

SEÑORA.
JUEZ 15 CIVIL MUNICIPAL DE CALI.

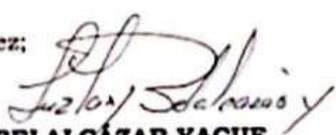
REF: EJECUTIVO HIPOTECARIO
DTE: SOCIEDAD RONASSAR & ASOCIADOS S.A.
DDA: LUZ MARY BELALCÁZAR YACUE. C.C. 29.698.976
RAD: 2021-401
ASUNTO: PODER ESPECIAL.

LUZ MARY BELALCÁZAR YACUE, mayor de edad y con domicilio en Cali, identificado con cedula de ciudadanía No. 29.698.976 expedido en Pradera Valle, en mi calidad de **DEMANDADA**, manifiesto que confiero poder especial, amplio y suficiente a la empresa **HERNÁNDEZ COBO Y ASOCIADOS**, Identificado con Nit. 901.098.486-5, representada por **LUZ ELENA YULE COBO**, identificada con cedula, No. 31.307.550, para que me represente en el asunto de la referencia, conforme a su actividad u objeto jurídico, a través del abogado que esta designe en sustitución de aquel poder.

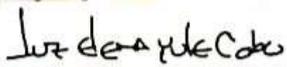
Mi apoderado queda facultado para solicitar amparo de pobreza dada mi actual situación económica de conformidad con el artículo 151 Código General del Proceso, además de ello para notificarse en mi nombre, excepcionar, conciliar, transigir, sustituir y reasumir el presente poder, así como atender la audiencia de conciliación, interponer los recursos ordinarios y extraordinarios que sean necesarios y en general el de realizar todas las acciones legales que permitan la defensa de mis intereses y derechos, para lo cual tendrá las facultades consagradas en el artículo. 77 del C.G.P.

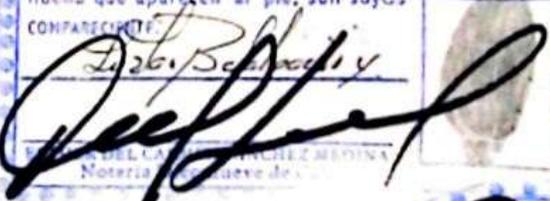
Solicito comedidamente se le reconozca personería para actuar.

Del señor juez:


LUZ MARY BELALCÁZAR YACUE
C.C. No. No. 29.698.976

Acepto poder,


LUZ ELENA YULE COBO
C.C. 31.307.550 CALI-VALLE
Representante legal de:
HERNANDEZ COBO Y ASOCIADOS S.AS

REPUBLICA DE COLOMBIA
NOTARÍA NOTARÍA DIECINUEVE DE CALI
AUTENTICACIÓN Y RECONOCIMIENTO
En Cali a 30 NOV. 2021
compareció ante el Notario Diecinueve de esta Ciudad
Luz Mary Belalcázar Yacue
a quien Identifiqué con C.C. No. 29698976
expedida en Pradera y manifestó que el
anterior documento es cierto y que la firma y
huella que aparecen al pie, son suyos
COMPARECIENTE: 
NOTARIO DEL CAJÓN: LUZ ELENA YULE COBO
Notaría Diecinueve de Cali

REPUBLICA DE COLOMBIA
NOTARÍA DIECINUEVE DE CALI
(la presente diligencia se surtió por solicitud
reiterada y expresa del compareciente)

REPUBLICA DE COLOMBIA
NOTARÍA DIECINUEVE DE CALI
LUZ ELENA YULE COBO



Servientrega S.A. NIT. 860.512.330-3 Pncipal: Bogotá D.C., Colombia Av Calle 6 No 34 A - 11. Somos Grandes Contribuyentes. Resolución DIAN 9061 Diciembre 10/2020. Autoretenedores Resol. DIAN:09698 de Nov 24/2003. Responsables y Retenedores de IVA. Autorización de Numeración de Facturación 18764011373591 DEL 3/9/2021 AL 9/9/2022 PREFIJO D244 DEL No. 42802 AL No. 64000

Fecha:26 / 11 / 2021 15:00



Fecha Prog. Entrega:27 / 11 / 2021

FACTURA ELECTRONICA DE VENTA No.: D244 52216 GUIA No.: 9142502886

Cód: CDS/SER: 1 - 20 - 63

REMITENTE

CARRERA 3 NO 11 32 ED EDMOND ZACCOUR OF 317

LUZ MARY BELALCAZAR

Tel/cel: 8853087

Cod. Postal: 760044

Ciudad: CALI

Dpto: VALLE

País: COLOMBIA

D.I./NIT: 29698976

Email: FACTURA.RETAIL@SERVIENTREGA.COM

FIRMA DEL REMITENTE (NOMBRE LEGIBLE Y D.I.)



