

ASUNTO: CONTESTA DEMANDA EJECUTIVA Y EXCEPCIONA DE MERITO PROCESO: 2022-00176-00

Alba Mendoza <albita.ye@hotmail.com>

Mié 22/03/2023 3:51 PM

Para: Juzgado 11 Civil Circuito - Santander - Bucaramanga <j11ccbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co>; EDWIN OSMA REY <osmae@yahoo.com>

 1 archivos adjuntos (13 MB)

EJEC. EDWIN OSMA 11 CTO..pdf;

Señor:

JUEZ ONCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA.

E.S.D.

PROCESO: EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL.

DEMANDANTE: ANAYIBE BUENO MENDOZA.

DEMANDADO: EDWIN OSMA REY.

RADICADO: 2022-00176-00

ASUNTO: CONTESTACIÓN DEMANDA

ALBA JANETH MENDOZA DIAZ, mayor de edad, vecina de Bucaramanga, identificada con la C.C. No. 63.330.172 de Bucaramanga y portadora de la T.P. NO. 66.705 del C.S.J., por medio del presente escrito y en ejercicio del poder a mi conferido pro el señor EDWIN OSMA REY, me permito contestar la demanda de la Referencia y proponer excepciones, para lo cual me permito contestar así:

REFERENTE A LOS HECHOS:

PRIMERO: ES PARCIALMENTE CIERTO, ES CIERTO, En referencia que mi mandante suscribió su firma en un título valor (Letra de Cambio) como garantía de continuar con la gestión para el cumplimiento del CONTRATO DE PERMUTUA DE BIENES INMUEBLES suscrito entre los señores LUIS ALBERTO VELANDIA LIZARAZO y la señora ANAYIBE BUENO MENDOZA el día 9 de Octubre de 2018. *(Por esta no se elaboró el documento y/o carta de instrucciones para de llenado del respectivo título valor).*

ORIGEN DEL TITULO VALOR: Como es sabido entre las partes; mi mandante tenía un contrato DE CORRETAJE con el señor LUIS ALBERTO VELANDIA LIZARAZO sobre el bien inmueble LOTE UNO LA CASTELLANA ubicado en la vereda Guarigua del Municipio de San Gil, identificado con la matrícula inmobiliaria 319-40812 y el código predial 000000180161000 de la oficina del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), cuyos linderos estaban contenidos en la Escritura Pública 413 de fecha 29 de Agosto del 2018, de la Notaria Única de Barichara, contrato que fue firmado el día 20 de Septiembre de 2018 en la ciudad de San Gil, prueba que se anexa a este escrito. Entre las funciones del señor EDWIN OSMA REY en calidad de CORREDOR DE BIENES RAICES estaba la promoción y venta de los lotes resultantes de la partición material del predio antes mencionado. Fue de esta manera que la señora ANAYIBE BUENO MENDOZA se interesó por un lote de terreno de una (1) hectárea que hacia parte del predio denominado LOTE UNO LA CASTELLANA, y suscribió un contrato de permuta con el señor LUIS ALBERTO VELANDIA LIZARAZO en calidad de PROPONENTE, por un apartamento ubicado en la calle 65 # 12 W -30 Conjunto residencial Torres de Monterredondo PH Barrio Monterredondo Apartamento 903 en la Torre B, identificado con matrícula inmobiliaria No. 300-377315 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, Código predial 010509030129901, de la oficina del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) Bucaramanga y cuyos linderos están contenidos en la Escritura Pública 1095 de fecha 10 de Septiembre del 2015, de la Notaria 4º de Bucaramanga.

En cumplimiento a sus obligaciones, el señor EDWIN OSMA REY en calidad de CORREDOR DE BIENES RAICES, y siendo consiente del incumplimiento del contrato de PERMUTA realizado entre PROPONENTE señor LUIS ALBERTO VELANDIA LIZAARO y la señora ANAYIBE BUENO MENDOZA, el día 2 de Octubre de 2019 envió una comunicación al PROPONENTE a su domicilio en la carrera 8 # 61-132 parque San Remo Dos Casa 30 del barrio real de minas de la ciudad de Bucaramanga, advirtiendo (*El Incumplimiento de Contrato con la señora ANAYIBE BUENO MENDOZA*) como se puede comprobar en la comunicación enviada por la empresa SERVIENTREGA mediante guía número 9104767771 y la factura de venta F1243723de). Documento que también se anexa al presente escrito.

