

COTRAFA COOPERATIVA FINANCIERA
Pagaré Crédito de Vivienda

(1) Pagaré No.:
(2) Otorgante(s):
(3) Deudor (es):
(4) Fecha de suscripción:
(5) Monto del Crédito:
(6) Plazo:
(7) Tasa de interés remuneratorio:
(8) Ciudad:
(9) Destino del crédito: <input type="checkbox"/> Adquisición de vivienda nueva o usada <input type="checkbox"/> Construcción de vivienda individual
(10) Número de cuotas:
(11) Valor cuota:
(12) Fecha de pago primera cuota:
(13) Sistema de amortización: <input type="checkbox"/> Cuota Constante (Sistema de amortización gradual en pesos) <input type="checkbox"/> Cuota decreciente FRECH pesos
(14) Lugar de creación del pagaré:
(15) Identificación del Inmueble por dirección y matrícula inmobiliaria

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 de COTRAFA COOPERATIVA FINANCIERA, en adelante **La Cooperativa**, o a su endosatario, en las oficinas ubicadas en la ciudad referida en el numeral **(8)** del Encabezamiento o en las que autorice **La Cooperativa**, en el plazo establecido en el numeral **(6)** del Encabezamiento la cantidad señalada en el numeral **(5)** del Encabezamiento suma de 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 para el propósito establecido en el numeral **(9)** del Encabezamiento, de conformidad con la Ley 546 de 1999, referido al bien inmueble descrito en su dirección y folio de matrícula inmobiliaria en el numeral **(15)**.

Segundo: Atendiendo al sistema de amortización convenido con **La Cooperativa** señalado en el numeral **(13)** del Encabezamiento denominado Cuota Constante (Sistema de amortización gradual en pesos) pagaré(mos) a **La Cooperativa** la suma mutuada en moneda legal colombiana en el número de cuotas mensuales y sucesivas expresado en el numeral **(10)** del Encabezamiento, cada una por el valor indicado en el numeral **(11)** del Encabezamiento 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 **(12)** 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 **La Cooperativa** 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. **Parágrafo tercero.** Para efectos de las garantías constituidas, manifestamos que aceptamos la garantía del Fondo Nacional de Garantías (FNG), la cual se encuentra instrumentada en el documento Aceptación de la Garantía y Centrales de Riesgo del Fondo, de conformidad con la reglamentación vigente para estas operaciones.

Tercero: Que sobre los saldos insolutos de capital a mi(nuestro) cargo pagaré(mos) intereses remuneratorios liquidados y pagaderos en mensualidades vencidas a la tasa mencionada en el numeral **(7)** del Encabezamiento los cuales cubriré(mos) dentro de cada cuota mensual de conformidad con la forma prevista en la cláusula anterior.

Cuarto: En caso de mora, pagaré(mos) intereses moratorios a la tasa máxima permitida por la ley. En tal evento pagaré(mos) a **La Cooperativa** los intereses de mora mencionados desde la exigibilidad de la cuota vencida 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.

Quinto: En caso de mora en el pago de las obligaciones a mi(nuestro) cargo, en los términos definidos en este pagaré **La Cooperativa** o su endosatario, podrá declarar la aceleración del 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 de conformidad con lo establecido en el parágrafo tercero de la manifestación segunda y los gastos ocasionados por la cobranza judicial que haya pagado por mi(nuestra) cuenta o que se causen, con posterioridad a la presentación de la demanda. Así mismo, la facultad de **La Cooperativa** 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 a **La Cooperativa** 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 parcialmente, sin el consentimiento expreso y escrito de **La Cooperativa**.
- 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 de **La Cooperativa** 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 de **La Cooperativa** 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 **La Cooperativa** derivadas de estos conceptos en los eventos en que **La Cooperativa** 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), **(iv) cuando no pague(mos) las comisiones por concepto de la cobertura de la garantía adicional que llegare a otorgar el Fondo Nacional de Garantías.**
- h. 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.
- i. Cuando se decrete por el Estado la expropiación del(los) bien(es) hipotecado(s), por cualquier causa o motivo y sin perjuicio de la vía procesal a través de la cual se adelante. En este evento autorizo(mos) a la Entidad Pública adquirente o beneficiaria a cualquier título y por cualquier razón, para que le entregue directamente a **La Cooperativa** el valor de la indemnización hasta la concurrencia del total adeudado de acuerdo con la liquidación que hiciera **La Cooperativa**.
- j. Cuando incumpla(mos) cualquier obligación contenida en el presente pagaré.
- k. Cuando incurra(mos) en mora en el pago de cualquier otro crédito otorgado por **La Cooperativa** a mi(nosotros) individual, conjunta o separadamente.
- l. 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.