REPRESENTACIÓN GRÁFICA DE LA FACTURA DE VENTA ELECTRÓNICA
CUFE:
3eb54e033ebfd756e544a6655956633ba728c7d548c2c9aa7f7162c17b8fef63cca1f7f1c
9b5b7a5808081d13533e402
Proveedor de Factura electrónica: Servientrega S.A. NIT. 860.512.330-3 Sis-fe-860512330

GUÍA No. 9142502886



DESTINATARIO

**CLO
20
Z04**

DOCUMENTO UNITARIO PZ: 1

Ciudad: CALI

VALLE

F.P.: CONTADO

NORMAL

M.T.: TERRESTRE

CALLE 6 NORTE NO 2N 36 OF 345 ED EL CAMPANARIO

RONASSAR Y ASOCIADOS SAS

Tel/cel: 3182221106 D.I./NIT: 3182221106

País: COLOMBIA Cod. Postal: 760045

e-mail:

Dice Contener: DOCUMENTOS

Obs. para entrega:

Vr. Declarado: \$ 5,000

Vr. Flete: \$ 0

Vr. Sobreffete: \$ 350

Vr. Mensajería expresa: \$ 5,000

Vr. Total: \$ 5,350

Vr. a Cobrar: \$ 0

Vol (Pz): / / Peso Pz (Kg):
Peso (Vol): Peso (Kg): 1.00
No. Remisión:SE0000037731557
No. Bolsa seguridad:
No. Sobreporte:
Guía Retorno Sobreporte:

Quien Recibe: :

DG-6-CL-IDM-F-66 V.4

CARLOS ALBERTO HERNANDEZ RENDO

Ministerio de Transporte: Licencias No. 805 de Marzo 9/2001. MINTIC: Licencia No. 1776 de Sept. 7/2010. REMITENTE



El usuario deja exprese constancia que tuvo conocimiento del contrato que se encuentra publicado en la página web de Servientrega S.A. www.servientrega.com y en las carteleras ubicadas en los Centros de Soluciones que regula el servicio acordado entre las partes, cuyo contenido clausular acepta expresamente con la suscripción de este documento. Así mismo declara conocer nuestro Aviso de Privacidad y Aceptar la Política de Protección de Datos Personales los cuales se encuentran en el sitio web. Para la presentación de peticiones, quejas y recursos remitirse al portal web www.servientrega.com o a la línea telefónica: (1) 7700200.

Santiago de Cali, noviembre de 2021

Señores:

SOCIEDAD RONASSAR & ASOCIADOS S.A.

E.S.D.

Referencia: Derecho de petición

Cliente: LUZ MARY BELALCÁZAR YACUE. C.C. **29.698.976**

Crédito: HIPOTECARIO

Yo **LUZ MARY BELALCÁZAR YACUE**, con fundamento en el derecho de petición consagrado en nuestra constitución nacional con el debido respeto a ustedes les solicito se sirva hacerme llegar he informarme los documentos relacionados con las obligaciones a mi nombre, según el pagaré de la obligación hipotecaria que presento con ustedes.

Primero: solicitud de crédito de la obligación arriba referenciada a mi cargo, documento de legalización y desembolso, movimiento histórico y/o relación de pagos de cada una de las obligaciones o cuotas, desde la primera hasta la última, aplicación de seguro de deudores relacionado con la obligación citada, tasa de interés de la obligación que nos ocupa, corrientes y por mora, amortización al capital, separando pagos en cada cuota de intereses y demás cobros, que no se aplican al capital, identificación de todos y cada uno de los rublos cobrados en la obligación, como cargos, descuentos, seguros, etc. Le solicito haga llegar la respuesta a este derecho de petición así:

a. Al juzgado 15 Civil Municipal de Cali- Proceso 2021-401.

b. A la oficina de mi abogado 3 -n° 11-32 Ed. Edmond Zaccour Ofic. 317.
Correo electrónico: Riascosdaza.abogados@gmail.com

Atentamente:

LUZ MARY BELALCÁZAR YACUE.