Debido a que persistió el incumplimiento por parte del señor LUIS ALBERTO VELANDIA LIZARAZO, la señora ANAYIBE BUENO MENDOZA procedió a citar conciliación en el CENTRO DE CONCILIACIÓN DE LA PROCURADURIA GENERAL DE LA NACION EN BUCARAMANGA el 6 de Mayo del año 2022, a los señores LUIS ALBERTO VELANDIA LIZARAZO, CARLOS MARIO RUIZ BALLESTEROS y EDWIN OSMA REY, con mira de solucionar el problema. Documento que también se anexa a este escrito.

Mi mandante no niega que haya recibido dineros de la permuta realizada ya que era producto de la comisión del 40% por el negocio antes descrito, como se estableció en el contrato de CORRETAJE firmado con el señor LUIS ALBERTO VELANDIA LIZARAZO el 20 de Septiembre de 2018, los desembolsos y consignaciones las realizó la señora ANAYIBE BUENO MENDOZA, a nombre del señor LUIS ALBERTO VELANDIA LIZARAZO, como se puede demostrar con un cheque de gerencia del banco COLPATRIA número 5481739-9 de fecha 1 de Abril de 2019, que fue girado de la cuenta bancaria de la señora ANAYIBE BUENO MENDOZA a favor del PROPONENTE señor LUIS ALBERTO VELANDIA LIZARAZO. Prueba que también se anexa a este escrito. La suma entregada a mi poderdante como parte de la comisión que debía pagar el proponente como corredor fue de 26 millones de pesos correspondientes DIEZ MILLONES se abonó al valor del contrato de corretaje por la venta del lote número uno a la señora ANAYIBE BUENO, y los otros DIEZ Y SEIS MILLONES DE PESOS a deuda anterior que pago el señor CARLOS MARIO RUIZ BALELSTEROS y LUIS ALBERTO VELANDIA LIZARAZO le adeudaban a EDWIN OSMA REY.

SEGUNDO: NO ES CIERTO - Que se estableciera un plazo para ello, como se expuso en el punto primero se trató de un acuerdo de garantía para continuar con la gestión para el cumplimiento del contrato de PERMUTA, en ningún momento se fijaron plazos, ni cuantía, ni acreedor ni deudor, y por ello se acordó con la señora ANAYIBE BUENO MENDOZA que era una simple garantía pero nunca existió carta de instrucciones.

TERCERO: NO ES CIERTO. Mi mandante no tiene deuda alguna con ANAYIBE BUENO MENDOZA, por lo tanto, no tiene saldos de dinero ni contrato alguno con la demandante, ni nunca ha recibido dinero alguno de su parte, el que recibió fue por el contrato de corretaje suscrito entre EDWIN OSMA REY y CARLOS MARIO RUIZ BALLESTEROS como miembro de PARCELACIONES ECONATURAL S.A.S y LUIS ALBERTO VELANDIA LIZARAZO, con anterioridad.

CUARTO: No es cierto, mi poderdante no adeuda suma alguna por intereses por que la obligación NUNCA ha existido. Lo que sí existe; es un contrato de permuta suscrito con LUIS ALBERTO VELANDIA LIZARAZO y la señora ANAYIBE BUENO MENDOZA y los dineros se pagaron a LUIS ALBERTO VELANDIA LIZARAZO.

Además de lo anterior, no se trata de una obligación clara por el origen de la misma, no es expresa porque mi poderdante nunca se comprometió a cancelar suma alguna ala demandante, simplemente se hizo para continuar con la gestion para el cumplimiento del contrato de CORRETAJE, en el cual la calidad de mi mandante fue CORREDOR DE BIENES RAICES.

Además de lo anterior la caligrafía estampada en la letra de cambio es distinta, no existe carta de instrucciones y se llenó al arbitrio de la beneficiaria.

De conformidad con la contestación de los anteriores hechos, mi mandante se opone a la prosperidad de las pretensiones de la siguiente manera:

EN CUANTO A LAS PRETENSIONES DEL DEMANDANTE

PRIMERA: Me opongo, No ha de prosperar dicho cobro en reclamo en la cuantía estimada de \$88.000.000, Además al precepto en cita de los hechos. El título ejecutivo NO TUVO ORIGEN EN UNA OBLIGACION PERSONAL ya que reitero tuvo origen en CONTRATO DE PERMUTA DE BIENES INMUEBLES entre los señores LUIS ALBERTO VELANDIA LIZARAZO y la señora ANAYIBE BUENO MENDOZA. En ningún momento fue una obligación adquirida por el señor EDWIN OSMA REY. Además la demandante actúa de mala fe al proceder a demandar a mi poderdante, siendo consiente que ella misma había recibido la posesión material del terreno prometido en PERMUTA con el señor LUIS ALBERTO VELANDIA LIZARAZO como se puede demostrar en el contrato permuta que también se anexa,

SEGUNDA: Me opongo, porque mi poderdante no adeuda intereses en el plazo de una suma de dinero que nunca recibió y que no se trata de una obligación personal, ni es el obligado.

