUDORES.

SOLICITUD / CERTIFICADO INDIVIDUAL DE
SEGURO DE VIDA GRUPO DEUDORES

POLIZA No. 012012-001

TOMADOR Y BENEFICIARIO: BANCO CAJA SOCIAL	NIT: 860.007.335-4
IMPORTANTE: Conteste todas las preguntas sinceramente y con absoluta veracidad, ya que la inexactitud produce la anulación del Seguro de vida. Si usted no goza de buena salud, lo remitiremos a los exámenes médicos exigidos por la aseguradora para determinar otras condiciones especiales en su seguro de vida.	

PRIMER ASEGURADO

DATOS DEL ASEGURADO (Para ser diligenciado únicamente por el asegurado)

NOMBRES Y APELLIDOS: Paola Andrea Aguilera Arana	C.C. o C.E: 52.779.453	FECHA NACIMIENTO: 02/02/1984
Ocupación / ACTIVIDADES ESPECÍFICA: Asistente Administrativa	DIRECCIÓN DOMICILIO: Cl 13 # 78 DB	CIUDAD: Bogotá
		TELÉFONO: 4627724

BENEFICIARIOS PRIMER ASEGURADO (Únicamente para Créditos diferentes a Hipotecario)

NOMBRES Y APELLIDOS	PARENTESCO	PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN
1		
2		
3		
4		
		100%

DECLARACIÓN DE ASEGURABILIDAD

LE HAN DIAGNOSTICADO O TRATADO ALGUNA DE LAS SIGUIENTES ENFERMEDADES:

MARQUE CON UNA X	SI	NO	MARQUE CON UNA X	SI	NO	MARQUE CON UNA X	SI	NO
CANCER		/	ENFERMEDADES DE LAS ARTERIAS CORONARIAS		/	TIENE ALGUNA LIMITACIÓN FÍSICA O MENTAL CONGÉNITA O ADQUIRIDA		/
SIDA		/	INFARTO		/	ES PRIMIGESTANTE?		/
ACCIDENTES CEREBROVASCULAR		/	ES MUJER PRIMIGESTANTE MAYOR A 40 AÑOS?		/	ESTA EMBARAZADA?		/
INSUFICIENCIA RENAL		/	LE HAN DIAGNOSTICADO O TRATADO ALGUNA ENFERMEDAD DIFERENTE A LAS CITADAS ARRIBA?		/	ENTRE 0 Y 3 MESES ☐ ENTRE 3 Y 6 MESES ☐ ENTRE 6 Y 9 MESES ☐		

SEGUNDO ASEGURADO

DATOS DEL ASEGURADO (Para ser diligenciado únicamente por el asegurado)

NOMBRES Y APELLIDOS: Argenis Arana	C.C. o C.E: 38.235.018	FECHA NACIMIENTO: 22/07/1958
Ocupación / ACTIVIDADES ESPECÍFICA: propietario Negocio	DIRECCIÓN DOMICILIO: Cl 13 # 78 DB	CIUDAD: Bogotá
		TELÉFONO: 4627724

BENEFICIARIOS SEGUNDO ASEGURADO (Únicamente para Créditos diferentes a Hipotecario)

NOMBRES Y APELLIDOS	PARENTESCO	PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN
1		
2		
3		
4		
		100%

DECLARACIÓN DE ASEGURABILIDAD

LE HAN DIAGNOSTICADO O TRATADO ALGUNA DE LAS SIGUIENTES ENFERMEDADES:

MARQUE CON UNA X	SI	NO	MARQUE CON UNA X	SI	NO	MARQUE CON UNA X	SI	NO
CANCER		/	ENFERMEDADES DE LAS ARTERIAS CORONARIAS		/	TIENE ALGUNA LIMITACIÓN FÍSICA O MENTAL CONGÉNITA O ADQUIRIDA		/
SIDA		/	INFARTO		/	ES PRIMIGESTANTE?		/
ACCIDENTES CEREBROVASCULAR		/	ES MUJER PRIMIGESTANTE MAYOR A 40 AÑOS?		/	ESTA EMBARAZADA?		/
INSUFICIENCIA RENAL		/	LE HAN DIAGNOSTICADO O TRATADO ALGUNA ENFERMEDAD DIFERENTE A LAS CITADAS ARRIBA?		/	ENTRE 0 Y 3 MESES ☐ ENTRE 3 Y 6 MESES ☐ ENTRE 6 Y 9 MESES ☐		

DECLARACIÓN DE ASEGURABILIDAD DE LOS ASEGURADOS

Declaro en mi nombre que lo anotado en el certificado de seguro es verídico, que las actividades a las que me dedico son normales, no generan ningún riesgo o azarosidad contra mi vida, que en la fecha gozo de buena salud, no he sido diagnosticado y/o no padezco ni he padecido de enfermedades de tipo: contagioso, cardiovascular, neurológico, enfermedades como hipertensión arterial, cáncer, SIDA, diabetes, epilepsia, asma, trombosis, anemia, leucemia, derrame cerebral, enfisema pulmonar, artritis reumatoidea, insuficiencia renal, tumores, trastornos inmunológicos, ni defectos o limitaciones físicas o mentales. No tengo intervenciones quirúrgicas pendientes. No consumo bebidas alcohólicas en exceso, ni consumo sustancias psicoactivas y en caso de ser mujer no padezco de tumores del seno o cuello de matriz. COLMENA vida y riesgos laborales se reserva todos los derechos que puedan asistirle en caso de que antes o después de mi fallecimiento /Incapacidad, se compruebe que esta declaración no corresponde a mi verdadero estado de salud en el momento de aceptarse el seguro ART: 1058-1158 CC.

AUTORIZACIONES Y OTRAS DECLARACIONES DE LOS ASEGURADOS

- Autorizo al Banco Caja Social, mi inclusión en la póliza de vida Grupo Deudores, anteriormente anotada con el amparo básico de Muerte y anexo de Incapacidad Total y Permanente, para cubrir el saldo insoluto de la Deuda o el valor inicial de desembolso de mis obligaciones con el Banco Caja Social según el crédito y condiciones particulares de la póliza y a ser amparado por coberturas de Enfermedades Graves y/o Beneficio por Hospitalización si la línea de crédito lo estipula, por los valores que se tiene contemplados en las condiciones particulares de la póliza
- Sin perjuicio en lo dispuesto en el artículo 34 de la ley 23 de 1981, autorizo expresamente a COLMENA vida y riesgos laborales a que, aun después de mi fallecimiento, verifique y pida ante cualquier médico, odontólogo o cualquier institución Hospitalaria, la información y/o copia certificada de mi historia clínica o carta dental.
- Autorizo a COLMENA vida y riesgos laborales para incluir, consultar, reportar y procesar, a partir de la fecha de expedición de esta solicitud certificado y durante la vigencia de este seguro en cualquier momento, la información allí contenida y/o de cualquier relación comercial con esta aseguradora al ente regulador vigente o a cualquier central de información o base de datos, u otras aseguradoras del sector.
- Las condiciones particulares y generales son las contenidas en las cláusulas y anexos de la presente póliza que el asegurado declara conocer.

VIGENCIA DEL CERTIFICADO

La vigencia de este certificado será determinable de conformidad con la fecha de activación abajo anotada. El seguro se renovará de manera automática por los periodos iguales a los inicialmente contratados en los periodos de pago siempre y cuando se efectúe el pago de la prima.

INICIO DE VIGENCIA

Los amparos entran en vigencia a partir de la fecha de aprobación del crédito, observando lo expuesto en el texto de "Inicio de la cobertura individual" citado en las condiciones al respaldo de este certificado.

El valor mensual de la(s) prima(s) se encuentra(n) incluido en la cuota del crédito que cobra el Banco Caja Social mensualmente.

Este documento es una solicitud de seguro, por lo tanto su validez de certificado de seguros requiere de la aceptación de la aseguradora. Se entenderá aceptado el riesgo en las condiciones declaradas por el solicitante cuando se desembolse el crédito excepto que se haya aceptado en condiciones especiales o se haya rechazado por parte de la aseguradora, casos en los cuales se notificará al solicitante por escrito.

PARA CONSTANCIA SE FIRMA Y RECIBE EN:

Ciudad: Bogotá 28/08/2015

FIRMA PRIMER ASEGURADO
CC: 52.779.453

FIRMA AUTORIZADA COMPAÑIA DE SEGUROS



FIRMA SEGUNDO ASEGURADO
CC: 38.235.018

FIRMA TOMADOR Y BENEFICIARIO 860.007.335-4



Un producto COLMENA
vida y riesgos profesionales
Nit: 860.226.175-3
CPS-F-73_V2_09/2013

- BANCO -

EXTRACTO DE CONDICIONES PARTICULARES

POLIZA DE SEGURO
SUSCRITA EN LA CIUDAD DE

OBJETO DE LA POLIZA

Proteger contra los riesgos de muerte, incapacidad total y permanente y demás riesgos previstos en esta póliza a los deudores y/o codeudores solidarios del Banco Caja Social.

1. CONDICIONES DE SEGURO DE VIDA CREDITO DIFERENTE A CREDITO HIPOTECARIO

ASEGURADO

Todas las personas naturales que sean deudores y/o codeudores solidarios del Banco, y los representantes legales de las personas jurídicas deudoras que el Banco considere deben tener la calidad de asegurados de acuerdo con la naturaleza de la entidad, que se incluyan en la presente póliza y que cumplan con los requisitos de asegurabilidad establecidos por la Compañía.

BENEFICIARIO

Para las coberturas de vida e Incapacidad Total y permanente el primer beneficiario a título oneroso será el Banco hasta por el Saldo insoluto de la Deuda, la diferencia si la hubiere, se pagará al asegurado, tratándose del amparo de Incapacidad total y permanente. En caso de afectación del amparo básico de vida será pagada al beneficiario(s) designado(s) por el asegurado en la presente solicitud, o en su defecto los de ley.

VALOR ASEGURADO AMPARO BASICO DE VIDA

Será el valor de desembolso. En consecuencia el primer beneficiario es el Banco a título oneroso hasta por el saldo insoluto de la deuda. En el evento de mora en las obligaciones se comprenderá, además, los intereses moratorios y las primas de seguro de vida grupo deudores no canceladas por el deudor. La diferencia si la hubiere se pagará al beneficiario(s) designado(s) por el asegurado en la solicitud certificado o en su defecto a los beneficiarios de ley.

VALOR ASEGURADO INCAPACIDAD TOTAL Y PERMANENTE

El valor asegurado será el valor del desembolso. En consecuencia el primer beneficiario es el Banco a título oneroso hasta por el saldo insoluto de la deuda. Se tendrá como saldo insoluto de la deuda aquel que se registre a la fecha en la cual la compañía informe por escrito al tomador su aceptación respecto de la declaratoria de incapacidad del asegurado. En el evento de mora en las obligaciones se comprenderán, además, los intereses moratorios y las primas del seguro de vida grupo no canceladas por el deudor. La diferencia si la hubiere se pagará al asegurado.

COSTO DEL SEGURO

La prima se cobrará mensualmente aplicando la tarifa de acuerdo con la edad, ocupación y monto del desembolso.

INDEMNIZACION DE SEGURO CONJUNTO

En el caso que el crédito tenga dos asegurados la indemnización por la cobertura de vida se distribuirá en la siguiente forma:

Si llegare a fallecer uno de los asegurados, se cancelará el saldo de la deuda al Banco, y el excedente si lo hubiere, se pagará a los beneficiarios designados por el asegurado fallecido. Si los dos titulares fallecen simultáneamente, cada cobertura individual contribuirá con el 50% al pago del saldo insoluto de la deuda al Banco y el excedente de cada cobertura, si lo hubiere, se pagará a los beneficiarios designados por cada asegurado fallecido.

DOCUMENTOS PARA EL PAGO DE INDEMNIZACIONES A BENEFICIARIOS A TITULO GRATUITO

- Designación de Beneficiarios. A falta de designación de beneficiarios serán los de ley de acuerdo con el artículo 1142 del código de Comercio.
- Si es mayor de edad en todos los casos debe presentar fotocopia de la cedula de Ciudadanía.
- Si el Beneficiario es hijo del asegurado fallecido, debe presentar registro Civil de Nacimiento.
- Si el Beneficiario es menor de edad, fotocopia de la cedula de quien sea su representante legal.
- Si el beneficiario es cónyuge o compañero permanente se debe adjuntar Registro Civil de Matrimonio o Declaración Extra juicio.
- Si los Beneficiarios son los padres, se debe adjuntar Registro civil de nacimiento del asegurado fallecido.

2. CONDICIONES DE SEGURO DE VIDA CREDITO HIPOTECARIO ASEGURADOS

Todas las personas naturales que sean deudores y/o codeudores solidarios del Banco Caja Social, y los representantes legales de las personas jurídicas deudoras que el Banco considere deben tener la calidad de asegurados de acuerdo con la naturaleza de la entidad, que se incluyan en la presente póliza respecto de la cual se pague la prima y que cumplan con los requisitos de asegurabilidad establecidos por la compañía.

BENEFICIARIOS

Para las coberturas de vida e Incapacidad total y permanente a título oneroso, el Banco, hasta por el saldo insoluto de la deuda.

VALOR ASEGURADO AMPARO BASICO DE VIDA

Será el saldo insoluto de la deuda, esto es capital no pagado, más los intereses corrientes calculados hasta la fecha de fallecimiento del asegurado.

VALOR ASEGURADO AMPARO DE INCAPACIDAD TOTAL Y PERMANENTE

El valor asegurado será el saldo insoluto de la deuda. Se tendrá como saldo insoluto de la deuda el capital no pagado más los intereses corrientes y de mora a la fecha en que la compañía informe por escrito al Tomador su aceptación respecto de la declaratoria de incapacidad del asegurado.

COSTO DEL SEGURO

Para créditos asociados a vivienda, la prima se cobrará mensualmente aplicando la tarifa de acuerdo con la edad alcanzada y monto del saldo insoluto de la deuda de cada asegurado.

SEGURO CONJUNTO

Este seguro opera al 100% respecto de cada uno de los asegurados, es decir, que en caso de fallecimiento o declaratoria de Incapacidad Total y Permanente de uno de los asegurados. En caso de fallecimiento simultáneo de los dos asegurados se pagará al Banco el saldo insoluto de la deuda y a los beneficiarios de Ley una suma igual.

NO PAGO DE LA PRIMA

Como consecuencia del no pago de la prima dentro del término que estipula la ley, cesarán las coberturas otorgadas en el presente certificado.

3. CONDICIONES DE SEGURO DE VIDA APLICABLES A CUALQUIER MODALIDAD DE CREDITO

DEFINICIÓN DE COBERTURAS PARA LA MODALIDAD DE CREDITO QUE APLIQUE.

-VIDA

Es el fallecimiento de cualquiera de las personas amparadas, por cualquier causa natural no preexistente o accidental, incluyendo el suicidio y el homicidio. No tiene ninguna exclusión.

- INCAPACIDAD TOTAL Y PERMANENTE

Para efectos de este seguro se entiende por Incapacidad Total y Permanente del asegurado menor de 70 años, la incapacidad estructurada durante la vigencia del presente seguro y calificada médicamente con un grado de invalidez superior o igual al 50% con base en el manual de calificación de invalidez del sistema de seguridad social. Una vez pagada la indemnización por incapacidad total y permanente terminan los amparos de vida, enfermedades graves y beneficio por hospitalización, cesando la responsabilidad de la compañía de seguros. No tiene ninguna exclusión.

- ENFERMEDADES GRAVES

Se otorga cobertura en caso que se diagnostique al deudor alguna de las siguientes enfermedades: **CANCER, ACCIDENTE CEREBROVASCULAR, INSUFICIENCIA RENAL, INFARTO AL MIOCARDIO, Y AFECIONES DE LAS ARTERIAS CORONARIAS** evidenciadas por el resultado de una angiografía y que por recomendación de un especialista, hayan sido tratadas en una operación de BY-PASS o puente coronario para corregir una estenosis u oclusión de las arterias coronarias. La indemnización podrá ser abonada al crédito según decisión del Banco. Esta indemnización no constituye un menor valor de la indemnización de la cobertura de vida o de incapacidad total y permanente. Esta cobertura opera una vez respecto de cada asegurado durante la vigencia del programa de seguros. Si el asegurado tuviere varios créditos el amparo protege uno solo de ellos a su elección.

Exclusiones para Enfermedades Graves: Ningún beneficio es pagadero bajo este amparo si:

- La enfermedad en cuestión ha sido diagnosticada o si se ha recibido tratamiento por dicha enfermedad antes de la fecha de iniciación del amparo.
- El asegurado padece y se le diagnostica una de las enfermedades cubiertas a consecuencia de o en conexión con: El síndrome de inmunodeficiencia adquirida (SIDA) o enfermedad de tipo similar bajo cualquier nombre, que sea diagnosticada por un médico autorizado.
- La presencia del virus del SIDA descubierto mediante test de anticuerpos o virus de sida con resultado positivo, o cualquier enfermedad derivada de lo anterior.
- No cubre tumores de piel, cáncer in-situ no invasivo en cualquier órgano, cáncer de seno o cáncer de matriz.
- Se excluye la angioplastia, tratamiento láser, operaciones de válvulas, operación por tumoración intracardiaca o alteración congénita.

- BENEFICIO POR HOSPITALIZACIÓN

Se otorga cobertura en caso que el deudor sea hospitalizado, como consecuencia de una enfermedad no preexistente o de un accidente, por once (11) días o más continuos (los once (11) días corresponden a día y hora calendario). Esta cobertura operará máximo una vez al año calendario por asegurado. Si el asegurado tuviere varios créditos el amparo protegerá uno solo de ellos a su elección.