C.C. 29.698.



Anderson Riascos <andersonriascos9@gmail.com>

SUSTITUCIÓN DE PODER Sra. LUZ MARY BELALCÁZAR YACUE

HERNANDEZ COBO ASOCIADOS <hernandezcoboabogados@gmail.com>
Para: Anderson Riascos <andersonriascos9@gmail.com>

1 de diciembre de 2021, 16:23

Santiago de Cali, diciembre de 2021

**SEÑORA.
JUEZ 15 CIVIL MUNICIPAL DE CALI.****REF:** EJECUTIVO HIPOTECARIO
DTE: SOCIEDAD RONASSAR & ASOCIADOS S.A.
DDA: LUZ MARY BELALCÁZAR YACUE. C.C. **29.698.976**
RAD: 2021-401
ASUNTO: SUSTITUCIÓN DE PODER.

HERNÁNDEZ COBO Y ASOCIADOS, Identificado con Nit. **901.098.486-5**, representada por **LUZ ELENA YULE COBO**, identificada con cedula, No. **31.307.550**, con correo electrónico para efectos de notificación hernandezcoboabogados@gmail.com, actuando dentro del proceso de la referencia como apoderado de la parte pasiva, contando con la facultad conferida por aquel, procedo mediante el presente escrito, de manera respetuosa, me permito sustituir el poder a mí conferido con todas las facultades otorgadas al abogado **ANDERSON RIASCOS DAZA**, mayor de edad, vecino y residente en la ciudad de Cali, identificado con la Cedula de Ciudadanía **1.143.941.488** de Cali - Valle, abogado titulada e inscrito, portador de la tarjeta profesional número **315.968**, con correo registrado en **SIRNA** Andersonriascos9@gmail.com, para que a partir de la fecha, funja como apoderado judicial de la demandada **LUZ MARY BELALCÁZAR YACUE. C.C. 29.698.976**, y continúe y lleve hasta su terminación, el proceso judicial en referencia

Esta sustitución la realizo bajo la facultad a mí conferida por la demandada **LUZ MARY BELALCÁZAR YACUE**, en poder que me fuere otorgado y que obra en el expediente del referenciado proceso judicial.

Que la presente sustitución de poder especial que otorgó conforme al decreto 806 de 2020. Por tal razón, le hago saber que el canal digital del abogado sustituto es la dirección electrónica que aparece en el registro nacional de abogados Andersonriascos9@gmail.com, y el mío es el siguiente: hernandezcoboabogados@gmail.com, tal y como consta en el certificado de existencia y representación legal.

Solicito, Señor Juez, reconocerle personería a la doctora Londoño Saldarriaga, con las mismas facultades a mí conferidas.

Del señor juez;

LUZ ELENA YULE COBO
C.C. 31.307.550 CALI-VALLE
Representante legal de:
HERNANDEZ COBO Y ASOCIADOS S.AS



RIASCOS DAZA ABOGADOS

SEÑORA.
JUEZ 15 CIVIL MUNICIPAL DE CALI.

REF: EJECUTIVO HIPOTECARIO
DTE: SOCIEDAD RONASSAR & ASOCIADOS S.A.
DDA: LUZ MARY BELALCÁZAR YACUE. C.C. **29.698.976**
RAD: 2021-401
ASUNTO: EXCEPCIONES DE FONDO

En mi calidad de apoderado dentro del asunto de referencia, previamente reconocido como tal, estando dentro del término legal para ello, propongo las siguientes excepciones.

PRIMERO. - La nulidad del contrato de mutuo, contenida en el pagaré número **001**, otorgado por el demandado en pesos el día 22 de diciembre de 2017, el cual es objeto base de recaudo.