TERCERA: Me opongo, porque mi poderdante no adeuda intereses por mora de una suma de dinero que nunca recibió y que no se trata de una obligación personal, ni es el obligado, además de ello que nunca se obligó a pagar ninguna clase de intereses.

CUARTA: Me opongo a que se condene en costas y agencias de derecho a la parte demandada, por actuar de mala fe en contra de mi mandante.

EXCEPCIONES DE MERITO O DE FONDO.

En mi calidad de apoderada especial de la parte demandada y en ejercicio del poder legalmente conferido por el Señor EDWIN OSMA REY, me permito proponer las siguientes excepciones de mérito o de fondo, que están llamadas a prosperar y como consecuencia de ello, se condene en costas y perjuicios a la parte actora, y sobre ellas mi representado manifiesta;

PRIMERA.- QUE SE DECLARE LA EXCEPCIÓN DE AUSENCIA O VIOLACIÓN DE INSTRUCCIONES:

La letra presentada para el cobro, fue llenada en blanco, prueba de ello es la diferencia de tipos de tinta y de caligrafía que a simple vista se aprecia; siendo sólo llenado por mi poderdante la firma nada más, los demás espacios fueron llenados por personas distintas sin la autorización de mi poderdante. Lo cual es contrario a lo preceptuado en el inciso segundo Art. 622 C. Cio. Para ello transcribo a partes del tratadista Doctor HILDEBRANDO LEAL PEREZ, en página 199, comentarios al Art. 622 del C.CO LEYER, así: "¿Qué persona está facultada para llenar los espacios en blanco?, Indudablemente que el tenedor legítimo del título. ¿En qué momento deben ser llenados los espacios o la hoja en blanco? Antes de presentar el título para el ejercicio del derecho en él incorporado. ¿Cómo deben llenarse los espacios en blanco o el papel en blanco con la sola firma del emitente? Será, sin lugar a dudas, siguiendo literalmente las instrucciones que haya dejado el suscriptor. ¿y qué sucede entonces si el tenedor llena el documento alterando dichas instrucciones, rebozando las facultades otorgadas o simplemente lo llena sin que hubiere existido instrucciones al respecto?, Dos situaciones podrían presentarse en este caso. En primer lugar, si quien ejercita la acción cambiaria es el directo beneficiario, un primer tenedor - beneficiario, en este evento es él suscriptor del título tiene el perfecto derecho a interponer una excepción fundada en la ausencia o violación de instrucciones, excepción que indudablemente esta llamada a prosperar.

En segundo lugar, y es una situación bien distinta, si quien propone la acción cambiaría es un tenedor que adquiere el título después de haber sido llenado, que no participo en este proceso que no es beneficiario directo, el tratamiento no puede ser el mismo, en la medida de que se trata de un tenedor legítimo, a no ser que se pruebe que este tenedor obró dolosamente o en circunstancias de complicidad con la persona que llenó el título, lo cual significa que podría proponérsele la misma excepción a esta última persona. (Negritas propias).

Respecto a la forma como deben darse las instrucciones, la ley no lo dice y por consiguiente no se impone una forma especial para otorgarlas, pero podría pensarse que pueden darse verbalmente o por escrito, siendo ésta última forma, la ideal para efectos probatorios, para deslindar la responsabilidad de quien llena el documento, para conocer el real alcance de las instrucciones dadas por el suscriptor y para evitar conflictos jurídicos. De conformidad con el artículo 622, en ambas modalidades de títulos incompletos, es decir, los que no han sido completamente llenados, se exige que haya autorizaciones o instrucciones del suscriptor para completarlos, hecho que debe suceder antes de presentar el título para el ejercicio del derecho que en él se incorpora. Por lo anterior y haciendo una sana crítica del título valor "Letra de cambio" del presente caso presentado para el cobro ejecutivo en este proceso, de él se observa lo siguiente:

-Que quien llenare los espacios en blanco del título valor, no fue el suscriptor del mismo, ya que se evidencia a simple vista en los títulos valores presentados, distintos tipos de caligrafía y de tonalidades de tinta diferentes sobre él (título valor letra) interpuestas así: I. La caligrafía utilizada para llenar los espacios en blanco de: fecha inicial, valor, fecha de exigibilidad, pago a la orden de, 'La cantidad de; son distintos, incluso en cada título valor presentado se observan en algunas más de tres totalidades de tinta usada. Por lo cual se puede deducir que fue llenado por una persona diferente a mi poderdante y el demandante y en fechas diferente a la fecha en que mi mandante plasmara su firma en la letra en blanco, sin atender las instrucciones verbales del mismo.