Exclusiones para beneficio por hospitalización: No habrá cobertura si la hospitalización es causada por:

- Ejercicio de actividades ilícitas del asegurado
- Cirugía plástica o cosmética a menos que sea necesaria practicarla como consecuencia de un accidente ocurrido en la vigencia del seguro.
- Embarazo, parto, o aborto y las complicaciones que surjan de ellos.

VALOR ASEGURADO PARA ENFERMEDADES GRAVES

Esta cobertura cubre el equivalente al 10% del valor de la deuda, mínimo \$1.000.000.00 y máximo \$5.000.000.00, para créditos diferentes a crédito hipotecario y \$ 7.000.000.00 si es crédito hipotecario.

VALOR ASEGURADO PARA BENEFICIO POR HOSPITALIZACION

Si la hospitalización es de once (11) días o más continuos e inferior a treinta (30) días continuos, este amparo cubrirá el valor de una cuota del crédito. Si la hospitalización se prolonga por más de treinta (30) días continuos, se cubrirá una cuota adicional por cada mes o fracción de mes adicional continuo sin ser superior a seis (6) cuotas.

INICIO DE LA COBERTURA INDIVIDUAL

La cobertura individual de Vida e Incapacidad total y permanente, se iniciará a partir de la aprobación del crédito. Si transcurridos cuarenta y cinco (45) días comunes desde la aprobación del crédito no se ha efectuado el desembolso, cesará el amparo individual otorgado y la cobertura sólo se reiniciará en el momento en que se haga efectivo el reembolso. Si ocurriere un siniestro dentro de los cuarenta y cinco (45) días siguientes a la aprobación del crédito sin que se hubiese efectuado el desembolso, la indemnización por incapacidad total y permanente se pagará al asegurado y la indemnización por muerte se pagará a los beneficiarios legales descontando el valor de la prima correspondiente al periodo transcurrido del seguro. En este caso el valor asegurado corresponderá al valor aprobado por el Banco. Lo dispuesto anteriormente opera siempre y cuando el solicitante del crédito haya cumplido previamente con los requisitos de asegurabilidad (diligenciamiento y firma de evidencia de asegurabilidad) para riesgos normales y para riesgos subnormales hubiese mediado aprobación formal de la Compañía de Seguros. La cobertura individual para los demás amparos opera a partir del momento del desembolso del crédito.

EDADES DE INGRESO Y PERMANENCIA

AMPARO	MÍNIMO INGRESO	MÁXIMO INGRESO	MÁXIMO PERMANENCIA
VIDA	18	75 años 11 meses 29 días	Terminación del crédito
ITP - EGR- BENEF X HOSPIT.	18	69 años 11 meses 29 días	70 años 11 meses 29 días

RETICENCIA E INEXACTITUD

El concepto de reticencia e inexactitud se aplicará respetando el principio de causalidad, es decir se objetará el pago del seguro solamente en aquellos casos en que cualquiera de las coberturas se afecte por causas directamente con los hechos materia de inexactitud o de reticencia en la declaración de asegurabilidad.

TERMINACION DE LA COBERTURA INDIVIDUAL

El seguro terminará en la cobertura individual respecto de cualquiera de los integrantes del grupo asegurado, al presentarse alguno de los siguientes hechos:

- Terminación o no renovación de la póliza.
- Revocación de la póliza matriz por parte del Tomador.
- Revocación de certificados individuales de seguro por parte del Tomador.
- Cuando el asegurado deje de pertenecer al grupo de asegurados del Banco.
- Por el fallecimiento o declaratoria de incapacidad total y permanente del asegurado o de uno de los asegurados (Seguro Conjunto).
- Cuando la obligación se extinga íntegramente.
- Cuando el asegurado opte por contratar los seguros con otra Compañía de Seguros y ésta sea aceptada como garantía adicional por el Banco.
- En los demás casos estipulados en las disposiciones legales que reglamenta el seguro de vida grupo deudores.
- Por mora en el pago de la prima.

REQUISITOS DE ASEGURABILIDAD

Los requisitos de asegurabilidad que deben tenerse en cuenta de acuerdo al monto, actividad y edad del asegurado serán los dispuestos por la Aseguradora. Independiente del valor del crédito otorgado, cuando un deudor exprese de no gozar de buena salud, la Aseguradora exigirá los exámenes médicos que estime convenientes para la adecuada evaluación del riesgo. La Aseguradora aplicará extra-primas para los riesgos sub-normales por salud o actividad. Igualmente informará por escrito al Tomador sobre el otorgamiento o rechazo del seguro.

DOCUMENTOS MINIMOS NECESARIOS PARA INDEMNIZACIONES

BASICO VIDA

- Certificado individual de seguro.
 - Carta reclamación por parte del Tomador que incluya todos los datos de contacto del asegurado.
 - Copia de Documento de identidad del asegurado.
 - Registro civil de defunción (original o copia auténtica)
 - Para muerte natural, historia clínica donde conste la fecha de diagnóstico de la enfermedad causa de la muerte.
- Si la entidad hospitalaria niega la entrega de dicho documento, anexar carta en la que conste que la institución rechaza la solicitud.
- Para muerte accidental u homicidio, adjuntar acta levantamiento de cadáver o necropsia en el que con claridad las circunstancias de tiempo, modo y lugar del hecho.
 - Certificado del saldo de la deuda expedida por el Banco, discriminando los diferentes conceptos en parte de la liquidación (saldo de capital a la fecha del siniestro, intereses corrientes, intereses de mora y primas de seguro).

INCAPACIDAD TOTAL Y PERMANENTE

- Certificado individual de seguro.
 - Carta reclamación por parte del Tomador que incluya todos los datos de contacto y referencia de créditos, saldos e intereses cubiertos del asegurado.
 - Historia clínica completa
 - Declaración de la ITP emitida por las juntas de calificación de invalidez cuando el valor de la reclamación supere \$10.000.001.00.
 - Certificado del saldo de la deuda expedida por el Banco, discriminando los diferentes conceptos que hacen parte de la liquidación (saldo de capital a la fecha del siniestro, intereses corrientes, intereses de mora y primas de seguro a la fecha en que la compañía informe por escrito al Banco su aceptación respecto de la declaratoria de Incapacidad Total y Permanente).
- * Nota: Cuando la reclamación que afecte la cobertura de Incapacidad Total y permanente, no supere la suma de \$10.000.000.00, serán evaluadas por el médico calificador de la compañía especializado en medicina laboral, quién fundamentado en el manual de calificación de invalidez del sistema de seguridad social y en la historia clínica completa, determinará el porcentaje de invalidez.

ENFERMEDADES GRAVES

- Certificado individual de seguro.
- Carta reclamación por parte del Tomador que incluya todos los datos de contacto.
- Historia clínica completa.
- Informe del médico tratante sobre el diagnóstico de la enfermedad.
- Certificado del saldo de la deuda expedida por el Banco a la fecha de diagnóstico de la enfermedad, discriminando los diferentes conceptos que hacen parte de la liquidación (saldo de capital a la fecha del siniestro, intereses corrientes, intereses de mora y primas de seguro).

BENEFICIOS POR HOSPITALIZACION

- Certificado individual de seguro.
- Carta reclamación por parte del Asegurado que incluya todos los datos de contacto del asegurado.
- Certificado de hospitalización donde se incluya la fecha de ingreso y de salida
- Historia clínica donde conste la fecha de la enfermedad y causa de la hospitalización.
- Certificación del Banco sobre el valor de la cuota mensual del crédito.

Si del análisis de los documentos detallados en los apartes anteriores, surge la necesidad de documentación adicional, la Compañía de Seguros solicitará directamente al Banco tratándose de las coberturas de vida e incapacidad total y permanente; para las coberturas adicionales se solicitarán directamente al asegurado.

En caso de reclamación los documentos deben ser remitidos mediante carta dirigida al Banco Caja Social en cualquier sucursal a nivel nacional.

Este documento bajo ninguna circunstancia reemplaza al contrato de seguro, por lo tanto las condiciones de la póliza principal prevalecerán.

Para condiciones generales y particulares remitirse al clausulado que se encuentra en poder del Tomador.

Para mayor información comuníquese con nuestra Línea Efectiva de COLMENA vida y riesgos laborales en: Bogotá 401 0447 - Medellín 441 1246 - Cali 403 6400 - Barranquilla 353 7559
6 a nivel nacional al: 01 8000 919667.

CONDICIONES PARTICULARES DEL SEGURO DE VIDA
GRUPO DEUDORES
BANCO CAJA SOCIAL

COLMENA vida y riesgos laborales, en adelante la Compañía de Seguros, con sujeción a las condiciones generales y particulares de esta póliza ampara al asegurado contra los riesgos descritos en esta póliza.

1. OBJETO DE LA POLIZA

Proteger contra los riesgos de muerte e Incapacidad Total y Permanente a los deudores y/o deudores solidarios o locatarios del Banco, adquiriendo éste, en todos los casos, la calidad de tomador y primer beneficiario a título oneroso, quien tiene la facultad para ceder o endosar sus derechos.

En caso de cesión o endoso de los seguros por parte del Banco el primer beneficiario será el cesionario o el comprador.

2. AMPAROS

- Muerte por cualquier causa natural o accidental
- Incapacidad Total y Permanente

3. DEFINICION DE AMPAROS

La presente póliza incluye desde inicio de la vigencia, los amparo de: a) Muerte por cualquier causa natural o accidental, incluido suicidio y el homicidio desde la iniciación de la vigencia y; b) Incapacidad Total y Permanente, entendida esta como la calificada por una Junta de Calificación de Invalidez, con grado igual o superior al 50% de invalidez y estructurada en vigencia de la póliza en la cual se debe indicar la fecha de estructuración, de acuerdo a las siguientes definiciones:

3.1 Muerte: Es el fallecimiento de cualquiera de las personas amparadas, por cualquier causa natural no preexistente o accidental, incluyendo el suicidio y el homicidio desde el inicio de la vigencia.

Para efectos de determinar la cobertura del amparo básico de vida se entenderá que la fecha de la muerte constituye la realización del riesgo, es decir, la fecha del siniestro. Si la muerte del asegurado se declara en virtud de su desaparecimiento, la fecha del siniestro corresponderá a la fecha de muerte presunta establecida en la sentencia.

3.2 Incapacidad Total y Permanente: Para efectos de este seguro se entiende por Incapacidad Total y Permanente del asegurado menor de 70 años, la incapacidad estructurada durante la vigencia del presente seguro y calificada médicamente con un grado de invalidez igual o superior al 50% con base en el manual de calificación de invalidez del sistema de seguridad social vigente al momento de la reclamación, dentro del cual no se entienden incluidos los regímenes especiales, como lo son el magisterio, las fuerzas militares y de policía, entre otros.

Para efectos de determinar la cobertura de Incapacidad Total y Permanente se entenderá que la fecha de estructuración de la Incapacidad Total y Permanente constituye la realización del riesgo, es decir la fecha del siniestro. Una vez pagada la indemnización por Incapacidad Total y Permanente termina el amparo de vida.

4. EXCLUSIONES DE LOS AMPAROS

Exclusiones para Muerte o Incapacidad Total y Permanente:

No habrá lugar a pago alguno cuando:

- La muerte o incapacidad del asegurado es causada u originada por cualquier causa o enfermedad física o mental preexistente que haya sido diagnosticada o conocida por el asegurado y no declarada con anterioridad a la contratación del seguro.
- La muerte o incapacidad del asegurado es causada u originada con ocasión o en el ejercicio de actividades ilícitas.

5. TERMINACION DE LA COBERTURA INDIVIDUAL

El seguro terminará en forma individual respecto de cualquiera de los integrantes del grupo asegurado, al presentarse alguno de los siguientes hechos:

5.1 Terminación o no renovación de la póliza.

5.2 Revocación de la póliza matriz por parte del tomador.

5.3 Revocación de certificados individuales de seguro por parte del tomador.

5.4 Cuando el asegurado deje de pertenecer al grupo de asegurados del Banco.

5.5 Por el fallecimiento o declaratoria de Incapacidad Total y Permanente del asegurado o de uno de los asegurados (Seguro Conjunto).

5.6 Cuando la obligación se extinga íntegramente.

5.7 Cuando el asegurado opte por contratar los seguros con otra Compañía de Seguros y ésta sea aceptada como garantía adicional por el Banco.

5.8 En los demás casos estipulados en las disposiciones legales que reglamenta el seguro de Vida Grupo Deudores.

6. TOMADOR

BANCO CAJA SOCIAL NIT. 860.007.335-4

7. PERSONAS AMPARADAS

Todas las personas naturales a las que se les haya aprobado un crédito o un leasing habitacional, que puedan tener la calidad de asegurados y los socios de las sociedades deudoras que el Banco considere deben tener la calidad de asegurados de acuerdo con la naturaleza de la sociedad que representen.

8. BENEFICIARIO

Para las coberturas de Muerte e Incapacidad Total y Permanente a título oneroso, el beneficiario será el Banco, hasta por el saldo insoluto de la deuda.

En caso de cesión o endoso de los seguros por parte del Banco, será el cesionario o comprador.

9. VIGENCIA DEL SEGURO

El programa de seguro tendrá una vigencia de dos años para la ejecución del contrato. No obstante, podrán establecerse vigencias inferiores, con renovaciones sucesivas y mecanismos que garanticen la continuidad de la garantía, por el tiempo de ejecución del programa de seguros objeto de la presente licitación, siempre que no se superen los dos años previstos en el Decreto 673 de 2014.

No obstante la Compañía de Seguros acepta que su patrimonio técnico cae por debajo de los niveles mínimos legales exigidos por la Superintendencia Financiera de Colombia, se incumplen los Requisitos de Admisibilidad y/o los Requisitos de

Admisibilidad adicionales establecidos en el presente pliego, o se incurre en un incumplimiento de las Obligaciones Contractuales contraídas, operará la Terminación Unilateral del Contrato en los términos señalados en la convocatoria pública No. 003 de 2014 del Banco Caja Social.

10. DURACIÓN DE LA COBERTURA INDIVIDUAL

10.1 Duración de la cobertura individual

La duración de la cobertura individual para cada uno de los asegurados corresponderá al período de existencia del crédito, incluyendo las eventuales prórrogas autorizadas por el Banco. No obstante dicha duración de cobertura está limitada al período de vigencia del programa y a las disposiciones que se adopten en relación con las primas impagadas que el Banco llegare a asumir.

10.2 Extensión de la Cobertura Individual

La cobertura individual del seguro corresponderá a la duración del crédito o del contrato de leasing habitacional, a eventuales prórrogas, refinanciaciones, novaciones y a la duración de los procesos judiciales que inicien para hacer efectiva la deuda en caso de mora, según las disposiciones que se adopten en relación con las primas impagadas que el Banco llegare a asumir hasta un máximo de ocho (8) cuotas en mora.

11. INICIO DE LA COBERTURA INDIVIDUAL

La cobertura individual de Muerte e Incapacidad Total y Permanente se iniciará desde la fecha de aprobación del crédito o de leasing habitacional.

Si transcurridos cuarenta y cinco (45) días calendario desde la aprobación del crédito o del leasing habitacional no se ha efectuado el desembolso, cesará el amparo individual otorgado y la cobertura solo se reiniciará en el momento en que se haga efectivo el desembolso.

Si ocurriere un siniestro dentro de los cuarenta y cinco (45) días siguientes a la aprobación del crédito o del leasing habitacional sin que se hubiese efectuado el desembolso, la indemnización por Incapacidad Total y Permanente se pagará al asegurado y la indemnización por Muerte se pagará a los beneficiarios legales.

Si hay afectación de la póliza dentro de los 5 días calendario transcurridos entre la aprobación del crédito o leasing habitacional y el desembolso, se deducirá del valor a indemnizar el valor de la prima por el tiempo transcurrido.

12. EDADES MINIMAS DE INGRESO Y MÁXIMAS DE PERMANENCIA

La edad mínima de ingreso es 18 años.

La edad máxima de ingreso a la póliza para la cobertura básica de Muerte es de 75 años 11 meses y 29 días con permanencia hasta la cancelación de la deuda.

La edad máxima de ingreso a la póliza para la cobertura de Incapacidad Total y Permanente es de 69 años 11 meses y 29 días con permanencia hasta los 70 años 11 meses y 29 días.

13. VALOR ASEGURADO

13.1 Para el Amparo de Muerte: Corresponde como valor asegurado el valor insoluto de la deuda que informe el Banco, esto es el capital no pagado, más intereses corrientes calculados hasta la fecha de fallecimiento, adicionado en el valor equivalente a 30 días calendario más de intereses corrientes calculados a la tasa pactada para el respectivo crédito. En el evento de mora en las obligaciones se comprenderán además, los intereses moratorios y las primas del Seguro de Vida Grupo Deudores no canceladas por el deudor, todos los gastos administrativos que le puedan generar al Banco relacionados con la obligación, es decir se incluirá cualquier suma que se relacione con la misma operación de crédito o contrato de leasing habitacional tales como honorarios jurídicos, comisiones, sobregiros, entre otros.

13.2 Para el Amparo de Incapacidad Total y Permanente: Corresponde como valor asegurado el saldo insoluto de la deuda que informe el Banco. Se tendrá como saldo insoluto de la deuda aquel que se registre en la fecha en la cual la Aseguradora informe por escrito al tomador su aceptación respecto de la declaratoria de incapacidad del asegurado. En el evento de mora en las obligaciones se comprenderán además, los intereses moratorios y las primas del Seguro de Vida Grupo Deudores no canceladas por el deudor, todos los gastos administrativos que le puedan generar al Banco relacionados con la obligación, es decir se incluirá cualquier suma que se relacione con la misma operación de crédito o contrato de leasing habitacional tales como honorarios jurídicos, comisiones, sobregiros, entre otros.