Señor Juez si revisamos los hechos de la demanda al relacionar el apoderado de la parte demandante el pagaré de la arriba citado, determina de una manera clara y categórica que estamos frente al cobro de un crédito hipotecario respaldado por una vivienda, lo cual se le debe dar aplicación a lo que se rige por la ley 546 del 23 diciembre de 1999, así las cosas el préstamo contenido en el pagaré al cual hago referencia debe tener necesariamente las condiciones aprobadas por la citada ley y por la Corte Constitucional para tal fin, es decir para financiar la vivienda del demandado sin embargo y sin entrar a discutir en este momento las condiciones de dicho pagaré observamos que la entidad demandante en un abuso de su situación dominante lo determino como si su naturaleza fuera de libre inversión, contrariando principios fundamentales y constitucionales del deudor ahora demandado en este asunto, en conclusión señor Juez, el titulo valor que opera como parte de la base del recaudo por la suma consistente al capital desembolsado, adolece de una adulteración impuesta por la entidad demandante sin que el mismo contenga el sistema de amortización utilizado regulado por la ley cuando se trata de créditos hipotecarios, y frente a las tasas permitidas por la superintendencia financiera, igualmente el plazo de la financiación de la obligación que nos ocupa a ciento ochenta (180) meses.

Así mismo, el negocio jurídico subyacente inmerso en el pagare referenciado, carece de veracidad en cuanto a lo realmente pactado y acordado entre las partes, ya que el mismo hace referencia a una hipoteca abierta la cual el valor de desembolso inicialmente fue por la suma de **\$79.000.000**, y no la suma que hoy pretenden cobrar mediante este proceso ejecutivo, alterando así el negocio prima facie que debe ser el que sea llamado a exigir mediante este procedimiento.

SEGUNDO. - Cobro de lo no debido con relación al pagaré del crédito hipotecario en pesos con No. **001**.

Señora Juez es obvio que debe existir una concordancia total entre el titulo base del recaudo citado y la garantía hipotecaria que respalda dicho titulo sin embargo en el asunto que nos ocupa encontramos que no es muy clara, esto debido a que



RIASCOS DAZA ABOGADOS

las fechas entre si aunque en inicio son cercanas en cuanto al tiempo, debe tenerse en cuenta que el monto desembolsado (**\$79.000.000**) y la fecha en que este ocurrió a la hoy demandada, pago el cual se hizo a un tercero quien ostentaba hipoteca antecedente a favor de la señora Claudia Higueta Ramírez, con escritura #4534 del 04 de noviembre del 2016, en la notaría octava de Cali, dicho desembolso fue realizado el 08 de febrero de 2018, fecha que se distingue en tiempo a la supuesta suscripción del pagaré, toda vez que tenemos que el crédito se desembolso para citada fecha cuando se realizó el pago, pero el pagare y demás cobros fueron liquidados desde la fecha de la supuesta suscripción del título valor (22 diciembre de 2017), lo cual cambia de manera drástica no solo el capital sino todos los intereses y cobros adicionales que se realizaron en razón a la obligación, más aún cuando se liquida desde esa fecha valores sobre el supuesto desembolso de **\$100.000.000**, cuando esto no había ocurrido ni en su valor ni en tiempo.

Debe partir de aquel momento para efecto de causación de intereses y constitución en mora, para lo cual es importante establecer en términos matemáticos y demás, la fecha en la cual debió correr la primera cuota conforme al recibimiento del capital que soporta el crédito, es como tal imperioso que se establezca dicha fecha y el monto real y si existió deducciones o cargos de dicho capital por otros conceptos que pudieren resultar contrarios a lo normado por la superintendencia financiera o la normatividad crediticia que regula el tema en materia cuando se trata de créditos en donde está inmerso como garantía una vivienda, ya que mi representada y su familia ostentan dicha propiedad como su hogar, lo cual debe ceñirse bajo los criterio propios y constitucionales para evitar el abuso o el cobro en exceso.