II. La caligrafía utilizada fue para llenar el espacio en blanco de nombre quien debe pagar (librado); calígrafa que es totalmente diferente a calígrafa utilizada para llenar los datos anteriores, además de observarse a simple vista que se usó un tono de tinta diferente para llenar ese espacio. Por lo cual la presente excepción esta llamada a prosperar.

En referencia a que mi mandante suscribió su firma en dicho título valor a favor de la señora ANAYIBE BUENO MENDOZA. NO ES CIERTO: La fecha en la cual se aduce que se adquirió dicha obligación y en la cual se hizo exigible la misma, ya que como se expuso anteriormente el origen fue un CONTRATO DE PERMUTA entre la demandante y el señor LUIS ALBERTO VELANDIA LIZARAZO, el cual fue firmado el 9 de Octubre de 2018. Como se expresó al inicio, nunca se elaboró documento y/o carta de instrucciones para el llenado del título valor "Letra de cambio"), dado que se trató de un acuerdo entre la señora ANAYIBE BUENO MENDOZA y el señor EDWIN OSMA REY, como garantía de que este último continuara realizando gestión en su calidad de CORREDOR DE BIENES RAICES para el cumplimiento del contrato de PERMUTA antes mencionado. El título valor "Letra de cambio"), fue alterado en su verdad ideológica. Por lo cual cuando sean decretados y practicados los medios exceptivos que se plantean con esta contestación para el estudio del título valor, se podrá establecer y determinar que la fecha probable de confección de dicho documento "título valor" no coincide con la realidad de los hechos.

SEGUNDA.- QUE SE DECLARE LA EXCEPCIÓN DE TÍTULO VALOR TIENE ORIGEN EN UN CONTRATO DE PERMUTA DE BIENES INMUEBLES:

Como he dicho anteriormente, el origen fue el CONTRATO DE PERMUTA DE BIENES INMUEBLES firmado entre los señores ALBERTO VELANDIA LIZARAZO y la señora ANAYIBE BUENO MENDOZA, el cual tuvo el siguiente objeto: **(OBJETO: PERMUTA.** *El señor LUIS ALBERTO VELANDIA LIZARAZO da en PERMUTA un lote de terreno de una (1) hectárea, que hace parte del predio LOTE PARCELA UNO, LA CASTELLANA, ubicado en la vereda GUARIGUA del MUNICIPIO DE SAN GIL – Santander, identificado con matrícula inmobiliaria No. 319-40812 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Gil, Código predial 000000180161000, cuyos linderos están contenidos en la Escritura Pública 413 de fecha 29 de Agosto del 2018, de la Notaria Única de Barichara. La señora ANAYIBE BUENO MENDOZA da en PERMUTA un apartamento ubicado en la calle 65 # 12 W -30 Conjunto residencial Torres de Monterredondo PH Barrio Monterredondo Apartamento 903 en la Torre B, identificado con matrícula inmobiliaria No. 300-377315 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, Código predial 010509030129901, de la oficina del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) Bucaramanga y cuyos linderos están contenidos en la Escritura Pública 1095 de fecha 10 de Septiembre del 2015, de la Notaria 4ª de Bucaramanga.*). Del mismo orden, el artículo 784 del Código del Comercio en su numeral 12, determina: "Las derivadas del negocio jurídico que dio origen a la creación transferencia del título, contra el demandante que haya sido parte en el respectivo negocio o contra cualquier otro demandante que no sea tenedor de buena fe exenta de culpa y 13, las demás personales que pudiere oponer el demandado contra el actor."

En el caso que nos ocupa, el señor EDWIN OSMA REY suscribió CONTRATO DE CORRETAJE con el señor LUIS ALBERTO VELANDIA LIZARAZO donde se comprometía a realizar partición material de la finca LOTE UNO LA CASTELLANA y promover la venta de los lotes resultantes, y en efecto consiguió que la compradora ANAYIBE BUENO MENDOZA, suscribiera CONTRATO DE PERMUTA con LUIS ALBERTO VELANDIA LIZARAZO, quien en nombre propio suscribió el contrato, prometió cumplir las condiciones del mismo y recibió los dineros pactados.

Por lo expuesto esta excepcion esta llamada a prosperar, atendiendo a que mi poderdante NUNCA suscribió contrato alguno con la señora ANAYIBE BUENO MENDOZA.