14. BASE DE LIQUIDACIÓN DE LAS PRIMAS La prima mensual se calcula aplicando al saldo insoluto de la deuda la tarifa correspondiente a la edad alcanzada.

La prima mensual se calculará aplicando el factor a la base de facturación de acuerdo a al tipo de crédito o modalidad de tarificación.

Reporte Mensual de Primas

El Banco reportará mensualmente en los formatos que diseñe para el efecto las primas facturadas y/o recaudadas según sea el caso, a favor de la Aseguradora.

15. VALOR MAXIMO ASEGURADO

El valor máximo asegurado es el equivalente a seiscientos cincuenta millones de pesos, (\$650'000.000,o) por deudor en una o varias operaciones de crédito.

Los créditos que superan el monto antes mencionado serán objeto de un estudio detallado por parte de la compañía de seguros.

16. REQUISITOS DE ASEGURABILIDAD

Atendiendo los criterios de una adecuada evaluación de riesgo es posible aceptar Requisitos de Asegurabilidad en función del monto del crédito y la edad del solicitante. La Compañía de Seguros se acoge al proceso de crédito que tiene establecido el Banco, el cual consta en el modelo operativo entregado dentro de la información necesaria para la presentación de la Postura establecida en la Convocatoria Pública No 003 de 2014, y manifestará por escrito la aprobación o rechazo del seguro al Banco, independientemente de los exámenes que requiera realizar, a más tardar cinco (5) días hábiles después de que el cliente se practique los exámenes médicos ordenados.

Los siguientes son los valores propuestos por la Compañía de Seguros para atender los perfiles de requisitos de asegurabilidad adicionales, es decir mayor a perfil I.

ENTRE	\$ 37.402.200	\$ 37.402.201	\$ 91.236.859	\$ 130.899.719	\$ 188.122.298	\$ 226.188.820	\$ 303.181.431	\$ 453.360.001
Y	\$ 37.402.200	\$ 91.236.858	\$ 130.899.718	\$ 188.122.297	\$ 226.188.819	\$ 303.181.430	\$ 453.360.000	\$ 650.000.000
18-54	PERFIL 1	PERFIL 1	PERFIL 1	PERFIL 1	PERFIL 1	PERFIL 1	PERFIL 3	PERFIL 4
55-59	PERFIL 1	PERFIL 2	PERFIL 2	PERFIL 2	PERFIL 3	PERFIL 4	PERFIL 4	PERFIL 4
60-75	PERFIL 1	PERFIL 2	PERFIL 3	PERFIL 4	PERFIL 4	PERFIL 4	PERFIL 4	PERFIL 4

DESCRIPCION DE LOS REQUISITOS / PERFILES	
Perfil 1	Diligenciamiento de declaración de asegurabilidad.
Perfil 2	Diligenciamiento de declaración de asegurabilidad. + EXAMEN MEDICO GENERAL
Perfil 3	Diligenciamiento de declaración de asegurabilidad. + EXAMEN MEDICO GENERAL - ANALISIS DE ORINA - ELECTROCARDIOGRAMA
Perfil 4	Diligenciamiento de declaración de asegurabilidad. + EXAMEN MEDICO GENERAL - ANALISIS DE ORINA - ELECTROCARDIOGRAMA - QUIMICA SANGUÍNEA (GLICEMIA, COLESTEROL, HDL, LIPOPROTEINAS DE ALTA DENSIDAD), TRIGLICERIDOS, CREATININA, Y V.I.H.
Perfil 5	Diligenciamiento de declaración de asegurabilidad. + EXAMENES ESPÉCIALES SOLICITADOS POR MEDICO CALIFICADOR

La aplicación de las extra primas se realizará de la siguiente forma:

La Aseguradora aplicará extra primas por salud, las cuales en ningún caso podrán superar el 100% del valor de la prima. En caso de que el riesgo se considere con una sobre mortalidad superior, no será asegurable y no tendrá cobertura.

La Aseguradora no aplicará extra primas de riesgo por ocupación o actividad.

La Aseguradora acepta acoger los procesos y tiempos definidos por el Banco para su proceso de otorgamiento de crédito.

17. PLAZO PARA LA ACEPTACION O RECHAZO DE RIESGOS SUBNORMALES

Cuando un deudor exprese no gozar de buena salud, padecer o haber padecido alguna (s) de la (s) enfermedades señaladas en la solicitud certificado de seguro, la Compañía de Seguros exige un examen médico y aquellos análisis y estudios adicionales que estime conveniente para la adecuada evaluación del riesgo, dando a conocer por escrito la aceptación o rechazo de seguro al Banco y al asegurado, a más tardar cinco (5) días hábiles después de que el asegurado se practique los exámenes médicos y de laboratorio ordenados por la Compañía o el médico examinador (exámenes adicionales).

18. AMPAROS AUTOMATICOS

En concordancia con los requisitos de asegurabilidad, se establecen las siguientes condiciones de suscripción.

Deudores menores de 55 años quedarán asegurados automáticamente para créditos inferiores al equivalente de quinientos treinta y cinco (535) salarios mínimos mensuales legales vigentes (SMMLV) y que de acuerdo con la declaración de asegurabilidad suscrita por éste, no requiera de examen médico de ninguna clase por tratarse de un riesgo normal.

Los deudores de cualquier edad quedan asegurados automáticamente para créditos inferiores a sesenta y seis (66) salarios mínimos mensuales legales vigentes (SMMLV) cuando no declaren cáncer, sida, accidente cerebro vascular, insuficiencia renal, enfermedad de las arterias coronarias, infarto al miocardio o no ser mujer primigestante mayor de 40 años.

19. PAGO DE PRIMAS DEL SEGURO DE VIDA GRUPO

En concordancia con el sistema de crédito establecido por el Banco, el pago de las primas de seguro a la Compañía se hará dentro de los 30 días siguientes posteriores a la facturación del crédito reportada por el Banco a la Aseguradora.

El Banco pagará las primas de los créditos en mora por un plazo de ocho (8) meses

20. SEGURO CONJUNTO

Se ofrece el seguro conjunto para los dos titulares del crédito hipotecario y para el deudor principal y el deudor solidario.

Cuando existan varios asegurados respecto de una misma deuda y se produce la realización del riesgo asegurado respecto de cualquiera de los asegurados, el seguro terminará para los asegurados sobrevivientes o no incapacitados total y permanentemente, en la fecha de fallecimiento o declaratoria de la incapacidad total y permanente para el primero de los asegurados respecto del cual se realice el riesgo asegurado y se cancele la indemnización por el saldo insoluto de la deuda a cargo del asegurador.

21. TASA

La Compañía de Seguros presenta las tasas comerciales mensuales finales que se aplicarán a cada usuario según su edad, y género de conformidad con lo previsto en el **anexo N° I** (Ver anexo N° I - Tasas)

La prima se cobrará mensualmente aplicando la tarifa de acuerdo con la edad, género y el monto de la deuda de cada asegurado.

Respecto de la cartera de créditos hipotecarios adquirida por el Banco a Fogafín-Granahorrar, con anterioridad al inicio de la presente invitación, la Compañía de Seguros presenta una tasa única mensual.

En cuanto a cualquier tipo de cartera que llegará a adquirir el Banco, la Compañía de Seguros acepta las condiciones de seguro que tiene esa cartera.

22. CONTINUIDAD DE COBERTURA

La Aseguradora otorga cobertura a todas las personas que vienen aseguradas dentro de la póliza de Seguro de Vida Grupo Deudores actual del Banco, en las condiciones de salud estipuladas en los certificados individuales de seguro y en los exámenes médicos practicados en su momento si hubiere aplicado este requisito.

23. PRINCIPIO DE CAUSALIDAD

Las reclamaciones por casos en que la muerte o incapacidad se produzca por hechos o causas diferentes a aquellas que fueron materia de inexactitud o reticencia en la declaración de asegurabilidad, serán resueltos por la Compañía de Seguros con sujeción a lo dispuesto en las disposiciones legales pertinentes, en concordancia con la línea jurisprudencial que corresponda, sin perjuicio de la posibilidad para la misma de dar aplicación al Principio de Causalidad.

24. CLÁUSULA DE RENOVACIÓN AUTOMÁTICA

El seguro se renovará automáticamente previo pago de la prima del periodo (mes) inmediatamente anterior hasta terminar los dos años pactados para la ejecución del contrato.

25. PAGOS ESPECIALES DE PAGO DE SINIESTROS

La Compañía de Seguros establece para realizar Pagos Especiales de Siniestros, ya sea con cargo al Monto de Pago Automático o al Límite de Cumplimiento Agregado Anual, que el Banco podrá utilizar para cumplir con ciertas indemnizaciones a los clientes en virtud de las condiciones preestablecidas a continuación:

25.1 Clausula de pago especial - pago automático:

El monto de Pago Automático por las reclamaciones cuyo valor asegurado sea igual o inferior a \$6.000.000, debidamente soportadas con la documentación básica exigida por la Aseguradora. Dicho pago se efectuará, aun cuando sea objetada, sin exigir ningún tipo de documentación adicional.

25.2 Clausula pago especial, límite de cumplimiento agregado anual.

Para los demás casos, el monto del Límite de Cumplimiento Agregado Anual será de Setecientos Cincuenta Millones de Pesos (\$750.000.000 M/cte), suma que se restablece automáticamente al inicio de cada anualidad del seguro. El límite agregado anual se erosiona con las reclamaciones ocurridas dentro de la vigencia del Contrato. Contra dicho límite, la Aseguradora acreditará la suma equivalente al valor que hubiere correspondido a la indemnización en los casos en que hubiere lugar a objetar la reclamación.

26. INDEMNIZACION

Los reclamos por concepto de afectación de las coberturas de Muerte e Incapacidad Total y Permanente deben ser tramitados por el Banco ante la Compañía de Seguros. La Compañía se obliga a entregar dentro de los cinco primeros días de cada mes la información relacionada con las reclamaciones que afecten créditos titularizados (ver procedimiento)

26.1 Indemnización por Incapacidad Total y Permanente

Para efectos de determinar la cobertura de Incapacidad Total y Permanente, se entenderá que la fecha de estructuración de la Incapacidad Total y permanente constituye la realización del riesgo es decir la fecha del siniestro.

Para efectos del seguro de Incapacidad Total y Permanente se entenderá formalizado el reclamo cuando la compañía reciba el documento de declaratoria de Incapacidad Total y Permanente.

Las reclamaciones que afecten la cobertura de incapacidad total y permanente menores a \$10.000.000 cuya historia clínica sea suficiente para evaluar la Incapacidad Total y Permanente por parte del médico de la Compañía especializado en medicina laboral, serán evaluados sin exigir la declaratoria de incapacidad total y permanente.

26.2 Indemnizaciones Seguro Conjunto

Este Seguro opera al 100% respecto de cada uno de los asegurados, es decir que en caso de fallecimiento de uno de los asegurados la compañía pagará al Banco el saldo insoluto de la deuda adicionando en el valor equivalente a treinta (30) días más de intereses corrientes calculados a la tasa pactada para el respectivo crédito. En el evento de mora en las obligaciones se comprenderán, además, los intereses moratorios y las primas del seguro de Vida Grupo no canceladas por el deudor.

En caso de Incapacidad la Compañía pagará al Banco el saldo insoluto de la deuda, Se tendrá como saldo insoluto de la deuda aquel que se registre en la fecha en la cual la Compañía informe por escrito al tomador su aceptación respecto de la declaratoria de incapacidad del asegurado. En el evento de mora en las obligaciones se comprenderán, además, los intereses moratorios y las primas del seguro de Vida Grupo no canceladas por el deudor.

En caso de fallecimiento simultáneo de los dos asegurados se pagará al Banco el saldo insoluto de la deuda adicionando en el valor equivalente a treinta (30) días más de intereses corrientes calculados a la tasa pactada para el respectivo crédito. En el evento de mora en las obligaciones se comprenderán, además, los intereses moratorios y las primas del seguro de vida grupo no canceladas por el deudor y a los beneficiarios de Ley una suma igual.

27. DOCUMENTOS PARA EL PAGO DE LAS INDEMNIZACIONES

Para dar inicio al trámite de las reclamaciones, el Banco deberá adjuntar los siguientes documentos en cada caso.

27.1 Muerte

- Certificado individual de seguro
- Carta de reclamación que incluya el número de crédito, teléfono y dirección del reclamante.
- Registro civil de nacimiento o alguna de las pruebas supletorias (partida de bautismo de origen eclesiástico o fotocopia de los documentos de identidad)
- Registro civil de defunción en original o fotocopia autenticada.
- Si la muerte es natural: Historia clínica donde conste la fecha de diagnóstico de la enfermedad causa de la muerte. Si la entidad hospitalaria niega la entrega de la copia de la historia clínica enviar copia de la carta en la que esa institución rechaza la solicitud.
- Si la muerte es accidental o por homicidio o suicidio: Se debe adjuntar el documento o prueba legal idónea que determine que la persona fallecida fue

plenamente identificada, que hay claridad sobre las circunstancias de tiempo, modo y lugar del hecho (acta de levantamiento del cadáver, certificado de medicina legal, certificación de necropsia o informe de autoridad competente)

- Certificación del saldo insoluto de la deuda expedida por el Banco, discriminando los diferentes conceptos que hacen parte de la liquidación (saldo de capital a la fecha del siniestro, intereses corrientes, intereses de mora y primas de seguro)

La designación de Beneficiarios, a falta de designación de beneficiarios serán los de ley de acuerdo con el artículo 1142 del código de Comercio.

27.2 Incapacidad Total y Permanente

- Certificado individual de seguro.
- Copia de la Cédula de ciudadanía o cualquier prueba supletoria (Registro civil de nacimiento o partida de bautismo)
- Carta de reclamación, firmada por el asegurado o su representante legal, incluyendo número de crédito, dirección y teléfono del reclamante.
- Copia de la historia clínica donde conste la fecha de diagnóstico de la enfermedad causa de la incapacidad
- Declaración de la incapacidad total y permanente emitida por las juntas de calificación de invalidez.
- Certificación del saldo de la deuda a la fecha de aprobación del reclamo, expedida por el Banco, discriminando los diferentes conceptos que hacen parte de la liquidación (saldo de capital a la fecha del siniestro, intereses corrientes, intereses de mora y primas de seguro)

28. PLAZO PARA PAGO DE INDEMNIZACIONES

Una vez acreditada la ocurrencia del siniestro y la cuantía de la pérdida, la Compañía pagará al Banco el monto indemnizable dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la formalización del reclamo.

29. CESION DE LOS DERECHOS DEL BANCO COMO PRIMER BENEFICIARIO

La compañía manifiesta expresamente que acepta de manera anticipada la cesión que haga el Banco de los derechos como beneficiario a título oneroso en las pólizas que amparen a los deudores y/o deudores solidarios o locatarios del Banco que hagan parte de carteras transferidas a cualquier título por el Banco.

30. RECOMPRA DE CARTERA

La compañía de Seguros expresa que acepta en los términos de la propuesta presentada en la Convocatoria pública No. 003 de 2014 y de manera anticipada el seguro de Vida correspondiente a la cartera recomprada por el Banco.

31. OBLIGACIONES DE LA ASEGURADORA EN CASO DE CESIÓN

La Compañía expresa que se compromete a cumplir respecto del adquirente de cartera originada por el Banco, todas las obligaciones a su cargo a favor del beneficiario e informarle de cualquier hecho o circunstancia que afecte o pudiere llegar a afectar su derecho como cesionario a título oneroso de los derechos del Banco y deja consignado que el incumplimiento de tal obligación por parte de la Compañía, hará inoponible al comprador de la cartera los hechos o circunstancias no notificados.

Cuando el Banco informe formalmente a la Compañía de Seguros, se procederá con el reconocimiento del nuevo titular de la cartera como primer beneficiario a título oneroso. Igualmente, la Compañía procederá con la aceptación de los seguros de cartera recomprada por el Banco cuando reciba la instrucción formal por parte del Banco en este sentido

32. PROHIBICIÓN DE CESIÓN

La Compañía de Seguros no podrá ceder el contrato de seguros sin la aprobación previa y expresa del Banco, que puede negarla si lo considera conveniente.

33. REVOCACIÓN UNILATERAL

La compañía de seguros no revocará la póliza ni sus amparos en forma unilateral en los términos del artículo No. 1071 del Código de Comercio.

El Banco podrá revocar de manera unilateral el contrato de seguro en cualquier momento de su ejecución, de conformidad con el artículo 1071 del Código de Comercio.

34. CLAUSULA DE IRREVOCABILIDAD DE AMPAROS

La Compañía no revocará ninguno de los amparos básicos de esta propuesta (Muerte o Incapacidad Total y Permanente) durante la vigencia de ejecución del programa.

35. COBERTURA DEL SEGURO DE VIDA DE CREDITOS EN MORA

El Banco podrá optar por cubrir a los deudores cuyos créditos se encuentren en mora, caso en el cual definirá el manejo de las primas impagadas que llegare a asumir.

La Aseguradora pagará siniestros de créditos en mora siempre y cuando las primas de seguros hayan sido pagadas por el Banco.

36. RETRIBUCIÓN POR RECAUDO

El monto que se reconocerá al Banco por el servicio de cada recaudo será de \$8.700, suma que no incluye IVA.

37. INCLUSIÓN DE DEUDORES

La Compañía acepta incluir en la póliza colectiva a aquellos deudores que habiendo estado dentro de la misma, tomen la póliza con otra compañía de seguros y no la renueven, caso en el cual el Banco informará a la Compañía sobre su inclusión para efectos de determinar el inicio de cobertura, sin requisitos de asegurabilidad y sin diligenciamiento de la declaración de asegurabilidad.