Sexto: Que para amparar los riesgos por incendio y terremoto y demás seguros aplicables sobre el(los) bien(es) hipotecado(s) a favor de **La Cooperativa** 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 y se sujetarán a las condiciones establecidas por COTRAFA COOPERATIVA FINANCIERA. 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 estipulada. **Parágrafo primero:** En caso de mora de mi(nuestra) obligación de pago de las primas de seguros, faculto(amos) a **La Cooperativa** para que realice el pago de las primas correspondientes. En tal evento acepto(amos) expresamente que dicho valor me(nos) sea cargado por **La Cooperativa** 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 **La Cooperativa** está facultada 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 de **La Cooperativa** de conformidad con este pagaré.

Séptimo: Los pagos que efectúe(mos) se aplicarán en el siguiente orden de prelación: primas de seguros, comisiones del Fondo Nacional de Garantías, 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, éste se abonará como abono a capital, y a elección del deudor este abono rebajará cuota o plazo.

Octavo: 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 **La Cooperativa** 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 **La Cooperativa**; en caso de que **La Cooperativa** 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 **La Cooperativa**.

Noveno: 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 **La Cooperativa** 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, razón por la 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.

Décimo: Con el fin de dar cumplimiento a lo previsto en el artículo 624 del Código de Comercio, autorizo(amos) expresamente a **La Cooperativa** 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.

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

Decimosegundo: De conformidad con lo establecido en el artículo 622 del Código de Comercio, expresamente autorizo(amos) a **La Cooperativa** para llenar los espacios que en blanco estén 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 **La Cooperativa**; **(2)** el espacio del(los) otorgante(s) se diligenciará con nuestro(s) nombre(s) e identificación(es) o los del apoderado especial en caso de ser aplicable; **(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 **La Cooperativa** realice el desembolso del crédito a mi(nuestro) cargo; **(5)** el monto del crédito corresponderá al valor del crédito desembolsado por La Cooperativa; **(6)** la referencia al plazo corresponderá al número de meses definido en la carta de aprobación del crédito para el pago total de la obligación; **(7)** la tasa de interés remuneratorio será la que esté cobrando **La Cooperativa** a la fecha de desembolso del crédito cuyo monto conozco(cemos) y acepto(amos) expresamente y la cual podré(mos) consultar o solicitar en cualquier momento a **La Cooperativa**; **(8)** el lugar donde efectuaré(mos) el pago se diligenciará con el nombre de la ciudad en la que **La Cooperativa** desembolse el crédito a mi(nuestro) cargo; **(9)** la destinación del crédito será aquella definida en la carta de aprobación del crédito; **(10)** el número de cuotas será el que corresponda al número de meses definido en la carta de aprobación del crédito como plazo del mismo; **(11)** el valor de la cuota será el que resulte teniendo en cuenta el monto del crédito y el sistema de amortización aplicable; **(12)** 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; **(13)** el sistema de amortización será el definido en la carta de aprobación del crédito; **(14)** el lugar de creación del pagaré corresponderá a la ciudad en donde

lo he(mos) suscrito. **(15)** la identificación del inmueble por dirección y matrícula inmobiliaria, corresponderá a lo consignado en la carta de aprobación del crédito. Declaro(amos) expresamente que conozco(cemos) 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 de **la Cooperativa** copia del presente pagaré.

Decimotercero: Expresamente faculto(amos) y autorizo(amos) a **La Cooperativa**, para debitar de cualquier depósito a mi(nuestro) favor ya sea en forma individual, conjunta o alternativa (colectiva), que tenga(mos) o llegare(mos) a tener en dicha entidad, los saldos exigibles a mi(nuestro) cargo y a favor de **La Cooperativa** por virtud de las obligaciones que asumo(imos) mediante este pagaré, o compensarlos contra cualquier otro derecho de crédito a mi(nuestro) favor.

Decimocuarto: Que expresamente autorizo(amos) a **La Cooperativa** 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 de **La Cooperativa** 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.

Decimoquinto: Expresamente autorizo(amos) a **La Cooperativa**, 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) de **La Cooperativa**, 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) a **La Cooperativa**, 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 mis(nuestros) compromisos y obligaciones con dicho sector. Igualmente autorizo(amos) a **La Cooperativa**, 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.

Decimosexto: 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 **(14)** del Encabezamiento, en la fecha indicada en el numeral **(4)** del Encabezamiento.

Firma

Firma

Nombre otorgante

Nombre otorgante

c.c No. _____ de _____

c.c No. _____ de _____

Calidad en la que firma:

Calidad en la que firma:

Nombre propio: _____

Nombre propio: _____

Apoderado: _____

Apoderado: _____

Firma

Firma

Nombre otorgante

Nombre otorgante

c.c No. _____ de _____

c.c No. _____ de _____

Calidad en la que firma:

Nombre propio: _____

Apoderado: _____

Calidad en la que firma:

Nombre propio: _____

Apoderado: _____