TERCERA.- QUE SE DECLARE LA EXCEPCIÓN DE ABUSO, TEMERIDAD Y MALA FE DEL DEMANDANTE:

Si, la mala fe hay que demostrarla, en el presente caso quedara más que demostrada la actitud equivoca de la demandante, pues su actuar abusivo, temerario y de mala fe, Al realizar la demanda con un título valor que sabía no era para el cobro judicial, que nunca lleno mi poderdante, que nunca recibió dinero. Evidentemente hay una alteración a la verdad de los mismos al ser llenados en fecha distinta, sin instrucciones de mi mandante y con mentiras, en una fecha que no es cierta, faltando a la verdad. Mi poderdante, presento denuncia procesal en contra de LUIS ALBERTO VELANDIA LIZARAZO bajo el radicado: 20221105121 Y 20221105133, por el delito de ALZAMIENTO DE BIENES, FRAUDE PROCESAL CONCIERTO PARA DELINQUIR Y OTROS ya que ha realizado maniobras en perjuicio de terceras personas y mi cliente es quien solo por suscribir contrato de CORRETAJE con el mencionado, es quien ha salido perjudicado.

CUARTO.- QUE SE DECLARE LA EXCEPCIÓN DE PRESCRIPCION:

Fundamento esta excepcion en el hecho cierto de que la acción cambiaria esta prescrita, ya que debía instaurarse la demanda en fecha 1 de Junio de 2022 y a la fecha la presente demanda se instaura el 30 de junio de 2022 y solo hasta el 2 de Agosto de 2022 se libró MANDAMIENTO DE PAGO.

La ley establece: La acción cambiaria directa prescribe en tres años a partir del día del vencimiento.

Es decir, la acción cambiaria sólo procede cuando se vence el plazo que las partes hayan acordado para el pago del título valor, pues antes de esa fecha en el título no es exigible, uno de los requisitos de todo título ejecutivo de acuerdo al código general del proceso en su artículo 422.

El artículo 789 del código de comercio señala respecto a la prescripción de la acción cambiaria: «La acción cambiaria directa prescribe en tres años a partir del día del vencimiento.» Si la acción cambiaria o demanda no se presenta dentro de ese término, se extingue quedando impedido el tenedor del título para demandar o ejercer la acción cambiaria.

La letra presentada para el cobro, como se observa fue manipulada en su fecha de creación y exigibilidad, pero desafortunadamente, la demandante en su afán de obtener salvar sus dineros entregados a LUIS ALBERTO VELANDIA LIZARAZO manipula dichas fechas lo cual que a simple vista se observa; IGUALMENTE LA LLENA A SU ACOMODO, porque dejó pasar el tiempo y no realizó maniobra jurídica alguna para poder obtener el cumplimiento de contrato, por parte de quien en verdad recibió el dinero y que fue origen del título valor, por lo tanto de acuerdo a nuestra legislación, dicho título valor tiene una exigibilidad de tres (03) años, es decir la demanda por vía ejecutiva para el cobro de dicho título, debió presentarse a más tardar el 30 de junio de 2022, cada una de ellas, lo cual rebasa sobradamente el tiempo previsto en nuestra legislación comercial, precisando que la Acción Cambiaria Directa, prescribe en tres años a partir del día de su vencimiento. La prescripción como tal de la Acción de Cobro de una letra de cambio que no ha ejercido la acción en el tiempo estipulado, a través de la prescripción, se extingue la posibilidad de iniciar la acción cambiaria en contra del obligado directo de la letra.

QUINTO.- EL TITULO VALOR NO ES CLARO:

Se fundamenta esta excepción en que el título valor no es claro en los siguientes aspectos:

En el origen, ya que la demandante procedió como si se tratara de una deuda personal.

Nunca se recibió el dinero que estampo en la Letra de Cambio.

La señora ANAYIBE BUENO MENDOZA nunca tuvo la voluntad de prestar, ya que el título valor nace de un contrato de permuta, atendiendo a que el señor EDWIN OSMA REY fue el CORREDOR en la venta o negocio de dicho predio, como consecuencia del CONTRATO DE CORRETAJE suscrito.

SEXTO.- NO HABERSE RECIBIDO SUMA ALGUNA DE DINERO QUE VALIDE EL TITULO VALOR SUSCRITO LO QUE DEVENGA EN UN ENRIQUECIMIENTO SIN CAUSA:

De llegar a prosperar esta demanda al demandante, estaría aumentando su patrimonio económico de manera ilegal, no existe causa alguna o desprendimiento de un negocio jurídico relevante, donde mi representado, le haya quedado debiendo dinero alguno por concepto de préstamo ni contraprestación alguna.