Si el cliente no ha estado dentro de la póliza de Seguro Vida Grupo Deudores, este deberá diligenciar la declaración de asegurabilidad y practicarse los exámenes médicos necesarios, en caso de que el estado de salud del cliente presente alteraciones que afecten su promedio de vida, la aseguradora aplicara extraprima por este concepto.

38. PRESCRIPCION

Las acciones que se deriven del presente contrato prescriben de conformidad con lo establecido en el Código de Comercio.

39. DOMICILIO

Sin perjuicio de las disposiciones procesales, para todos los efectos legales se fija como domicilio contractual la ciudad indicada como lugar de expedición de la misma en la carátula de la póliza.

40. NOTIFICACIONES

Cualquier notificación que deban hacerse las partes durante la ejecución de este contrato, deberá consignarse por escrito y será prueba suficiente de la notificación la constancia del envío escrito por correo recomendado o certificado dirigido a la última dirección registrada por las partes.

41. PERDIDA DEL DERECHO A LA INDEMNIZACION

El asegurado perderá todo derecho a indemnización en el siguiente caso:

Cuando ha habido mala fe del asegurado o del beneficiario en la reclamación o la comprobación del derecho al pago de un siniestro.



Señores
BANCO CAJA SOCIAL
ASEGURADORA
Bogotá

18 MAY 18 11:06

REFERENCIA: DERECHO DE PETICIÓN



LINA PAOLA ROMERO CASTRO, abogada en ejercicio, identificada con la cédula de ciudadanía No. 1.015.432.113 de Bogotá y portadora de la tarjeta profesional No. 276.789 del C. S. de la J., actuando en calidad de apoderada de **CLARA INES CASTAÑO BERNAL** identificada con la cédula de ciudadanía No. 41.618.451 de Bogotá, quien a su vez actúa en calidad de Guardador General del menor de edad **JUAN SEBASTIAN AGUILERA ARANA** identificado con tarjeta de identidad:1.000.795.529 de Bogotá, por medio de la presente y en ejercicio del Derecho de Petición consagrado en el artículo 23 de la Constitución Política Colombiana y los artículos 5, 17 y ss., del Código Contencioso Administrativo, respetuosamente me dirijo ante ustedes para solicitarles lo siguiente peticiones, previos los siguientes:

HECHOS

PRIMERO: La señora **PAOLA ANDREA AGUILERA ARANA** quien en vida se identificó con la cédula de ciudadanía No. 52.779.453 de Bogotá, fallece el día 24 de Enero del año 2016 en la ciudad de Bogotá.

SEGUNDO: La señora **PAOLA ANDREA AGUILERA ARANA** tenía un crédito Hipotecario No. 0132208453280 con Banco Caja Social, siendo ella la única titular de dicho crédito.

TERCERO: La señora **PAOLA ANDREA AGUILERA ARANA**, tenía estado civil soltera ni sociedad conyugal vigente, era madre de los menores de edad **JUAN SEBASTIAN AGUILERA ARANA** y **JOSHUA LEMUS AGUILERA**, quienes son sus únicos herederos. Como se evidencia en registros civiles de nacimiento adjuntos.

coordinacionlitigios@cohenabogados.com.co
Celular.301 522 9082 – 313 875 3043
Teléfono 282 9447
Calle 16 No. 4-25 Oficina 701 Edificio Continental
Bogotá, Colombia



CUARTO: El día 21 de febrero del año 2018 el Juzgado de Familia de Funza Cundinamarca, resuelve a través de sentencia conceder la custodia y cuidado personal del menor JUAN SEBASTIAN AGUILERA ARANA a sus padrinos CLARA INES CASTAÑO BERNAL y OSCAR ESPINOSA.

QUINTO: En virtud de lo anterior y con el ánimo de cumplir con su deber como guardador es que mi poderdante a través de la suscrita eleva esta solicitud, pues su mandato legal es velar por los intereses del menor JUAN SEBASTIAN AGUILERA ARANA, quien hasta antes de dicha sentencia se encontraba desprotegido, razón por la cual ninguna persona había informado al banco sobre la muerte de su progenitora la señora PAOLA ANDREA AGUILERA ARANA.

SEXTO: A la fecha el Crédito Hipotecario No. 0132208453280, se encuentra en estado de mora.

PRETENSIONES

Con base en los hechos anteriormente narrados solicito ante ustedes,

PRIMERO: Se de aplicación al seguro de vida que cubría el crédito hipotecario No. 0132208453280 que se encontraba en cabeza de la señora PAOLA ANDREA AGUILERA ARANA, quien en vida se identificó con la cédula de ciudadanía No. 52.779.453 de Bogotá.

SEGUNDO: Como consecuencia de lo anterior y en caso de que corresponda algún excedente, este le sea entregado a los herederos de la señora PAOLA ANDREA AGUILERA ARANA los menores de edad JUAN SEBASTIAN AGUILERA y JOSHUA LEMUS AGUILERA.

TERCERO: Solicito me sea entregadas copias de la póliza de seguros y sus anexos, que respaldan el crédito hipotecario No. No. 0132208453280.

ANEXOS

1. Registro civil de defunción de la señora PAOLA ANDREA AGUILERA ARANA.
2. Fotocopia de la cédula de ciudadanía de la señora PAOLA ANDREA AGUILERA ARANA.
3. Epicrisis No. 168772 expedida por la clínica de occidente.
4. Registro civil de nacimiento de JUAN SEBASTIAN AGUILERA ARANA.
5. Registro civil de nacimiento de JOSUHA LEMUS AGUILERA.
6. Sentencia proferida por el Juzgado de Familia de Funza Cundinamarca.
7. Fotocopia de la cédula de ciudadanía de CLARA INES CASTAÑO BERNAL

coordinacionlitigios@cohenabogados.com.co
Celular.301 522 9082 – 313 875 3043
Teléfono 282 9447
Calle 16 No. 4-25 Oficina 701 Edificio Continental
Bogotá, Colombia



8. Poder para actuar.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Artículos, 13,23 de la constitución política de Colombia. Ley 1755 del año 2016, artículo 8 de la Ley 1098 de 2006, título V del libro 4 del Código de Comercio Colombiano. Ley 45 de 1990,

NOTIFICACIÓN

Favor responder dentro del término legal y al amparo del Derecho Constitucional invocado en la calle 16 No. 4 – 25 Oficina 701

Atentamente;



LINA PAOLA ROMERO CASTRO
C.C: 1.015.432.113 de Bogotá
T.P: 276.789 del C. S. de la J.

coordinacionlitigios@cohenabogados.com.co
Celular.301 522 9082 – 313 875 3043
Teléfono 282 9447
Calle 16 No. 4-25 Oficina 701 Edificio Continental
Bogotá, Colombia

LEA ATENTAMENTE: Estimado cliente, el siguiente formato es un documento que busca brindarle mayor claridad y apoyo acerca de la forma, los requisitos y documentos que se requieren para presentar su solicitud de indemnización por la ocurrencia de un siniestro y con el fin de afectar alguno de nuestros seguros. La presentación del mismo no es indispensable para resolver su solicitud pero la información que usted registre en el formato nos ayudará en el proceso de análisis y respuesta. Lea con atención y diligencie la información requerida con la mayor claridad, pues esto permitirá a esta compañía mantenerlo informado sobre el estado de su solicitud. Evite los tachones o enmendaduras. Recuerde que también puede presentar su solicitud a través de nuestro correo electrónico **spindemnizaciones@colmenaseguros.com**. En cualquier caso, si la información aportada por usted no es clara o legible, le será requerido que la allegue nuevamente los documentos en físico a cualquiera de nuestras oficinas a nivel nacional. Para información acerca de las oficinas donde puede presentar la información requerida, puede contactarnos en la Línea Efectiva: Bogotá 4010447; Medellín 4441246; Cali 4036400; Barranquilla 3537559; o la Línea nacional 01-8000-9-19667. Si tiene dudas o inquietudes puede ingresar a la sección de **TRÁMITES** en nuestro portal web: www.colmenaseguros.com

Fecha de la solicitud: 11/05/2018

Ciudad: Bogotá

SECCIÓN 1. DATOS DEL RECLAMANTE

Proporcione los siguientes datos del reclamante y tenga en cuenta los datos de contacto. Asegúrese de que los datos que registra sean precisos y correspondan a sus datos de contacto para que **Colmena Seguros** envíe su respuesta.

Nombre y apellidos completos:

Lina Paola Romero Castro

Cédula N°:

1015432 113

Parentesco con el asegurado

Indique su parentesco, afinidad o relación con el asegurado.

Soy el mismo asegurado

Cónyuge

Hijo

Hermano

Padre/Madre

☒ Otro Parentesco o relación ¿Cuál?: Apoderado

Datos de contacto para envío de respuesta a su solicitud

Dirección correspondencia:

Calle 16 # 4-25 OFC 701

Municipio:

Cundinamarca

Ciudad:

Bogotá.

Celular:

3015229082

Teléfono fijo:

2829447

E-mail:

coordinacionlitigios@cohenabogados.com.co

Forma en que desea que le sea enviada la información

☒ Dirección física de correspondencia☒ E-mail

coordinacionlitigios@cohenabogados.com.co

SECCIÓN 2. DATOS DEL ASEGURADO Y/O TOMADOR DEL SEGURO

Nombres y apellidos completos:

Paola Andrea Aguilera Arana

Cédula N°

52.779.453

Empresa (Solo para pólizas empresariales, escriba el nombre de la empresa si lo adquirió a través de su empleador):

SECCIÓN 3. DATOS DEL SINIESTRO

La siguiente información permite aclarar datos que posiblemente no se encuentren en los documentos adjuntos. Por lo tanto sea claro y preciso con la información que está consignado. Describa las circunstancias de tiempo, lugar y modo (Cuándo, dónde y cómo) en que ocurrió el siniestro que motiva la presente solicitud, para ello llene cada uno de los siguientes recuadros.

Tiempo: Fecha del siniestro: (indique la fecha de fallecimiento de asegurado, la fecha de diagnóstico de la enfermedad, la fecha de estructuración y calificación de una incapacidad o la fecha de ingreso y salida de una hospitalización de acuerdo con la cobertura que desee afectar. Amplie información abajo). 04 01 2016

Lugar: Escriba ciudad, municipio y el departamento, en donde sucedió el siniestro. Si se trata de una afectación fuera de Colombia, indique el País.

Se realiza en Cundinamarca - Bogotá.

Modo: De acuerdo al amparo afectado abajo, describa brevemente las causas del siniestro. ¿Cómo sucedió?

Cliente fallece por implante de polimeros lo cual le produjo una sepsis severa causando daño cardíaco y renal, provocando fallecimiento.

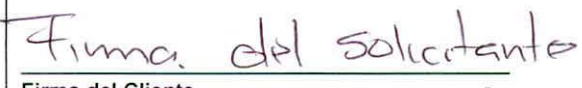
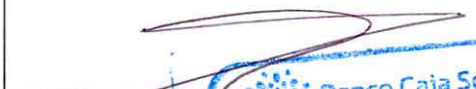
SECCION 4. DOCUMENTOS PARA LA RECLAMACION

Tenga en cuenta que de conformidad con lo señalado por el artículo 1077 del Código de Comercio, el Asegurado o Beneficiario le corresponderá demostrar la ocurrencia del siniestro y la cuantía de la pérdida. En consecuencia, se requiere que en caso de presentar un siniestro que afecte alguna (s) de las coberturas mencionadas en el artículo 1076, presenten adjuntos los siguientes documentos según apliquen, sin que se constituyan como los únicos medios de prueba para comprobar su derecho a una indemnización:

MUERTE -EXEQUIAS - CANASTA HOGAR	AMPAROS POR ENFERMEDAD - INCAPACIDAD TOTAL Y PERMANENTE - INCAPACIDADES PARCIALES O TEMPORALES - HOSPITALIZACIÓN -FRACTURA DE HUESOS	DESEMPLEO
- Registro civil de defunción. - Fotocopia de la Cédula de Ciudadanía del Asegurado, o documento de identidad - Fotocopia de la cédula de los Beneficiarios. - Si la muerte es natural: Historia clínica completa, donde conste la causa y fecha de diagnóstico que generó la muerte del Asegurado. - Si la muerte es Accidental o por Homicidio o Suicidio: Se deben adjuntar los documentos legales idóneos que determinen que la persona fallecida fue plenamente identificada, y las circunstancias de tiempo, modo y lugar como ocurrieron los hechos. (Acta de Levantamiento del cadáver, Copia de la Necropsia o el Informe de la Autoridad Competente)	- Copia de la Cédula de Ciudadanía del Asegurado - Historia clínica completa del Asegurado o informe del médico tratante que incluya la fecha del diagnóstico enfermedad por la cual reclama. - Dictamen de pérdida de la capacidad laboral en firme, emitido por una junta de calificación de invalidez, regional o nacional, o por las entidades competentes del sistema de seguridad social (EPS, ARL AFP). Las personas que hacen parte de regímenes especiales como lo son el Magisterio, las Fuerzas Militares o de Policía, entre otros, deberán aportar como prueba de su incapacidad total y permanente un dictamen emitido por la junta regional o nacional de calificación de invalidez. - Certificado de hospitalización o de incapacidad donde se incluya fecha de ingreso y de salida. - Copia de la Historia clínica completa del Asegurado donde conste la fecha y la causa de la hospitalización o de la incapacidad.	- Fotocopia de la cédula del Asegurado. - Original o Copia del documento en el que conste la terminación de la relación laboral, en la cual se especifique el tipo de contrato laboral y el motivo de la terminación del mismo o carta de despido donde se detalle la información citada anteriormente. - Original o copia del documento en el que conste la liquidación de salarios y prestaciones sociales. - Copia del contrato de trabajo cuya terminación es objeto de la solicitud de indemnización.

Sin perjuicio de lo anterior, la Compañía se reserva la posibilidad de solicitar más documentos que considere necesarios para definir la solicitud.

001170030194

 Comprobante de Radicación de Requerimientos y Solicitudes		
Marca: Banco Caja Social		
Fecha y Hora de la Solicitud 16 de Mayo de 2018 8:56 AM	Ciudad	Número de Radicación S-2550120
Código de Oficina 0117	Nombre Oficina / Área receptora (BCS) Carrera Septima	Área solucionadora Colmena Seguros - Operaciones
Tipo y No. de Identificación Cliente CEDULA DE CIUDADANIA No. 52779453	Nombre Cliente PAOLA ANDREA AGUILERA ARANA	Celular
Dirección CL 13 78 D 13 IN 11 AP 105, Barrio FAVIDI, Bogota	Correo electrónico	Teléfono 0000000
Tipo y Número de producto CREDITO No. 0132208453280	Tipo de Requerimiento Aviso de siniestro por muerte	Vr del Requerimiento \$ 0.00
Especificaciones:		
Observaciones: APODERADO SOLICITA EL SEGURO YA QUE ELLOS NO SABIAN QUE LO PODIAN HACER DESPUES DE TANTO TIEMPO DEL FALLECIMIENTO		
Nota: Estimado Cliente tenga en cuenta que todos los documentos solicitados son indispensables para la formalización del siniestro. Para saber el estado de su solicitud favor comunicarse directamente a Colmena Seguros al número 4010447 Opción 2 / 5 REFERIR EL NÂ° DE SU RADICACIÓN		
Fecha de Solución: 25 de Junio de 2018	Medio de entrega de la respuesta	Modo de Pago
Autorizo al Banco Caja Social para debitar de mi cuenta el valor del requerimiento cuando el modo de pago sea Débito en línea.		
Firma del Cliente  Documento No. <i>en derecho de petición</i>		Firma del Funcionario y Sello  Cargo: SUPERNUMERARIO Código del usuario: C1P3M4O4



INDICACIONES
RECIBIDA PARA ESTUDIO EN
LA FECHA Y HORA INDICADA

18 MAY 18 07:06


Colmena
Seguros

Bogotá D.C., 14 de Junio de 2018

Señora

LINA PAOLA ROMERO CASTRO

Cohen Abogados

Calle 16 4 25 Oficina 701

Tel.: 2829447 Cel.: 3015229082

Bogotá D.C.

N° Radicado: IMN-2018-18785-67045

ASUNTO:

PRODUCTO

- **VIDA GRUPO DEUDORES**

PÓLIZA MATRIZ

N° **34-012015-001**

TOMADOR

- **BANCO CAJA SOCIAL**

CERTIFICADO

4803179

ASEGURADO

- **PAOLA ANDREA AGUILERA ARANA**

CEDULA

- **52779453**

CRÉDITO

N° **0132208453280**

AMPARO AFECTADO

- **-----**

FECHA EMISION DEL

- **10 DE FEBRERO DE 2016**

CERTIFICADO

Respetada señora:

En atención a la reclamación presentada por la posible afectación de la póliza Vida Grupo Deudores citada en el asunto, con motivo del fallecimiento de la señora PAOLA ANDREA AGUILERA ARANA (q.e.p.d.), el cual tuvo lugar el 24 de enero de 2016, respetuosamente le manifestamos lo siguiente:

Para el caso del amparo *Básico de Vida* en particular, la cobertura contemplada por la póliza Vida Grupo Deudores se encuentra definida de la siguiente manera:

“1.6 DEFINICION DE AMPAROS

1.6.1 Muerte: Es el fallecimiento de cualquiera de las personas amparadas, por cualquier causa natural no preexistente o accidental, incluyendo el suicidio y el homicidio **desde el inicio de la vigencia.** (...)”