Teniendo entonces que determinarse de manera clara, la situación en cuanto a lo cobrado, los intereses y demás costos cargados al crédito adicionales que pudieren resultar abusivos, como lo son seguros cuantiosos, comisiones arbitrarias y no pactadas como ocurrió en este caso, que se cargó al capital el pago de una comisión de **\$3.000.000** (Francisco Aguirre plata) así mismo como, cargos de aspectos administrativos propios de la entidad crediticia, deducciones y cargos de intereses anticipados al capital, (cuota de febrero 8 a 07 de marzo 2018) los cuales están en la relación del crédito realizada por la hoy accionante, el cual se anexa dentro del proceso, en donde se acredita el desglose y cargo de un sin numero de valores al crédito inicialmente aprobado y que según dicha entidad se fue desembolsando en diferentes etapas y con diferentes razones, generando una vulneración y abuso de la situación dominante ya que se reportan también que se entrego en cheque a la cuenta de Rossanar la suma de **\$10.460.156**, entre otros valores los cuales se están cobrando y no se han entregado a la hoy demandada, siendo esto de considerar ya que aparte de que se esta incrementando el capital se esta cobrando sumas nunca entregadas y valores que no fueron autorizados por la deudora quien acepto el pagaré bajo el principio de la buena fe.

Los anteriores valores los cuales incrementan de manera injustificada lo abonado al capital y lo pagado por intereses, siendo entonces el saldo cargado a capital menor de lo que realmente debería de ser, si no se estuviese ante dichos cobros no debidos que afectan el normal desarrollo y cumplimiento del crédito. De tal forma es necesario establecer cual fue o es el sistema de amortización inicialmente ofrecido dentro del crédito a la hoy demandada y cuál fue el que se le aplico realmente, ya que una variación en el mismo implicaría un desajuste



RIASCOS DAZA ABOGADOS

financiero en cuanto a los valores pagados y debidos, que hoy nos pondrían dentro del escenario alegado, al haberse efectuado cobros adicionales y que aquellos valores se hayan aplicado a otras circunstancias diferentes a la que deberían aplicarse y en las sumas en que debieron hacerse.

De igual forma debe tenerse en cuenta que mi representada ha realizado abonos los cuales no han sido comunicados en la presente demanda, ya que los mismos resultan necesarios para establecer el sistema de amortización y demás pagos dirigidos al capital, y así poder establecer el saldo real a la fecha y dicha información fue omitida y no reportada siendo deber hacerlo por parte del ejecutante.

PRIMERA: ABUSO DE LA FIRMA EN BLANCO.

Hago referencia de manera expresa al pagare que obra como base del recaudo y a la carta de instrucciones que acompaña la entidad demandante para darle soporte de veracidad al contenido del pagare. Es así como no se evidencia una trazabilidad matemática y fáctica, en donde se genera el llenado de dicho título valor conforme a la carta de instrucciones, lo cual puede estar inmersa en un abuso en el llenado del pagare dejado en blanco, toda vez que no existe soporte documental, el cual está obligado la entidad crediticia que sirva de contraste frente a los valores que finalmente intenta recaudar en la presente acción, sin considerar la realidad fáctica y la corroboración del funcionario en el llenado del mismo, teniendo en cuenta parámetros como lo son saldo a capital, intereses, tiempo de mora, aceleración del plazo, acuerdos o restablecimientos de plazo que pudieran afectar la exigibilidad del título valor, entre otras circunstancias.

Claramente se observa un abuso en el llenado del título valor dejado en blanco, ya que se lleno con un capital que nunca fue desembolsado a la mi representada, se lleno bajo criterio abusivos y cobros desproporcionados en cuanto al otorgamiento del crédito y sin mediar autorización del titular, así mismo como adelanto y capitalización de intereses, además de las fechas las cuales no concuerdan con la realidad de lo pactado y convenido en el negocio jurídico subyacente.

Así las cosas Sra. Juez el título valor presentado como base del recaudo y acompañado con una carta de instrucciones que no tiene ni refleja el verdadero contrato de mutuo realizado entre las partes de tal manera que estamos ante la apariencia de legalidad del título valor base de recaudo sin que este contenga una obligación clara expresa y exigible.