SEPTIMO.- QUE SE DECLARE LA EXCEPCIÓN DE COBRO DE LO NO DEBIDO:

Conforme a lo establecido en las excepciones anteriores se estipula por lo tanto el cobro de lo no debido por parte de ANAYIBE BUENO MENDOZA en contra de mi poderdante, pues como se ha contestado a los hechos de la demanda, mi poderdante NO ADEUDA suma de dinero alguna a la demandante, simplemente a quien debe dirigir la demanda es al señor LUIS ALBERTO VELANDIA LIZARAZO, quien permutó la PARCELA UNO DEL PREDIO LA CASTELLANA y allí nació el título valor, por ello al existir incumplimiento debe dirigirse a quien efectivamente recibió dicho dinero.

Igualmente, como se puede observar hay una manipulación en las fechas de exigibilidad y de creación de los títulos, ya que de solo observar supuestamente mi mandante incumplió el pago, vuelvo y repito "ES ILOGICO" Que se le preste a alguien que no ha recibido suma de dinero alguna.

PRETENSIONES DEL DEMANDADO:

Al tenor de las excepciones anteriormente planteadas, comedidamente solicito a Ud., que previo el trámite correspondiente, se efectúen las siguientes declaraciones y condenas.

PRIMERO.- Declarar probadas las excepciones propuestas.

SEGUNDO.- Declarar terminado el proceso.

TERCERO.- Negarle todas o parcialmente las pretensiones al demandante

CUARTO.- Consecuencialmente, ordenar el Levantamiento de la Medidas Cautelares.

QUINTO.- Condenar a la DEMANDANTE señora ANAYIBE BUENO MENDOZA, en costas judiciales, agencias de derecho, y en perjuicios a la parte ejecutante.

PETICIÓN ESPECIAL.

Solicito se decrete la SUSPENSION DEL PROCESO por PREJUDICIALIDAD, en razón a que mi mandante ha promovido ante la Fiscalía Seccional de BUCARAMANGA, denuncia penal contra de LUIS ALBERTO VELANDIA LIZARAZO por los presuntos punibles de alzamiento de bienes, fraude procesal, estafa y hurto cuya copia se anexa.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Artículo 96./422 CGP, artículo 2536 C.C. Constitución Política y demás normas concordantes.

PRUEBAS

Para demostrar lo expuesto, solicito:

INTERROGATORIO DE PARTE:

Comedidamente solicito se sirva fijar fecha y hora para que la demandante ANAYIBE BUIENO MENDOZA absuelva INTERROGATORIO DE PARTE que le formule en audiencia en la fecha y hora que su Despacho señale.

TESTIMONIALES:

1.- Nombre: LUIS ALFONSO AGUILAR SERRANO
Cedula de Ciudadanía: 91.151.724 de Floridablanca (Santander).
Dirección: Calle 166 N° 1 – W34 Piedecuesta Santander
Teléfono: 3152373450
Correo electrónico: aguilarluis@hotmail.com

2.- Nombre: JOSE LUIS VILLAMIZAR MONTAÑEZ
Cedula de Ciudadanía: 91.537.266 de Bucaramanga.
Dirección: Carrera 21 N° 47 –04 Bucaramanga Santander
Teléfono: 3177140893
Correo electrónico: joseluisvill80@gmail.com

3.- Nombre: MANUEL ANTONIO JAIMES ROJAS
Cedula de Ciudadanía: 91.229.534 de Bucaramanga.
Dirección: Carrera 18 0 Norte 15 Barrio Paisandú de Piedecuesta
Teléfono: 3163379037
Correo electrónico: micorreo_2626@hotmail.com

4.- Nombre: YULIAN SNEYDER PIÑEREZ GARCIA
Cedula de Ciudadanía: 1.098.810.841 de Bucaramanga.
Dirección: Carrera 36 # 20-08 Barrio Rincón de Giron Parte Baja (Girón)
Teléfono: 3125458022
Correo electrónico: Ninguno

INTERROGATORIO DE PARTE Y RECONOCIMIENTO DE DOCUMENTOS:

Por considerarlo pertinente, oportuno y eficaz, para establecer el origen de las letras, fecha de origen y exigencia de la obligación en reclamo. Solicito interrogar al demandante ANAYIBE BUENO MENDOZA, además sobre los hechos de la demanda y las pretensiones que en forma oral realizaré en oportunidad. Igualmente, para que en audiencia reconozca o desconozca la existencia o inexistencia de la obligación referentes a las letras aducidas y los documentos que se le pongan de presente y se anexan a esta CONTESTACION.