Aunado a lo anterior, las condiciones generales establecen de la siguiente manera el momento a partir del cual inicia la cobertura de la póliza:

“1.9 INICIO DE LA COBERTURA INDIVIDUAL

La cobertura individual de **Muerte** e Incapacidad Total y Permanente **se iniciará desde la fecha de aprobación del crédito.**

Si transcurridos cuarenta y cinco (45) días comunes desde la aprobación del crédito no se ha efectuado el desembolso, cesará el amparo individual otorgado y la cobertura solo se reiniciará en el momento en que se haga efectivo el desembolso.

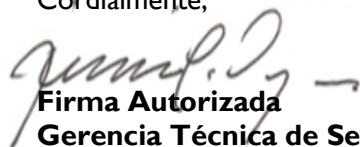
Si ocurriere un siniestro dentro de los cuarenta y cinco (45) días siguientes a la aprobación del crédito sin que se hubiese efectuado el desembolso, la indemnización por Muerte se pagará a los beneficiarios legales y la de Incapacidad Total y Permanente se pagará al asegurador.

Del análisis de los documentos aportados como soporte de la reclamación y habiendo revisado los antecedentes de la contratación del seguro, hemos encontrado que la fecha de aprobación del crédito hipotecario N° 0132208453280 fue el **15 de Septiembre del 2015**. No obstante, el fallecimiento de la señora Paola Andrea Aguilera Arana (24 de enero de 2016) ocurrió transcurridos 131 días desde la fecha en que se dio la aprobación del crédito y sin que se hubiese dado el desembolso del mismo.

En virtud de lo anterior, es necesario aclarar que para poder afectar el amparo *Básico de Vida*, es necesario que el siniestro ocurra dentro de los cuarenta y cinco (45) días siguientes a la fecha de aprobación del crédito. No obstante. En este caso en particular, para la fecha en que ocurrió el fallecimiento de la señora Paola Andrea Aguilera aún no había sido desembolsado el crédito y ya habían transcurrido más de 45 días desde la fecha de aprobación. Por lo tanto, la cobertura del seguro había cesado para la fecha en que tuvo lugar el fallecimiento.

Así las cosas **Colmena Seguros** notifica que su solicitud de indemnización no es procedente y por tal motivo, no es posible efectuar el pago del seguro.

Cordialmente,



Firma Autorizada
Gerencia Técnica de Seguros de Personas
Colmena Seguros
GHA



Bogotá D.C., 29/09/2015

Señor(es)

PAOLA ANDREA AGUILERA ARANA

ARGENIS ARANA

CL 13 78 D 13 IN 11 AP 105

BOGOTÁ (Bogotá D.C)

Asunto: Ratificación de Crédito Hipotecario No. 103061710131929

Apreciado(s) señor(es):

Para el Banco Caja Social es muy grato comunicarle(s) que su solicitud de crédito hipotecario, ha sido aprobado con las siguientes características:

- Nombres y apellidos titular(es) del crédito:
PAOLA ANDREA AGUILERA ARANA - CC 52779453
ARGENIS ARANA - CC 38235018
- Dirección del Inmueble: CL 21 C 1 60 ESTE AP 602 TR 7 SMZ 8
- Valor: \$ 65,000,000.00 (SESENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS M/CTE)
- Plazo: 240 (1) meses
- Sistema de Amortización: AMORTIZACION EN UVR - CUOTA DECRECIENTE - FRECH
- Tasa de Interés: Corresponderá a la definida por el Banco para este tipo de operaciones. En caso de mora, el Banco podrá cobrar la tasa de interés más alta permitida por la Ley.

Subsidio a la tasa de interés Frech: La asignación de este subsidio para compra de vivienda nueva, establecido por el Gobierno en el Decreto 1190 de 2012, Decreto 701 de 2013, Decreto 1432 del 5 de julio del 2013, Decreto 161 del 5 de febrero de 2014, Decreto 0428 del 11 de marzo de 2015 y Decreto 1077 del 26 de mayo de 2015, está condicionada a que al momento del desembolso haya disponibilidad de coberturas y al cumplimiento de la totalidad de los requisitos establecidos por el Gobierno Nacional para su aplicación.

Usted(es) deberá(n) tomar una póliza de seguros que cumpla con los amparos de Vida e Incendio, Rayo y Terremoto, para lo cual puede(n) solicitar su inclusión en las pólizas de grupo tomadas por el Banco Caja Social para estos efectos.

Con el fin de continuar el trámite de constitución de la garantía hipotecaria, usted(es) debe(n) presentarse en el Centro de Servicios Hipotecarios para la firma de los pagarés. Anexo a la presente comunicación se encuentra la relación de documentos que debe(n) presentar como requisito para este procedimiento y para el estudio de títulos del inmueble.

¹ El crédito estará respaldado por una hipoteca en primer grado sin límite de cuantía sobre el inmueble. El inmueble debe estar libre de todo tipo de gravamen diferente a la hipoteca a favor del Banco o medidas cautelares. En caso contrario, la entidad se abstendrá de desembolsar el crédito, aún cuando la hipoteca a favor del Banco ya haya sido registrada.

² Para los créditos en UVR, el valor correspondiente al desembolso será convertido a unidades de valor real (UVR), con base en la cotización de dicha unidad en el día en que se realice el desembolso. El sistema de amortización que regirá el crédito se encuentra debidamente aprobado por la Superintendencia Financiera.

³ Fondo de Reserva para la estabilización de Cartera Hipotecaria.



Una vez se hayan entregado todos los documentos y firmado los pagarés, el Banco le(s) asignará un abogado externo quien adelantará el estudio de títulos y la constitución de la garantía hipotecaria. El plazo para cumplir los requisitos exigidos para el desembolso es de 120 días calendario, contados a partir de la fecha de esta comunicación. En caso contrario, el Banco podrá entender que usted(es) renuncia(n) a que se efectúe el desembolso del crédito, sin perjuicio del cumplimiento de algunos de los requisitos señalados.

El desembolso del crédito se hará de acuerdo con las indicaciones dadas por el (los) titular(es) del crédito en el formato "Condiciones de desembolso" suministrado por el Banco y los procedimientos que el Banco especifique, siempre y cuando usted(es) mantenga(n) las condiciones tenidas en cuenta por la entidad para la aprobación del crédito. En caso contrario, el Banco podrá abstenerse de realizar el desembolso.

Entre los principios y valores que el Banco estimula están la responsabilidad y el compromiso, los cuales estamos seguros que usted(es) comparte(n) y se verán reflejados en el cumplimiento de su obligación. Si usted(es) prevé(n) alguna dificultad en la atención de ésta, le(s) invitamos a acercarse a nuestras Oficinas o al Centro de Atención Personalizada (CAP) que le indique la oficina, donde estaremos atentos a colaborar(le/s).

Si lo desea(n), puede(n) solicitar información sobre la calificación de riesgo de su obligación. Asimismo, contamos con su compromiso para actualizar sus datos por lo menos una vez al año o cuando la entidad lo requiera.

Una vez reunidos todos los documentos del listado anexo, debe(n) presentarse en el Centro de Servicios Hipotecarios, donde con gusto le(s) atenderemos; el tiempo estimado para este procedimiento es de 2 horas.

Ciudad	Centro de Servicios Hipotecarios	Horario
Bogotá	Calle 72 No. 10-71 Piso 2	8:00 am a 5:00 pm
Medellín	Carrera 46 No. 52-140 Piso 2	8:00 am a 11:30 am 2:00 pm a 4:00 pm
Cali	Calle 13 No. 4-25 Piso 13	
Barranquilla	Carrera 58 No. 75-12 Piso 4	
Bucaramanga	Calle 35 No. 19-41 Piso 16	

Para otras ciudades puede(n) acercarse a la oficina correspondiente donde le(s) brindaremos la información que requiera(n).

Cordialmente,

ESPERANZA PÉREZ MORA
Vicepresidente de Distribución y Ventas

* El cumplimiento de estos requisitos en ningún caso obliga al Banco a desembolsar el crédito aprobado. Éste se encuentra sujeto a las condiciones de liquidez de la entidad y a la vigencia de todas las características analizadas para su aprobación. En consecuencia, el Banco Caja Social podrá optar por no otorgar el crédito, o aplazar su desembolso por el tiempo que considere necesario.

que los recursos de mi propiedad o de la persona jurídica que...

iclu
na
im
sen
a inf

REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

ña
ite
iaci
:RF

NUMERO 52.779.453

AGUILERA ARANA

isp
sse
ontr

APellidos

PAOLA ANDREA

pec

NOMBRES

tos c
s vini
para

is pre

icac

Paola
FIRMA



INDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO 02-FEB-1984

IBAGUE
(TOLIMA)

LUGAR DE NACIMIENTO

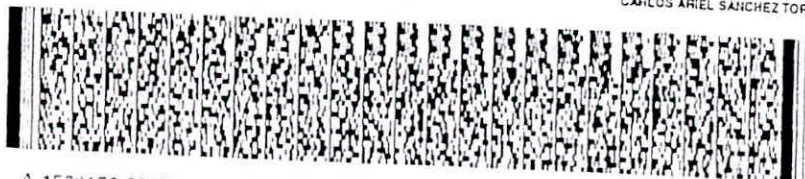
1.65
ESTATURA

B+
G.S. RH

F
SEXO

08-FEB-2002 BOGOTA D.C.
FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

Carlos Ariel Sanchez Torres
REGISTRADOR NACIONAL
CARLOS ARIEL SANCHEZ TORRES

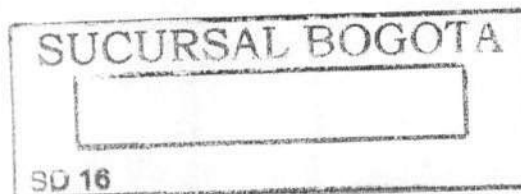


A-15C0150-00172791-F-0052779453-20090826

0015415705A 1

1610009442

03 JUL 2018

Señores
COLMENA SEGUROS
BogotáSUCURSAL BOGOTÁ
RECIBIDA PARA ESTUDIO EN
LA FECHA Y HORA INDICADA**REFERENCIA:** DERECHO DE PETICIÓN
RADICADO: IMN-2018-18785-67045

LINA PAOLA ROMERO CASTRO, abogada en ejercicio, identificada con la cédula de ciudadanía No. 1.015.432.113 de Bogotá y portadora de la tarjeta profesional No. 276.789 del C. S. de la J., actuando en calidad de apoderada de **CLARA INES CASTAÑO BERNAL** identificada con la cédula de ciudadanía No. 41.618.451 de Bogotá, quien a su vez actúa en calidad de Guardador General del menor de edad **JUAN SEBASTIAN AGUILERA ARANA** identificado con tarjeta de identidad No. 1.000.795.529 de Bogotá, por medio de la presente y de conformidad con la respuesta emitida por ustedes al derecho de petición en la cual nos informan que no es posible efectuar el amparo básico de vida al crédito No. 0132208453280 otorgado a **PAOLA ANDREA AGUILERA ARANA** identificada con la cédula de ciudadanía No. 52.779.453 solicito de la manera más atenta y respetuosa se nos informe la fecha exacta en la que fue aprobado el crédito y la fecha en la que este fue desembolsado.

Adicional a esto requerimos saber cómo fue el trámite que se efectuó durante dicho lapso de tiempo es decir, entre la aprobación y el desembolso del crédito.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Artículos, 13,23 de la constitución política de Colombia. Ley 1755 del año 2016, artículo 8 de la Ley 1098 de 2006, título V del libro 4 del Código de Comercio Colombiano. Ley 45 de 1990,

NOTIFICACIÓN

Favor responder dentro del término legal y al amparo del Derecho Constitucional invocado en la calle 16 No. 4 – 25 Oficina 701

Atentamente;


LINA PAOLA ROMERO CASTRO
C.C: 1.015.432.113 de Bogotá
T.P: 276.789 del C. S. de la J.

coordinacionlitigios@cohenabogados.com.co
Celular.301 522 9082 – 313 875 3043
Teléfono 282 9447
Calle 16 No. 4-25 Oficina 701 Edificio Continental
Bogotá, Colombia

Bogotá, 25 de Julio de 2018

No: 6395-18

Señora
Lina Paola Romero Castro
Apoderada
Calle 16 # 4 – 25 Oficina 701 Edificio Continental
Bogota
3015229082 – 3138753043
Email: coordinacionlitigios@cohenabogados.com.co

Referencia: DP 16 - 10103062 Cedula 52779453 Paola Andrea Aguilera Arana

En respuesta a su comunicación de la referencia radicada en esta Compañía el día 03 de Julio del año 2018, de acuerdo a su solicitud sobre que se le informe la fecha exacta en la que fue aprobado el crédito y la fecha en la cual fue desembolsado el crédito para el caso de la Señora Paola Andrea Aguilera Arana, una vez validados nuestros sistemas de información nos permitimos manifestarnos de la siguiente manera:

Le indicamos que la información solicitada es soporte del Banco Caja Social, por lo tanto debe elevar su solicitud al Banco Caja Social, no obstante por Servicio al cliente, le indicamos que el crédito No. 0132208453280 fue aprobado el día 25 de noviembre de 2015 y desembolsado el 10 de febrero de 2016 por la suma de \$65.000.000,00 en un sistema de amortización en UVR con un plazo de 240 meses. En virtud de lo expuesto damos respuesta su solicitud, no sin antes indicarle que estaremos atentos a cualquier solicitud y/o inquietud de su parte.

Colmena Seguros, le reitera su interés por mantenerse comprometida con su política de calidad y servicio de "satisfacer a nuestros clientes con un servicio integral de excelente calidad".

Recuerde su opinión es muy importante para nosotros. Por tal razón, lo invitamos a escribirnos al correo electrónico servicioalcliente@colmenaseguros.com en donde atenderemos sus consultas y sugerencias.

Cordialmente,



Elba Cuadros Corredor
Directora de Canales
Vicepresidencia de Operaciones
Colmena Seguros

Elaboró: Jessica A. Muñoz Pinilla

Colmena Seguros informa que la Defensoría del Consumidor Financiero es ejercida por el Dr. José Guillermo Peña Gonzalez Defensor Suplente Carlos Alfonso Cifuentes Dirección: Av. 19 No. 114-09 Of 502 Bogotá, Colombia Teléfonos: (1) 2131370-2131322

Correo Electrónico defensordelconsumidorfinanciero@colmenaseguros.com.

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 11 de noviembre de 2022 Hora: 12:14:12

Recibo No. AB22613752

Valor: \$ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B22613752A2DCC

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificados/electronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

EL JUEVES 1 DE DICIEMBRE DE 2022, SE REALIZARÁN LAS ELECCIONES DE JUNTA DIRECTIVA DE LA CÁMARA DE COMERCIO DE BOGOTÁ. LA INSCRIPCIÓN DE LISTAS DE CANDIDATOS DEBE HACERSE DURANTE LA SEGUNDA QUINCENA DEL MES DE OCTUBRE. PARA MÁS INFORMACIÓN, PODRÁ COMUNICARSE AL TELÉFONO 5941000 EXT. 2597, AL CORREO ELECCIONJUNTADIRECTIVA@CCB.ORG.CO, DIRIGIRSE A LA SEDE PRINCIPAL (AVENIDA EL DORADO #68D-35, PISO 4), O A TRAVÉS DE LA PÁGINA WEB WWW.CCB.ORG.CO

CON FUNDAMENTO EN LA MATRÍCULA E INSCRIPCIONES EFECTUADAS EN EL REGISTRO MERCANTIL, LA CÁMARA DE COMERCIO CERTIFICA:

NOMBRE, IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO

Razón social: COLMENA SEGUROS DE VIDA S.A., COLMENA SEGUROS, SEGUROS COLMENA, COLMENA SEGUROS DE VIDA, COLMENA VIDA, SEGUROS DE VIDA COLMENA
Nit: 901528731 1 Administración : Direccion Seccional De Impuestos De Bogota
Domicilio principal: Bogotá D.C.

MATRÍCULA

Matrícula No. 03439886
Fecha de matrícula: 7 de octubre de 2021
Último año renovado: 2022
Fecha de renovación: 18 de febrero de 2022
Grupo NIIF: Grupo I. NIIF Plenas

UBICACIÓN

Dirección del domicilio principal: Cl 72 No. 10 71 P 6
Municipio: Bogotá D.C.
Correo electrónico: notificaciones@colmenaseguros.com
Teléfono comercial 1: 5141592
Teléfono comercial 2: No reportó.
Teléfono comercial 3: No reportó.

Dirección para notificación judicial: Cl 72 No. 10 71 P 6

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 11 de noviembre de 2022 Hora: 12:14:12

Recibo No. AB22613752

Valor: \$ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B22613752A2DCC

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

Municipio: Bogotá D.C.
Correo electrónico de notificación: notificaciones@colmenaseguros.com
Teléfono para notificación 1: 5141592
Teléfono para notificación 2: No reportó.
Teléfono para notificación 3: No reportó.

La persona jurídica SI autorizó para recibir notificaciones personales a través de correo electrónico, de conformidad con lo establecido en los artículos 291 del Código General del Procesos y 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

CONSTITUCIÓN

Por Escritura Pública No. 4308 del 30 de septiembre de 2021 de Notaría 21 de Bogotá D.C., inscrito en esta Cámara de Comercio el 7 de octubre de 2021, con el No. 02751118 del Libro IX, se constituyó la sociedad de naturaleza Comercial denominada COLMENA SEGUROS DE VIDA S.A., COLMENA SEGUROS, SEGUROS COLMENA, COLMENA SEGUROS DE VIDA, COLMENA VIDA, SEGUROS DE VIDA COLMENA.

REFORMAS ESPECIALES

Por Escritura Pública No. 4308 del 30 de septiembre de 2021 de Notaría 21 de Bogotá D.C., inscrita en esta Cámara de Comercio el 7 de Octubre de 2021, con el No. 02751118 del Libro IX, en virtud de la escisión de la sociedad COMPAÑÍA DE SEGUROS DE VIDA COLMENA S.A (escidente), se constituye la sociedad de la referencia.