De igual forma dentro del pagaré base de recaudo, en el llenado de los espacios dejados en blanco, no se hacen los mismos soportados en cuanto el negocio jurídico subyacente, ni siquiera se hace relación al mismo en cuanto a los hechos de la demanda, aspecto que es crucial para el contradictorio, dado que estamos hablando de un crédito otorgado por dicha entidad los cuales debe seguir los parámetros establecidos por la superintendencia financiera y debe seguir unos comportamientos legales y normativos en cuanto a la regulación en materia financiera y crediticia, desconociendo así estos principios y vulnerando los derechos de sus clientes al llenar indiscriminadamente pagarés dejados en blanco sin ningún tipo de respaldo factico, ni mucho menos estableciendo el



RIASCOS DAZA ABOGADOS

interés y el plazo al cual se otorgó el crédito, aspectos que resultan fundamentales para cualquier cobro y es obligación de la entidad crediticia cumplir con todos esos requerimientos, de esa forma resulta completamente reprochable y llamadas a prosperar las presentes excepciones frente al cobro irregular de dicha acreencia respaldada por títulos valores, además se alega la supuesta mora de una obligación que ni siquiera tiene un respaldo financiero, para determinar que existe una mora y los intereses seguros y demás, que en otras se cobran en exceso, han sido efectivos o no.

TERCERO. - LA INNOMINADA

Señora juez con el debido y acostumbrado respeto a usted le solicito tener y practicar las siguientes pruebas.

1) Interrogatorio de parte,

Sírvase fijar fecha y hora para que dentro de la audiencia respectiva el Representantes Legal de la entidad actora (ROSSANAR Y ASOCIADOS) para que comparezca al despacho en la fecha fijada para que responda el interrogatorio de parte que le hare de manera verbal o por escrito sobre los hechos de la demanda y demás aspectos relacionados con las obligaciones que cobra cítelos en la dirección aportada en la demanda.

Sírvase oficiar a la entidad demandante para que a llegue al proceso el documento de liquidación de la obligación hipotecaria contenida en el pagaré en pesos número **001**, que es base de recaudo, con la finalidad de determinar claramente la fecha del desembolso el valor del mismo en pesos y el sistema de amortización aplicado desde el inicio.

De igual manera que la entidad demandante allegue todo el recorrido histórico de las dos obligaciones que cobra desde el momento que dichas obligaciones fueron liquidadas acorde con la ley de vivienda como claramente lo ha expresado en la demanda el apoderado.

2) Documental:

- Derecho de petición elevado a ROSSANAR Y ASOCIADOS, para que conforme a lo solicitado brinde información la cual será puesta en conocimiento del despacho una vez se obtenga respuesta, esto conforme al Código General del proceso, o en su defecto oficiar por parte del Juez entregar al banco la información solicitada en dicha solicitud.
- Reporte de trazabilidad del crédito emitido por ROSSANAR Y ASOCIADOS
- Constancias y recibos de pagos abonos a la obligación.
- Carta del 8 de febrero de 2018 donde autoriza el desembolso de los **\$79.000.000**, a la anterior Hipotecante Claudia Higuita.
- Constancias de paz y salvo mes a mes.



RIASCOS DAZA ABOGADOS

3) prueba pericial:

Sírvase señor juez nombrar perito financiero contador para que: con relación al pagaré que la entidad demente ha denominado de libre inversión se sirva determinar con fundamento en el recorrido histórico que debe allegar la entidad demandante al plenario los siguientes aspectos,

A. fecha del desembolso, valor exacto del desembolso, sistema de amortización utilidad, y o sistema de amortización que se debió utilizar conforme la ley de vivienda, plazo cuotas pagadas, amortización a capital, valores pagados por intereses del plazo, tasa de plazo cobrada, valores pagados por intereses de mora, tasa de mora cobrada, valores pagados por seguros y saldo real a la fecha de la mora.

Ahora con relación al pagaré de vivienda:

B. Fecha real de desembolso, valor real de desembolso, pago y sistema de amortización utilizado desde la fecha de desembolso a la fecha del otorgamiento del pagaré que obra como base del recaudo, y demás aspectos relacionados con, la tasa cobrada, valores cobrados en el plazo y/o que debieron ser cobrados, la tasa cobrada en la mora y/o la tasa que debió ser cobrado en la mora determinando claramente si hubo exceso en el cobro.

Del señor juez;

ANDERSON RIASCOS DAZA
C.C. No. 1.143.941.488 de Cali (V)
T.P. 315.968 del C.S.J