PRUEBA TECNICO PERICIAL:

Que se decrete prueba técnica pericial DE DOCUMENTOSCOPIA - GRAFOTECNIA y grafológica. Para demostrar que la caligrafía utilizada para el llenado de los títulos valores, no corresponde a la de mi mandante, la cual fue impuesta en el documento letra de cambio presentada para el cobro, por personas ajenas, en fecha diferente, lo cual no se suscribió CARTA DE INSTRUCCIONES y de la misma forma se determine si hubo o no alteración del título y posiblemente la antigüedad de los títulos en cuestión; POR LO CUAL SE SOLICITA: Se practique prueba técnica pericial de DOCUMENTOSCOPIA, GRAFOTECNICA de grafología, al tipo de la caligrafía, firma y estudio comparado de acuerdo a las formalidades legales con auspicio de grafólogo de Medicina Legal o técnico del C.T.I.

DECLARACION DE PARTE:

Sírvase citar al señor EDWIN OSMA REY para que declare sobre los hechos de la demanda y su contestación.

DOCUMENTALES:

Solicitamos se tengan como pruebas documentales las siguientes:

- a.- Copia de denuncia penal por la posible comisión de los delitos de ALZAMIENTO DE BIENES, FRAUDE PROCESAL, ESTAFA Y HURTO.
- b.- Copia del CONTRATO DE PERMUTA DE BIENES INMUEBLES de fecha 9 de Octubre de 2018, suscrita entre LUIS ALBERTO VELANDIA LIZARAZO y ANAYIBE BUENO MENDOZA.
- c.- Certificado De Tradición y Libertad 319-40812 de la Oficina de Registro de San Gil (SS).
- d.- Requerimiento enviado por EDWIN OSMA REY al señor LUIS ALBERTO VELANDIA LIZARAZO.
- e.- Copia del cheque pagado a LUIS ALBERTO VELANDIA LIZARAZO por la señora ANAYIBE BUENO MENDOZA.

- f.- Copia del CONTRATO DE CORRETAJE suscrito por el señor: EDWIN OSMA REY y LUIS ALBERTO VELANDIA LIZARAZO.
- g.- Copia de la ADICION AL CONTRATO DE CORRETAJE suscrito entre el señor: EDWIN OSMA REY y LUIS ALBERTO VELANDIA LIZARAZO.
- h.- Citación a CONCILIACION EN LA PROCURADURIA realizada por ANAYIBE BUENO MENDOZA.
- i.- Poder

JURAMENTO:

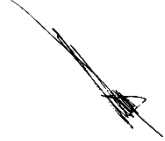
Manifiesto bajo la gravedad del juramento que los documentos presentados a su Despacho en forma digital se encuentran en mi custodia y los tengo en físico.

NOTIFICACIONES:

Correo electrónico: albita.ye@hotmail.com
Telefono: 3168217614.

El ejecutante y demandado, en las mismas que están en la demanda.

Del señor Juez,



ALBA JANETH MENDOZA DIAZ.
C.C. No. 63.330.172 DE B/GA.
T.P. No. 66.705 del C.S.J.