TÉRMINO DE DURACIÓN

La persona jurídica no se encuentra disuelta y su duración es hasta el 31 de diciembre de 2070.

OBJETO SOCIAL

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**Fecha Expedición: 11 de noviembre de 2022 Hora: 12:14:12**

Recibo No. AB22613752

Valor: \$ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B22613752A2DCC

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

La sociedad tendrá por objeto el ejercicio de todas las actividades legalmente permitidas a las compañías de seguros de vida de conformidad con lo dispuesto en el estatuto orgánico del sistema financiero, el decreto 2555 de 2010 y demás normas concordantes que sean aplicables o que las adicionen, modifiquen, sustituyan y deroguen, en los ramos autorizados por la superintendencia financiera de colombiana excepto el ramo de riesgos laborales y, en desarrollo de las mismas podrá celebrar y ejecutar, con sujeción a las normas generales y especiales que rigen para cada caso, todos los actos, contratos y operaciones que tengan una relación de medio a fin con las actividades principales de su objeto social, y que sean necesarias o convenientes para la obtención de los fines que persigue esta sociedad y/o que construyan al desarrollo de la unidad de propósito y dirección fijada por la matriz. En desarrollo de su objeto social, la sociedad esta facultada para: A) Intervenir su capital y reservas con arreglo a las normas legales; B) Suscribir, enajenar o adquirir acciones en sociedades anónimas nacionales, compañías de seguros nacionales o extranjeras y sociedades de capitalización. C) Tomar dinero en préstamo o otorgar crédito observando los requerimientos de la ley; D) Adquirir o hacer toda clase de instalaciones comerciales relacionadas con el objeto social; E) Enajenar, arrendar, gravar y administrar en general los bienes que componen el patrimonio social; F) Girar, endosar, aceptar, cobrar, protestar o negociar toda clase de títulos valores; G) Abrir y manejar cuentas bancarias, de ahorro, depósitos a termino y en general realizar operaciones con instituciones financieras; H) Realizar operaciones de fusión, escisión, adquisición y cesión de activos, pasivos y contratos, de conformidad con las normas del estatuto orgánico del sistema financiero; I) Transigir, desistir y someter a decisiones arbitrales las cuestiones en que tenga interés frente a terceros; J) Celebrar y ejecutar en su propio nombre o por cuenta de terceros o en participación con ellos, actos, contratos y operaciones comerciales; K) Realizar todas aquellas operaciones y actos que se relacionen con el objeto social y que estén autorizadas por las disposiciones legales vigentes y L) Realizar todas aquellas operaciones que, dentro de los límites propios de su naturaleza y actividad, contribuyan al desarrollo de la unidad de propósitos y dirección fijada por la matriz.

CAPITAL

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**Fecha Expedición: 11 de noviembre de 2022 Hora: 12:14:12**

Recibo No. AB22613752

Valor: \$ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B22613752A2DCC

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

*** CAPITAL AUTORIZADO ***

Valor : \$5.250.000.000,00
No. de acciones : 52.500,00
Valor nominal : \$100.000,00

*** CAPITAL SUSCRITO ***

Valor : \$4.555.100.000,00
No. de acciones : 45.551,00
Valor nominal : \$100.000,00

*** CAPITAL PAGADO ***

Valor : \$4.555.100.000,00
No. de acciones : 45.551,00
Valor nominal : \$100.000,00

REPRESENTACIÓN LEGAL

El presidente será el representante legal de la sociedad y tendrá a su cargo la dirección y administración de los negocios sociales. Así mismo, ejercerán la representación legal de la sociedad los cuatro (4) suplentes del presidente. Parágrafo. Para efectos de conciliaciones judiciales, se concede la representación legal al secretario general de la sociedad, sin perjuicio de la representación legal radicada en cabeza del presidente y sus suplentes.

FACULTADES Y LIMITACIONES DEL REPRESENTANTE LEGAL

Las funciones del presidente son las siguientes: A) Desarrollar su gestión bajo los parámetros determinados por la naturaleza y actividad de la sociedad, de conformidad con lo previsto por la Ley y por estos estatutos. B) Orientar, dentro de los límites propios de su competencia, todas las actividades de la sociedad. C) Celebrar con las limitaciones previstas en estos estatutos, los actos que tiendan a cumplir los fines sociales. D) Ejecutar o hacer las operaciones en que la sociedad haya de ocuparse, sujetándose a los estatutos y a las resoluciones de la asamblea general de accionistas y de la junta directiva. E) Representar a la sociedad judicial y extrajudicialmente

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**Fecha Expedición: 11 de noviembre de 2022 Hora: 12:14:12**

Recibo No. AB22613752

Valor: \$ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B22613752A2DCC

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

y autorizar con su firma los actos y contratos en que ella intervenga. F) Constituir apoderados que representen a la sociedad judicial o extrajudicialmente. G) Servir de consultor y asesor de la junta directiva en todas las actividades de la sociedad. H) Convocar a la junta directiva y a la asamblea general de accionistas, a sesiones extraordinarias cuando lo juzgue conveniente o, respecto de esta, cuando lo solicite un numero plural de accionistas que represente por los menos el veinticinco por ciento (25%) del capital suscrito. I) Cuidar de la recaudación de los fondos sociales. Organizar lo relativo a la administración de personal. K) Presentar a la asamblea general de accionistas conjuntamente con la junta directiva de la sociedad, las cuentas de fin de ejercicio que incluirán un informe de gestión, un informe especial en los términos del artículo 29 de la ley 222 de 1995, los estatutos financieros de propósito general, un proyecto de distribución de las utilidades repartibles y todos aquellos documentos que las leyes exijan. I) Presentar a la junta un proyecto de aprobación de reservas técnicas y de las reservas que ordenan las disposiciones legales para las compañías de seguros. Presentar balances mensuales y un informe sobre la marcha de los negocios con la periodicidad que le indique la junta directiva. M) Presentar a consideración de la junta directiva para su aprobación y de manera previa a su celebración, los contratos que por su cuantía cierta o estimada o por su naturaleza deban ser autorizados por ella conforme a lo establecido en el numeral 8 del artículo 47. N) Informar a la junta directiva sobre las operaciones de la sociedad y presentar detalladamente los informes que esta solicite. P) Las demás que le señale la ley, los reglamentos o estos estatutos. Limitación Junta Directiva: Autorizar previamente al representante legal de la compañía, o a quien haga sus veces, para celebrar actos o contratos cuya cuantía supere el equivalente a 2.750 salarios mínimos legales mensuales vigentes al momento de su celebración, así como para todos aquellos que, sin consideración a su cuantía, consistan en la adquisición, enajenación o gravamen sobre acciones, cuotas o partes de interés en sociedad que hagan parte del Grupo Empresarial al que pertenece la Compañía. Así mismo, la junta autorizará de manera previa los actos de disposición que se proyecte realizar a título gratuito sobre activos de la sociedad. La limitación contemplada en este numeral no será aplicable para aquellos que consistan en: a) la celebración de contratos de seguros en cualquiera de sus ramos aprobados por la Superintendencia Financiera de Colombia; b) inversión de fondos, reservas y/o excedentes de tesorería, los cuales podrán ejecutarse sin

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**Fecha Expedición: 11 de noviembre de 2022 Hora: 12:14:12**

Recibo No. AB22613752

Valor: \$ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B22613752A2DCC

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

autorización previa, a menos que su cuantía iguale o supere los límites que para tal efecto establezca cada año la misma Junta Directiva.

NOMBRAMIENTOS**REPRESENTANTES LEGALES**

Por Escritura Pública No. 4308 del 30 de septiembre de 2021, de Notaría 21 de Bogotá D.C., inscrita en esta Cámara de Comercio el 7 de octubre de 2021 con el No. 02751118 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Presidente	Andres David Mendoza Ochoa	C.C. No. 000000079981340

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Suplente	Andres Eduardo Cardona Quintero	C.C. No. 000000080197682

Suplente	Maria Clemencia Jaramillo Vargas	C.C. No. 000000039693172
----------	----------------------------------	--------------------------

Suplente	Luz Marina Lacouture Lacouture	C.C. No. 000000039777571
----------	--------------------------------	--------------------------

Suplente	Alma Rocio Ariza Fortich	C.C. No. 000000045766003
----------	--------------------------	--------------------------

ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN**JUNTA DIRECTIVA**

Por Acta No. 02 del 30 de marzo de 2022, de Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 13 de mayo de 2022 con el No. 02838936 del Libro IX, se designó a:

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**Fecha Expedición: 11 de noviembre de 2022 Hora: 12:14:12**

Recibo No. AB22613752

Valor: \$ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B22613752A2DCC

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

PRINCIPALES

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Primer Renglon	Juan Carlos Gomez Villegas	C.C. No. 000000079783753
Segundo Renglon	Nicolas Garcia Trujillo	C.C. No. 000000080416703
Tercer Renglon	Fernando Robledo Quijano	C.C. No. 000000079146578
Cuarto Renglon	SIN ACEPTACION	*****
Quinto Renglon	Alfredo Alexi Morales Payan	C.C. No. 000000016762452

SUPLENTE

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Primer Renglon	Leonardo Andres Reyes Alvarez	C.C. No. 000000079169129
Segundo Renglon	Maria Andrea Acosta Fonseca	C.C. No. 000000052516332
Tercer Renglon	Ariamna Molinares Garcia	C.C. No. 000000049768944
Cuarto Renglon	Alvaro Diego Miguel Enrique Bustamante	C.C. No. 000000019376236
Quinto Renglon	Gladys Adriana Gonzalez Salcedo	C.C. No. 000000052150265

REVISORES FISCALES

Por Escritura Pública No. 4308 del 30 de septiembre de 2021, de Notaría 21 de Bogotá D.C., inscrita en esta Cámara de Comercio el 7 de octubre de 2021 con el No. 02751118 del Libro IX, se designó a:

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**Fecha Expedición: 11 de noviembre de 2022 Hora: 12:14:12**

Recibo No. AB22613752

Valor: \$ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B22613752A2DCC

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Revisor Fiscal Persona Juridica	PWC CONTADORES AUDITORES SAS	Y N.I.T. No. 000009009430484

Por Documento Privado del 27 de abril de 2022, de Revisor Fiscal, inscrita en esta Cámara de Comercio el 5 de agosto de 2022 con el No. 02865462 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Revisor Fiscal Principal	Ingrid Janeth Ramos Mendivelso	C.C. No. 000000052426886 T.P. No. 79160-T

Por Documento Privado del 11 de enero de 2022, de Revisor Fiscal, inscrita en esta Cámara de Comercio el 11 de febrero de 2022 con el No. 02791851 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Revisor Fiscal Suplente	Elva Luz Domínguez Galarza	C.E. No. 000000000413762 T.P. No. 266598-T

PODERES

Por Escritura Pública No. 305 del 02 de febrero de 2022, otorgada en la Notaría 21 de Bogotá D.C., registrada en esta Cámara de Comercio el 11 de Febrero de 2022, con el No. 00046776 del libro V, la persona jurídica confirió poder general, amplio y suficiente al señor Erney Leonardo Contreras Gonzalez, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.451.735 de Bogotá, D.C., abogado en ejercicio, portador de la tarjeta profesional No. 206.984 del Consejo Superior de la Judicatura, para que en nombre de Colmena Seguros De Vida S.A. actúe frente a entidades administrativas del orden nacional, departamental, metropolitano, distrital y municipal, así como frente a diferentes autoridades judiciales a efectos de que pueda, frente a las autoridades antes citadas: actuar en nombre de la entidad, notificarse, conferir poder, reasumir, pagar, recibir, responder, suscribir y presentar declaraciones, confesar, conciliar, suscribir y

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**Fecha Expedición: 11 de noviembre de 2022 Hora: 12:14:12**

Recibo No. AB22613752

Valor: \$ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B22613752A2DCC

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

presentar formatos para entrega de información en medios magnéticos, atender requerimientos ordinarios y especiales, atender visitas, responder autos que ordenen inspecciones tributarias o contables, solicitar revocatoria directa, presentar solicitudes de devolución y/o compensación de impuestos del orden nacional, departamental, metropolitano, distrital o municipal, terminar anticipadamente procesos de la vía administrativa y, en general, adelantar cualquier diligencia de carácter administrativo o judicial relacionada con la materia tributaria. Manifiesto expresamente que el presente poder tiene vigencia desde la fecha de esta escritura mientras no sea expresamente revocado.

Por Escritura Pública No. 0529 del 09 de febrero de 2022, otorgada en la Notaría 21 de Bogotá D.C., registrada en esta Cámara de Comercio el 22 de febrero de 2022, con el No. 00046812 del libro V, la persona jurídica otorgó poder general, amplio y suficiente a Edwin Yamid Rojas Suárez, identificado con cédula de ciudadanía No. 1.049.611.157 de Tunja, para que represente los intereses de COLMENA SEGUROS DE VIDA S.A., en toda actuación de carácter privado, administrativo o judicial. Así, el apoderado está facultado para actuar frente a todas las instancias judiciales de la República de Colombia, entiéndase jurisdicción civil, laboral, administrativa; y ante todas las entidades administrativas del orden nacional, departamental, distrital y municipal, a efectos de que pueda, frente a las autoridades citadas: notificar, conferir y sustituir poder, reasumir, conciliar, transigir, pagar, recibir, demandar y contestar demandas, demandar la nulidad o la nulidad y el restablecimiento del derecho de actos administrativos, demandar la nulidad o la inexequibilidad de las normas según corresponda, proponer recursos o proponer excepciones en instancias judiciales, concurrir a la audiencia obligatoria de conciliación, de decisión de excepciones previas, de saneamiento y fijación del litigio, absolver interrogatorios de parte, confesar y en general, adelantar todas las diligencias de carácter administrativo o judicial relacionadas con el objeto social de la Compañía.

Por Escritura Pública No. 0511 del 08 de febrero de 2022, otorgada en la Notaría 21 de Bogotá D.C., registrada en esta Cámara de Comercio el 22 de febrero de 2022, con el No. 00046813 del libro V, la persona jurídica otorgó poder general, amplio y suficiente a Luisa Fernanda Bernal Vargas, identificada con cédula de ciudadanía No. 1.016.073.660 de Bogotá D.C., para que represente los intereses de

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**Fecha Expedición: 11 de noviembre de 2022 Hora: 12:14:12**

Recibo No. AB22613752

Valor: \$ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B22613752A2DCC

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificados/electronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

COLMENA SEGUROS DE VIDA S.A., en toda actuación de carácter privado, administrativo o judicial. Así, la apoderada está facultada para actuar frente a todas las instancias judiciales de la República de Colombia, entiéndase jurisdicción civil, laboral, administrativa; y ante todas las entidades administrativas del orden nacional, departamental, distrital y municipal, a efectos de que pueda, frente a las autoridades citadas: notificar, conferir y sustituir poder, reasumir, conciliar, transigir, pagar, recibir, demandar y contestar demandas, demandar la nulidad o la nulidad y el restablecimiento del derecho de actos administrativos, demandar la nulidad o la inexequibilidad de las normas según corresponda, proponer recursos o proponer excepciones en instancias judiciales, concurrir a la audiencia obligatoria de conciliación, de decisión de excepciones previas, de saneamiento y fijación del litigio, absolver interrogatorios de parte, confesar y en general, adelantar todas las diligencias de carácter administrativo o judicial relacionadas con el objeto social de la Compañía.

Por Escritura Pública No. 0512 del 08 de febrero de 2022, otorgada en la Notaría 21 de Bogotá D.C., registrada en esta Cámara de Comercio el 22 de febrero de 2022, con el No. 00046814 del libro V, la persona jurídica otorgó poder general, amplio y suficiente a Lina Juliana Sánchez Landazabal, identificada con cédula de ciudadanía No. 52.428.722 de Bogotá D.C., para que represente los intereses de COLMENA SEGUROS DE VIDA S.A., en toda actuación de carácter privado, administrativo o judicial. Así, la apoderada está facultada para actuar frente a todas las instancias judiciales de la República de Colombia, entiéndase jurisdicción civil, laboral, administrativa; y ante todas las entidades administrativas del orden nacional, departamental, distrital y municipal, a efectos de que pueda, frente a las autoridades citadas: notificar, conferir y sustituir poder, reasumir, conciliar, transigir, pagar, recibir, demandar y contestar demandas, demandar la nulidad o la nulidad y el restablecimiento del derecho de actos administrativos, demandar la nulidad o la inexequibilidad de las normas según corresponda, proponer recursos o proponer excepciones en instancias judiciales, concurrir a la audiencia obligatoria de conciliación, de decisión de excepciones previas, de saneamiento y fijación del litigio, absolver interrogatorios de parte, confesar y en general, adelantar todas las diligencias de carácter administrativo o judicial relacionadas con el objeto social de la Compañía.

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**Fecha Expedición: 11 de noviembre de 2022 Hora: 12:14:12**

Recibo No. AB22613752

Valor: \$ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B22613752A2DCC

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

Por Escritura Pública No. 0514 del 08 de febrero de 2022, otorgada en la Notaría 21 de Bogotá D.C., registrada en esta Cámara de Comercio el 22 de febrero de 2022, con el No. 00046815 del libro V, la persona jurídica otorgó poder general, amplio y suficiente a Lina María López Rincón, identificada con cédula de ciudadanía No. 53.075.784 de Bogotá D.C., para que represente los intereses de COLMENA SEGUROS DE VIDA S.A., en toda actuación de carácter privado, administrativo o judicial. Así, la apoderada está facultada para actuar frente a todas las instancias judiciales de la República de Colombia, entiéndase jurisdicción civil, laboral, administrativa; y ante todas las entidades administrativas del orden nacional, departamental, distrital y municipal, a efectos de que pueda, frente a las autoridades citadas: notificar, conferir y sustituir poder, reasumir, conciliar, transigir, pagar, recibir, demandar y contestar demandas, demandar la nulidad o la nulidad y el restablecimiento del derecho de actos administrativos, demandar la nulidad o la inexequibilidad de las normas según corresponda, proponer recursos o proponer excepciones en instancias judiciales, concurrir a la audiencia obligatoria de conciliación, de decisión de excepciones previas, de saneamiento y fijación del litigio, absolver interrogatorios de parte, confesar y en general, adelantar todas las diligencias de carácter administrativo o judicial relacionadas con el objeto social de la Compañía.

Por Escritura Pública No. 0515 del 08 de febrero de 2022, otorgada en la Notaría 21 de Bogotá D.C., registrada en esta Cámara de Comercio el 22 de febrero de 2022, con el No. 00046816 del libro V, la persona jurídica otorgó poder general, amplio y suficiente a Juan Pablo Araujo Ariza, identificado con cédula de ciudadanía No. 15.173.355 de Valledupar, para que represente los intereses de COLMENA SEGUROS DE VIDA S.A., en toda actuación de carácter privado, administrativo o judicial. Así, el apoderado está facultado para actuar frente a todas las instancias judiciales de la República de Colombia, entiéndase jurisdicción civil, laboral, administrativa; y ante todas las entidades administrativas del orden nacional, departamental, distrital y municipal, a efectos de que pueda, frente a las autoridades citadas: notificar, conferir y sustituir poder, reasumir, conciliar, transigir, pagar, recibir, demandar y contestar demandas, demandar la nulidad o la nulidad y el restablecimiento del derecho de actos administrativos, demandar la nulidad o la inexequibilidad de las normas según corresponda, proponer recursos o proponer excepciones en instancias judiciales, concurrir a la audiencia

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**Fecha Expedición: 11 de noviembre de 2022 Hora: 12:14:12**

Recibo No. AB22613752

Valor: \$ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B22613752A2DCC

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

obligatoria de conciliación, de decisión de excepciones previas, de saneamiento y fijación del litigio, absolver interrogatorios de parte, confesar y en general, adelantar todas las diligencias de carácter administrativo o judicial relacionadas con el objeto social de la Compañía.

Por Escritura Pública No. 0516 del 08 de febrero de 2022, otorgada en la Notaría 21 de Bogotá D.C., registrada en esta Cámara de Comercio el 22 de febrero de 2022, con el No. 00046817 del libro V, la persona jurídica otorgó poder general, amplio y suficiente a Adolfo Flórez Velásquez, identificado con cédula de ciudadanía No. 9.146.581 de Cartagena, para que represente los intereses de COLMENA SEGUROS DE VIDA S.A., en toda actuación de carácter privado, administrativo o judicial. Así, el apoderado está facultado para actuar frente a todas las instancias judiciales de la República de Colombia, entiéndase jurisdicción civil, laboral, administrativa; y ante todas las entidades administrativas del orden nacional, departamental, distrital y municipal, a efectos de que pueda, frente a las autoridades citadas: notificar, conferir y sustituir poder, reasumir, conciliar, transigir, pagar, recibir, demandar y contestar demandas, demandar la nulidad o la nulidad y el restablecimiento del derecho de actos administrativos, demandar la nulidad o la inexequibilidad de las normas según corresponda, proponer recursos o proponer excepciones en instancias judiciales, concurrir a la audiencia obligatoria de conciliación, de decisión de excepciones previas, de saneamiento y fijación del litigio, absolver interrogatorios de parte, confesar y en general, adelantar todas las diligencias de carácter administrativo o judicial relacionadas con el objeto social de la Compañía.

Por Escritura Pública No. 0517 del 08 de febrero de 2022, otorgada en la Notaría 21 de Bogotá D.C., registrada en esta Cámara de Comercio el 22 de febrero de 2022, con el No. 00046818 del libro V, la persona jurídica otorgó poder general, amplio y suficiente a Héctor Mauricio Medina Casas, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.795.035 de Bogotá D.C., para que represente los intereses de COLMENA SEGUROS DE VIDA S.A., en toda actuación de carácter privado, administrativo o judicial. Así, el apoderado está facultado para actuar frente a todas las instancias judiciales de la República de Colombia, entiéndase jurisdicción civil, laboral, administrativa; y ante todas las entidades administrativas del orden nacional, departamental, distrital y municipal, a efectos de que pueda, frente a las

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**Fecha Expedición: 11 de noviembre de 2022 Hora: 12:14:12**

Recibo No. AB22613752

Valor: \$ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B22613752A2DCC

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificados/electronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

autoridades citadas: notificar, conferir y sustituir poder, reasumir, conciliar, transigir, pagar, recibir, demandar y contestar demandas, demandar la nulidad o la nulidad y el restablecimiento del derecho de actos administrativos, demandar la nulidad o la inexequibilidad de las normas según corresponda, proponer recursos o proponer excepciones en instancias judiciales, concurrir a la audiencia obligatoria de conciliación, de decisión de excepciones previas, de saneamiento y fijación del litigio, absolver interrogatorios de parte, confesar y en general, adelantar todas las diligencias de carácter administrativo o judicial relacionadas con el objeto social de la Compañía.

Por Escritura Pública No. 0513 del 08 de febrero de 2022, otorgada en la Notaría 21 de Bogotá D.C., registrada en esta Cámara de Comercio el 22 de Febrero de 2022, con el No. 00046820 del libro V, la persona jurídica otorgó poder general, amplio y suficiente a Diana Carolina Sanabria Mariño, identificada con cédula de ciudadanía No. 52.809.274 de Bogotá D.C., para que represente los intereses de COLMENA SEGUROS DE VIDA S.A., en toda actuación de carácter privado, administrativo o judicial. Así, la apoderada está facultada para actuar frente a todas las instancias judiciales de la República de Colombia, entiéndase jurisdicción civil, laboral, administrativa; y ante todas las entidades administrativas del orden nacional, departamental, distrital y municipal, a efectos de que pueda, frente a las autoridades citadas: notificar, conferir y sustituir poder, reasumir, conciliar, transigir, pagar, recibir, demandar y contestar demandas, demandar la nulidad o la nulidad y el restablecimiento del derecho de actos administrativos, demandar la nulidad o la inexequibilidad de las normas según corresponda, proponer recursos o proponer excepciones en instancias judiciales, concurrir a la audiencia obligatoria de conciliación, de decisión de excepciones previas, de saneamiento y fijación del litigio, absolver interrogatorios de parte, confesar y en general, adelantar todas las diligencias de carácter administrativo o judicial relacionadas con el objeto social de la Compañía.

Por Escritura Pública No. 0524 del 09 de febrero de 2022, otorgada en la Notaría 21 de Bogotá D.C., registrada en esta Cámara de Comercio el 24 de Febrero de 2022, con el 00046836 del libro V, la persona jurídica otorgó poder general, amplio y suficiente a Carolina Gomez González, identificada con cédula de ciudadanía No. 1.088.243.926, para que represente los intereses de COLMENA SEGUROS DE VIDA S.A., en

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**Fecha Expedición: 11 de noviembre de 2022 Hora: 12:14:12**

Recibo No. AB22613752

Valor: \$ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B22613752A2DCC

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificados/electronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

toda actuación de carácter privado, administrativo o judicial. Así, la apoderada está facultada para actuar frente a todas las instancias judiciales de la República de Colombia, entiéndase jurisdicción civil, laboral, administrativa; y ante todas las entidades administrativas del orden nacional, departamental, distrital y municipal, a efectos de que pueda, frente a las autoridades citadas: notificar, conferir y sustituir poder, reasumir, conciliar, transigir, pagar, recibir, demandar y contestar demandas, demandar la nulidad o la nulidad y el restablecimiento del derecho de actos administrativos, demandar la nulidad o la inexequibilidad de las normas según corresponda, proponer recursos o proponer excepciones en instancias judiciales, concurrir a la audiencia obligatoria de conciliación, de decisión de excepciones previas, de saneamiento y fijación del litigio, absolver interrogatorios de parte, confesar y en general, adelantar todas las diligencias de carácter administrativo o judicial relacionadas con el objeto social de la Compañía.

Por Escritura Pública No. 0304 del 2 de febrero de 2022, otorgada en la Notaría 21 de Bogotá D.C., registrada en esta Cámara de Comercio el 2 de Marzo de 2022, con el No. 00046864 del libro V, la persona jurídica otorgó poder general, amplio y suficiente a Óscar Hernán Franco Grisales, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.637.082 de Bogotá D.C., para que suscriba toda clase de documentos con proveedores que le prestan servicios a COLMENA SEGUROS DE VIDA S.A.

Por Escritura Pública No. del 0610 de 15 de febrero de 2022, otorgada en la Notaría 21 de Bogotá D.C., registrada en esta Cámara de Comercio el 2 de Marzo de 2022, con el No. 00046870 del libro V, la persona jurídica confirió poder general, amplio y suficiente al Álvaro Diego Miguel Enrique Román Bustamante, identificado con la cédula de ciudadanía No. 19.376.236 de Bogotá, portador de la tarjeta profesional No. 35.993 del Consejo Superior de la Judicatura para que para que en nombre de COLMENA SEGUROS DE VIDA S.A., represente los intereses de la Entidad en cualquier acto o diligencia pública o privada relacionada con asuntos laborales, de la Seguridad Social y/o Protección Social, de naturaleza administrativa y judicial. Para tal efecto, se le confiere expresamente la facultad de conciliar, transigir, pagar, recibir, sustituir, reasumir; confesar; concurrir a la audiencia obligatoria de conciliación, decisión de excepciones previas, saneamiento y fijación del litigio, contemplada en el artículo 39 de la Ley 712 de 2001, absolver interrogatorios de parte

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**Fecha Expedición: 11 de noviembre de 2022 Hora: 12:14:12**

Recibo No. AB22613752

Valor: \$ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B22613752A2DCC

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificados/electronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

y conferir poder. Igualmente, está facultado, para: emitir correspondencia, atender requerimientos, firmar certificaciones o documentos con destino a cualquier entidad del Sistema de la Seguridad Social y/o Protección Social, de Fiscalización, Dirección, Vigilancia y Control de dicho Sistema y la UGPP, así como interponer cualquier tipo de acción o recurso en contra de sus actos. En general, para realizar todos los actos conducentes al buen logro de las gestiones encargadas en virtud de este mandato.

Por Escritura Pública No. 2435 del 09 de junio de 2022, otorgada en la Notaría 21 de Bogotá D.C., registrada en esta Cámara de Comercio el 22 de Junio de 2022, con el No. 00047632 del libro V, la persona jurídica confirió poder general, amplio y suficiente al Karen Angélica Bermúdez Hurtado, mayor de edad e identificada con cedula de ciudadanía No. 46.683.349 de Paipa (Boyacá), para que represente los intereses de COLMENA SEGUROS DE VIDA S A, en toda actuación de carácter privado, administrativo o judicial así la apoderada está facultada para actuar frente a todas las instancias judiciales de la república de colombia, entiéndase jurisdicción civil, laboral, administrativa; y ante todas las entidades administrativas del orden nacional, departamental, distrital y municipal, a efectos de que pueda, frente a las autoridades citadas: notificar, conferir y sustituir poder, reasumir, conciliar, transigir, pagar, recibir, demandar y contestar demandas, demandar la nulidad o la nulidad y el restablecimiento del derecho de actos administrativos, demandar la nulidad o la inexequibilidad de las normas según corresponda, proponer recursos o proponer excepciones en instancias judiciales, concurrir a la audiencia obligatoria de conciliación, de decisión de excepciones previas, de saneamiento y fijación del litigio, absolver interrogatorios de parte, confesar y en general, adelantar todas las diligencias de carácter administrativo o judicial relacionadas con el objeto social de la compañía.

Por Escritura Pública No. 2568 del 14 de junio de 2022, otorgada en la Notaría 21 de Bogotá D.C., registrada en esta Cámara de Comercio el 24 de Junio de 2022, con el No. 00047663 del libro V, la persona jurídica confirió poder general, amplio y suficiente a Mariangela Fernandez Steffens, identificada con cédula ciudadanía No. 55.306.797 de Barranquilla, para que celebre, ejecute y termine toda clase de contratos a nivel nacional con proveedores que le presten servicios a la compañía COLMENA SEGUROS DE VIDA S.A., además queda facultada para suscribir toda clase de documentos con esos proveedores. Las

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**Fecha Expedición: 11 de noviembre de 2022 Hora: 12:14:12**

Recibo No. AB22613752

Valor: \$ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B22613752A2DCC

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

facultades conferidas en el presente documento solo podrán ser ejecutadas por el apoderado hasta por una cuantía de mil trescientos setenta y cinco (1375) salarios mínimos legales mensuales vigentes.

Por Escritura Pública No. 3184 del 19 de julio de 2022, otorgada en la Notaría 21 de BOGOTÁ D.C., registrada en esta Cámara de Comercio el 28 de Julio de 2022, con el No. 00047877 del libro V, la persona jurídica confirió poder general, amplio y suficiente a Juliana Garcés Posada, identificada con cédula de ciudadanía No. 39.355.546 de Girardota, para que represente los intereses de COLMENA SEGUROS DE VIDA S.A., en toda actuación de carácter privado, administrativo o judicial. Así, la apoderada está facultada para actuar frente a todas las instancias judiciales de la República de Colombia, entiéndase jurisdicción civil, laboral administrativa; y ante todas las entidades administrativas del orden nacional, departamental, distrital y municipal, a efectos de que pueda, frente a las autoridades citadas: notificar, conferir, sustituir poder, reasumir, conciliar, transigir, pagar, recibir, demandar y contestar demandas, demandar la nulidad o la nulidad y restablecimiento del derecho de actos administrativos, demandar la nulidad o la inexequibilidad de las normas según corresponda, proponer recursos o proponer excepciones en instancias judiciales, concurrir a la audiencia obligatoria de conciliación, de decisión de excepciones previas, de saneamiento y fijación del litigio, absolver interrogatorios de parte, confesar y en general, adelantar todas las diligencias de carácter administrativo o judicial relacionadas con el objeto social de la compañía.

Por Escritura Pública No. 3181 del 19 de julio de 2022, otorgada en la Notaría 21 de Bogotá D.C., registrada en esta Cámara de Comercio el 29 de Julio de 2022, con el No. 00047883 del libro V, la persona jurídica confirió poder general, amplio y suficiente a Gresy Lynel Calvo Vergara, identificada con cédula de ciudadanía No. 1129498243 expedida en Barranquilla, para que represente los intereses de COLMENA SEGUROS DE VIDA S.A., en toda actuación de carácter privado, administrativo o judicial. Así, la apoderada está facultada para actuar frente a todas las instancias judiciales de la República de Colombia, entiéndase jurisdicción civil, laboral administrativa; y ante todas las entidades administrativas del orden nacional, departamental, distrital o municipal, a efectos de que pueda, frente a las autoridades citadas: notificar, conferir y sustituir poder, reasumir conciliar, transigir, pagar, recibir, demandar y contestar

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**Fecha Expedición: 11 de noviembre de 2022 Hora: 12:14:12**

Recibo No. AB22613752

Valor: \$ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B22613752A2DCC

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

demandas, demandar la nulidad o la nulidad y restablecimiento del derecho de actos administrativos, demandar la nulidad o la inexequibilidad de las normas según corresponda, proponer recursos o proponer excepciones en instancias judiciales, concurrir a la audiencia obligatoria de conciliación, de decisión de excepciones previas, de saneamiento del litigio, absolver interrogatorios de parte, confesar y en general, adelantar todas las diligencias de carácter administrativo o judicial relacionadas con el objeto social de la compañía.

SITUACIÓN DE CONTROL Y/O GRUPO EMPRESARIAL

Por Documento Privado No. SINNUM del 19 de octubre de 2021 de Representante Legal, inscrito el 22 de octubre de 2021 bajo el número 02755569 del libro IX, comunicó la sociedad matriz:

- INVERSORA FUNDACIÓN GRUPO SOCIAL S.A.S

Domicilio: Bogotá D.C.

Nacionalidad: Colombiana

Actividad: Sociedad comercial de carácter privado. Tiene como objeto principal actuar como holding financiero en los términos de la Ley 1870 de 2017 para lo cual puede realizar todas las actividades previstas en dicha norma o en las disposiciones que la modifiquen o reglamenten, lo cual comprende la adquisición o tenencia a cualquier título de acciones de entidades vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia, así como la promoción, creación o participación en entidades vigiladas por dicha superintendencia.

Presupuesto: Numeral 1 Artículo 261 del Código de Comercio

Que se ha configurado una situación de control con la sociedad de la referencia.

Fecha de configuración de la situación de control : 2021-09-30

Por Documento Privado del 21 de octubre de 2021 de Representante Legal, inscrito el 26 de octubre de 2021 bajo el número 02756163 del libro IX, comunicó la sociedad matriz:

- FUNDACIÓN GRUPO SOCIAL O LA FUNDACIÓN GRUPO SOCIAL

Domicilio: Bogotá D.C.

Nacionalidad: Colombiana

Actividad: Entidad Sin Ánimo de Lucro. Entidad sometida al

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 11 de noviembre de 2022 Hora: 12:14:12

Recibo No. AB22613752

Valor: \$ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B22613752A2DCC

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificados/electronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

control y vigilancia de la Alcaldía Mayor de Bogotá cuyo objeto consiste en trabajar por superar las causas estructurales de la pobreza para construir una sociedad justa, solidaria, productiva y en paz.
Presupuesto: Numeral 1 artículo 261 de Código de Comercio y artículo 28 de la Ley 222 de 1995
Que se ha configurado una situación de grupo empresarial con la sociedad de la referencia.
Fecha de configuración de la situación de grupo empresarial : 2021-09-30

**** Aclaración Situación de Control ****

Se aclara la situación de control inscrita el 22 de Octubre de 2021 bajo el no. 02755569 del libro IX, en el sentido de indicar que la sociedad INVERSORA FUNDACIÓN GRUPO SOCIAL S.A.S (Matriz) comunica que ejerce situación de control sobre la sociedad COLMENA SEGUROS DE VIDA S.A. (fecha de configuración: 2021-09-30) y a través de esta ejerce situación de control indirecta sobre la sociedad COLMENA SEGUROS GENERALES S.A. (fecha de configuración: 2021-09-14) (Subordinadas).

**** Aclaración Situación de Control y Grupo Empresarial ****

Se aclara la situación de control inscrita el 26 de Octubre de 2021 bajo el no. 02756163 del libro IX, en el sentido de indicar que la entidad FUNDACIÓN GRUPO SOCIAL O LA FUNDACIÓN GRUPO SOCIAL (matriz) comunica que ejerce Situación de Control y Grupo Empresarial directa sobre la sociedad INVERSORA FUNDACIÓN GRUPO SOCIAL S.A.S. y a través de esta ejerce Situación de Control y Grupo Empresarial indirecta sobre la sociedad COLMENA SEGUROS DE VIDA S.A. y COLMENA SEGUROS GENERALES S.A., (Subordinadas).

RECURSOS CONTRA LOS ACTOS DE INSCRIPCIÓN

De conformidad con lo establecido en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y la Ley 962 de 2005, los actos administrativos de registro, quedan en firme dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de inscripción, siempre que no sean objeto de recursos. Para estos efectos, se informa que para la Cámara de Comercio de Bogotá, los sábados NO son días hábiles.

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**Fecha Expedición: 11 de noviembre de 2022 Hora: 12:14:12**

Recibo No. AB22613752

Valor: \$ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B22613752A2DCC

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificados/electronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

Una vez interpuestos los recursos, los actos administrativos recurridos quedan en efecto suspensivo, hasta tanto los mismos sean resueltos, conforme lo prevé el artículo 79 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

A la fecha y hora de expedición de este certificado, NO se encuentra en curso ningún recurso.

CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS - CIIU

Actividad principal Código CIIU: 6512

ESTABLECIMIENTO(S) DE COMERCIO

A nombre de la persona jurídica figura(n) matriculado(s) en esta Cámara de Comercio de Bogotá el(los) siguiente(s) establecimiento(s) de comercio:

Nombre:	COLMENA SUCURSAL BOGOTA
Matrícula No.:	03497398
Fecha de matrícula:	11 de marzo de 2022
Último año renovado:	2022
Categoría:	Sucursal
Dirección:	Av El Dorado No. 69 C 03 To A Pisos 4 5 Y 9
Municipio:	Bogotá D.C.

SI DESEA OBTENER INFORMACIÓN DETALLA DE LOS ANTERIORES ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO O DE AQUELLOS MATRICULADOS EN UNA JURISDICCIÓN DIFERENTE A LA DEL PROPIETARIO, DEBERÁ SOLICITAR EL CERTIFICADO DE MATRÍCULA MERCANTIL DEL RESPECTIVO ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO.

LA INFORMACIÓN CORRESPONDIENTE A LOS ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO, AGENCIAS Y SUCURSALES, QUE LA PERSONA JURÍDICA TIENE MATRICULADOS EN OTRAS CÁMARAS DE COMERCIO DEL PAÍS, PODRÁ CONSULTARLA EN WWW.RUES.ORG.CO.

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 11 de noviembre de 2022 Hora: 12:14:12

Recibo No. AB22613752

Valor: \$ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B22613752A2DCC

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificados/electronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

TAMAÑO EMPRESARIAL

De conformidad con lo previsto en el artículo 2.2.1.13.2.1 del Decreto 1074 de 2015 y la Resolución 2225 de 2019 del DANE el tamaño de la empresa es Microempresa

Lo anterior de acuerdo a la información reportada por el matriculado o inscrito en el formulario RUES:

Ingresos por actividad ordinaria \$ 292.424.557

Actividad económica por la que percibió mayores ingresos en el período - CIIU : 6512

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

Que, los datos del empresario y/o el establecimiento de comercio han sido puestos a disposición de la Policía Nacional a través de la consulta a la base de datos del RUES.

Los siguientes datos sobre RIT y Planeación son informativos: Contribuyente inscrito en el registro RIT de la Dirección de Impuestos, fecha de inscripción : 19 de octubre de 2021. Fecha de envío de información a Planeación : 9 de agosto de 2022. \n \n Señor empresario, si su empresa tiene activos inferiores a 30.000 SMLMV y una planta de personal de menos de 200 trabajadores, usted tiene derecho a recibir un descuento en el pago de los parafiscales de 75% en el primer año de constitución de su empresa, de 50% en el segundo año y de 25% en el tercer año. Ley 590 de 2000 y Decreto 525 de 2009. Recuerde ingresar a www.supersociedades.gov.co para verificar si su empresa está obligada a remitir estados financieros. Evite sanciones.

El presente certificado no constituye permiso de funcionamiento en ningún caso.

Este certificado refleja la situación jurídica registral de la sociedad, a la fecha y hora de su expedición.

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**Fecha Expedición: 11 de noviembre de 2022 Hora: 12:14:12**

Recibo No. AB22613752

Valor: \$ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B22613752A2DCC

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificados/electronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

Este certificado fue generado electrónicamente con firma digital y cuenta con plena validez jurídica conforme a la Ley 527 de 1999.

Firma mecánica de conformidad con el Decreto 2150 de 1995 y la autorización impartida por la Superintendencia de Industria y Comercio, mediante el oficio del 18 de noviembre de 1996.


CONSTANZA PUENTES TRUJILLO

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Certificado Generado con el Pin No: 3784685721078658

Generado el 11 de noviembre de 2022 a las 12:03:34

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

EL SECRETARIO GENERAL

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

CERTIFICA

RAZÓN SOCIAL: COLMENA SEGUROS DE VIDA S.A., pero también podrá actuar bajo las siguientes denominaciones "COLMENA SEGUROS", "SEGUROS COLMENA", "COLMENA SEGUROS DE VIDA", "COLMENA VIDA", "SEGUROS DE VIDA COLMENA". La sociedad podrá utilizar la expresión "COLMENA" como parte de su denominación y/o de sus siglas mientras la compañía haga parte del grupo empresarial liderado por la Fundación Grupo Social.

NIT: 901528731-1

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

CONSTITUCIÓN Y REFORMAS: Resolución S.F.C. No 0941 del 31 de agosto de 2021. La Superintendencia Financiera de Colombia, aprueba la escisión parcial de la Compañía de Seguros de Vida Colmena S.A., de conformidad con la solicitud presentada, en los términos del numeral 4º del artículo 71 del EOSF, advirtiendo que la sociedad deberá presentar ante esta Superintendencia un programa de adecuación en el cual se detallen las actividades que se deben surtir para garantizar la continuidad de las operaciones y el cumplimiento de sus obligaciones dentro del mes siguiente a la ejecutoria de la presente resolución. Se precisa que el referido programa de adecuación no podrá exceder de dos (2) años, protocolizada mediante Escritura Pública No. 4308 del 30 de septiembre de 2021, Notaría 21 del Circulo de Bogotá D.C., y se autoriza la constitución de la sociedad aseguradora Colmena Seguros de Vida S.A.

Escritura Pública No 4308 del 30 de septiembre de 2021 de la Notaría 21 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA). bajo la denominación COLMENA SEGUROS DE VIDA S.A., pero también podrá actuar bajo las siguientes denominaciones "COLMENA SEGUROS", "SEGUROS COLMENA", "COLMENA SEGUROS DE VIDA", "COLMENA VIDA", "SEGUROS DE VIDA COLMENA". La sociedad podrá utilizar la expresión "COLMENA" como parte de su denominación y/o de sus siglas mientras la compañía haga parte del grupo empresarial liderado por la Fundación Grupo Social.

AUTORIZACIÓN DE FUNCIONAMIENTO: Resolución S.F.C. 1523 del 17 de diciembre de 2021

REPRESENTACIÓN LEGAL: La Sociedad tendrá un Presidente que será reemplazado en sus faltas, temporales o accidentales, por cuatro (4) suplentes, primero, segundo, tercero y cuarto respectivamente, elegidos por la Junta Directiva para periodos de un (1) año, que podrán ser reelegidos indefinidamente o removidos en cualquier tiempo. En todo caso, se entenderá que las personas designadas como suplente del presidente conservarán tal calidad, hasta tanto no se produzca una nueva designación en los términos señalados por la ley y por estos estatutos. PRESENTACION LEGAL - El Presidente será el Representante Legal de la Sociedad y tendrá a su cargo la dirección y administración de los negocios sociales. Así mismo, ejercerán la representación legal de la sociedad los cuatro (4) suplentes del Presidente. PARÁGRAFO. Para efectos de conciliaciones judiciales, se concede la representación legal al Secretario General de la sociedad, sin perjuicio de la representación legal radicada en cabeza del Presidente y sus Suplentes. FUNCIONES - Las



SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Certificado Generado con el Pin No: 3784685721078658

Generado el 11 de noviembre de 2022 a las 12:03:34

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

funciones del Presidente son las siguientes: a) Desarrollar su gestión bajo los parámetros determinados por la naturaleza y actividad de la sociedad, de conformidad con lo previsto por la Ley y por estos estatutos. b) Orientar, dentro de los límites propios de su competencia, todas las actividades de la sociedad. c) Celebrar con las limitaciones previstas en estos estatutos, los actos que tiendan a cumplir los fines sociales. d) Ejecutar o hacer ejecutar las operaciones en que la sociedad haya de ocuparse, sujetándose a los estatutos y a las resoluciones de la Asamblea General de Accionistas y de la Junta Directiva. e) Representar a la Sociedad judicial y extrajudicialmente y autorizar con su firma los actos y contratos en que ella intervenga. f) Constituir apoderados que representen a la sociedad judicial o extrajudicialmente. g) Servir de consultor y asesor de la Junta Directiva en todas las actividades de la Sociedad. h) Convocar a la Junta Directiva y a la Asamblea General de Accionistas, a sesiones extraordinarias cuando lo juzgue conveniente o, respecto de ésta, cuando lo solicite un número plural de accionistas que represente por lo menos el veinticinco por ciento (25%) del capital suscrito. i) Cuidar de la recaudación de los fondos sociales. Organizar lo relativo a la administración de personal. k) Presentar a la Asamblea General de Accionistas conjuntamente con la Junta Directiva de la sociedad, las cuentas de fin de ejercicio que incluirán un informe de gestión, un informe especial en los términos del artículo 29 de la Ley 222 de 1995, los estados financieros de propósito general, un proyecto de distribución de las utilidades repartibles y todos aquellos documentos que las leyes exijan. l) Presentar a la Junta Directiva un proyecto de apropiación de reservas técnicas y de las reservas que ordenan las disposiciones legales para las compañías de seguros. Presentar balances mensuales y un informe sobre la marcha de los negocios con la periodicidad que le indique la Junta Directiva. m) Presentar a consideración de la Junta Directiva para su aprobación de manera previa a su celebración, los contratos que por su cuantía cierta o estimada o por su naturaleza deban ser autorizados por ella conforme a lo establecido en el numeral 8 del artículo 47. n) Informar a la Junta Directiva sobre las operaciones de la Sociedad y presentar detalladamente los informes que ésta solicite. p) Las demás que le señale la Ley, los reglamentos o estos estatutos. (E.P. No. 4308 del 30/09/2021, Not. 21 de Bogotá D.C.)

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

NOMBRE	IDENTIFICACIÓN	CARGO
Andrés David Mendoza Ochoa Fecha de inicio del cargo: 27/01/2022	CC - 79981340	Presidente
Andres Eduardo Cardona Quintero Fecha de inicio del cargo: 27/01/2022	CC - 80197682	Primer Suplente del Presidente
María Clemencia Jaramillo Vargas Fecha de inicio del cargo: 27/01/2022	CC - 39693172	Segundo Suplente del Presidente
Luz Marina Lacouture Lacouture Fecha de inicio del cargo: 27/01/2022	CC - 39777571	Tercer Suplente del Presidente
Alma Rocio Ariza Fortich Fecha de inicio del cargo: 27/01/2022	CC - 45766003	Cuarto Suplente del Presidente

RAMOS: Resolución S.F.C. No 1547 del 21 de diciembre de 2021 se autoriza para la operación de los ramos de Desempleo, Exequias, Accidentes Personales, Vida Grupo, Salud y Vida Individual.



SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Certificado Generado con el Pin No: 3784685721078658

Generado el 11 de noviembre de 2022 a las 12:03:34

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

**JOSUÉ OSWALDO BERNAL CAVIEDES
SECRETARIO GENERAL**

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

CERTIFICADO VÁLIDO EMITIDO POR LA SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA



RE: Ratifica radicación de la contestación a la demanda // Rad. 2021-00191-00 // Dte. Juan Sebastián Aguilera Arana // Ddos. Colmena Seguros de Vida S.A. y otro.

Yezid Roncancio Cortes <yroncanc@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Lun 27/02/2023 16:24

Para: nicolas.uribe@vivasuribe.com <nicolas.uribe@vivasuribe.com>

Buenas tardes

Se acusa recibido en la fecha hábil que fue remitido y se anexa al expediente para darle el trámite que en derecho corresponda.

Atentamente,

YEZID RONCANCIO CORTES
Escribiente Nominado.

De: Juzgado 50 Civil Municipal - Bogotá - Bogotá D.C. <cmpl50bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>
Enviado: lunes, 27 de febrero de 2023 14:18
Para: Yezid Roncancio Cortes <yroncanc@cendoj.ramajudicial.gov.co>
Asunto: RV: Ratifica radicación de la contestación a la demanda // Rad. 2021-00191-00 // Dte. Juan Sebastián Aguilera Arana // Ddos. Colmena Seguros de Vida S.A. y otro.



Juzgado 50 Civil Municipal de Bogotá D.C.

 cmpl50bt@cendoj.ramajudicial.gov.co
 2846957
 Carrera 10 No. 14 – 33 piso 2º - Bogotá D.C.

Aviso de Confidencialidad: Este correo electrónico contiene información de la Rama Judicial de Colombia. Si no es el destinatario de este correo y lo recibió por error comuníquelo de inmediato, respondiendo al remitente y eliminando cualquier copia que pueda tener del mismo. Si no es el destinatario, no podrá usar su contenido, de hacerlo podría tener consecuencias legales como las contenidas en la Ley 1273 del 5 de enero de 2009 y todas las que le apliquen. Si es el destinatario, le corresponde mantener reserva en general sobre la información de este mensaje, sus documentos y/o archivos adjuntos, a no ser que exista una autorización explícita. Antes de imprimir este correo, considere si es realmente necesario hacerlo, recuerde que puede guardarlo como un archivo digital.

De: nicolas.uribe@vivasuribe.com <nicolas.uribe@vivasuribe.com>
Enviado: lunes, 27 de febrero de 2023 14:02
Para: Juzgado 50 Civil Municipal - Bogotá - Bogotá D.C. <cmpl50bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>
Cc: info@cohenabogados.com.co <info@cohenabogados.com.co>; paula.cruz@vivasuribe.com <paula.cruz@vivasuribe.com>; german.gamarra <german.gamarra@vivasuribe.com>; 'Juan Camilo Bedoya Chavarriaga' <juan.bedoya@vivasuribe.com>; 'María Camila Sánchez' <camila.sanchez@vivasuribe.com>; 'Manuelita Jaramillo' <manuelita.jaramillo@vivasuribe.com>; 'Juliana Rativa' <juliana.rativa@vivasuribe.com>; 'Gabriel Vivas' <gabriel.vivas@vivasuribe.com>
Asunto: Ratifica radicación de la contestación a la demanda // Rad. 2021-00191-00 // Dte. Juan Sebastián Aguilera Arana // Ddos. Colmena Seguros de Vida S.A. y otro.

Señores
Juzgado Cincuenta (50) Civil Municipal de Bogotá
E. S. D.

Demandante:	Juan Sebastián Aguilera Arana
Demandados:	Colmena Seguros de Vida S.A. y otro.
Radicado:	110014-003-050-2021-00191-00
Asunto:	Ratifica radicación de la contestación a la demanda.

Nicolás Uribe Lozada, mayor de edad, domiciliado en Bogotá, D.C., identificado con la cédula de ciudadanía No. 80.086.029 de Bogotá D.C., abogado titulado y en ejercicio, portador de la tarjeta profesional No. 131.268 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, obrando como apoderado especial **Colmena Seguros de Vida S.A.** según poder debidamente otorgado, el cual obra en el expediente, me permito remitir nuevamente la contestación a la demanda con los respectivos anexos (en un único archivo de PDF), toda vez que el 13 de febrero de 2023 se profirió auto que fue notificado por Estado el 14 de febrero de la misma anualidad, mediante el cual se tuvo por notificada a mi mandante por conducta concluyente, por ende, teniendo en cuenta que la contestación se había radicado por primera vez el 20 de octubre de 2021, posteriormente ratificado el 31 de agosto de 2022 y el 24 de febrero de 2023, procedo a radicar nuevamente el documento, por petición del Despacho, mediante el presente escrito.

Cordialmente,

NICOLÁS URIBE LOZADA // VIVAS & URIBE ABOGADOS
Especialistas en seguros y reaseguros
T: 57-1-6103032. M. +57 315 8737017
Av. Carrera 19 N° 97-31 Of.205
nicolas.uribe@vivasuribe.com

www.vivasuribe.com

Bogotá D.C. – Colombia