CONTRATO DE PERMUTA SOBRE BIENES INMUEBLES

Entre nosotros a saber; de una parte **LUIS ALBERTO VELANDIA LIZARAZO**, obrando en nombre propio, mayor de edad e identificado con la cedula de ciudadanía No. 91.153.596 de Bucaramanga, domiciliado en la carrera 35 No. 53-33 Edificio Villa del Sol, Apartamento 903, barrio cabecera del llano en la ciudad de Bucaramanga, y quien en adelante se llamara el Primer PERMUTANTE, y de otra parte la señora **ANAYIBE BUENO MENDOZA**, ciudadana también mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía No. 37.840.938 de Bucaramanga, domiciliada en la Carrera 48 No. 28-127 del Municipio de Bucaramanga Santander, quien en lo sucesivo se denominara La segunda PERMUTANTE; hemos convenido en celebrar el presente el CONTRATO DE PERMUTA de los siguientes bienes inmuebles el cual se registrará por la siguientes cláusulas: = = = = = **PRIMERA= = = = = OBJETO DEL CONTRATO: PERMUTA.** El señor **LUIS ALBERTO VELANDIA LIZARAZO** da en PERMUTA un lote de terreno de una (1) hectárea, que hace parte del predio **LOTE PARCELA UNO, LA CASTELLANA**, ubicado en la vereda **GUARIGUA** del **MUNICIPIO DE SAN GIL - Santander**, identificado con matrícula inmobiliaria No. 319-40812 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Gil, Código predial 000000180161000, cuyos linderos están contenidos en la Escritura Pública 413 de fecha 29 de Agosto del 2018, de la Notaria Única de Barichara. La señora **ANAYIBE BUENO MENDOZA** da en PERMUTA un apartamento ubicado en la calle 65 # 12 W -30 Conjunto residencial Torres de Monterredondo PH Barrio Monterredondo Apartamento 903 en la Torre B, identificado con matrícula inmobiliaria No. 300-377315 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, Código predial 010509030129901, de la oficina del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) Bucaramanga y cuyos linderos están contenidos en la Escritura Pública 1095 de fecha 10 de Septiembre del 2015, de la Notaria 4° de Bucaramanga. = = = = = **SEGUNDO: GASTOS NOTARIALES = = = = =** Los inmuebles anteriormente descritos fueron adquiridos por los permutantes de la siguiente manera: El señor **LUIS ALBERTO VELANDIA LIZARAZO** por compra al señor **CARLOS MARIO RUIZ BALLESTEROS** mediante escritura pública número 413 del 29 de Agosto de 2018 de la Notaria Única de Barichara. La señora **ANAYIBE BUENO MENDOZA** Por compra a la Constructora **VSMJ S.A.S** mediante escritura Pública número 1095 de fecha 10 de Septiembre de 2015 de la Notaria cuarta (4°) de Bucaramanga = = = = = **TERCERO: VALOR DE LOS INMUEBLES = = = = =** El valor estimado de la hectárea en el municipio de San Gil es la suma de **CIENTO TREINTA MILLONES DE PESOS (\$130.000.000) MONEDA CORRIENTE**, El valor estimado del Apartamento ubicado en la calle 65 # 12 W -30 Conjunto residencial Torres de Monterredondo del Municipio de Bucaramanga es la suma de **OCHENTA MILLONES DE PESOS (\$80.000.000) MONEDA CORRIENTE**, el excedente; es decir la suma de **CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$50.000.000) MONEDA CORRIENTE** serán cancelados en efectivo por la segunda PERMUTANTE que se obliga a cancelar al primer PERMUTANTE en efectivo así: **DIEZ MILLONES DE PESOS (\$10.000.000) moneda corriente** el día 30 de Octubre de 2018 en la ciudad de Bucaramanga, **TREINTA MILLONES DE PESOS (\$30.000.000) moneda corriente** el día 30 de Diciembre de 2018 en la ciudad de Bucaramanga, **DIEZ MILLONES DE PESOS (\$10.000.000) moneda corriente** el día 30 de Mayo de 2019 en la ciudad de Barichara, sin embargo se le acepta a la segunda PERMUTANTE realizar abonos parciales antes de las fechas de cumplimiento del contrato = = = = = **CUARTO:**

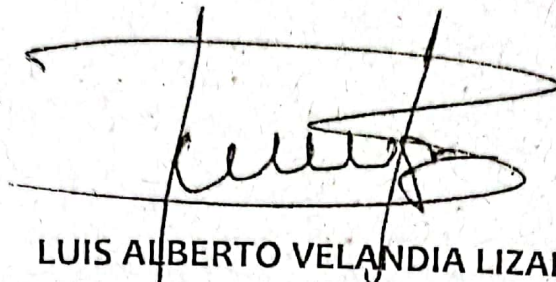
ESCRITURACIÓN = = = = Se fija la fecha para realizar las respectivas escrituras de transferencia de dominio sobre los bienes inmuebles el día 30 de Mayo de 2019 en la Notaria Única de Barichara, en las horas de la Mañana. No obstante lo pactado, las escrituras públicas podrán otorgarse antes o después de la fecha mencionada si así lo acuerdan las partes. Los gastos que ocasione las escrituras de compraventa, incluidos los derechos notariales, boleta fiscal, y registro, serán cancelados por partes iguales. = = = **QUINTO: ENTREGA DE LOS INMUEBLES** = = = = El primer PERMUTANTE se compromete a entregar el inmueble en San Gil con la vía de acceso carretable en buenas condiciones, red eléctrica, punto de agua para consumo humano, pozo séptico instalado, cercado con alambre de púas, explanación para la vivienda y libre de gravámenes, tales como hipotecas, embargos judiciales, afectación a vivienda familiar, patrimonio de familia, impuestos y demás, igualmente se compromete a salir al saneamiento de ley si fuere necesario. La segunda PERMUTANTE se compromete a entregar el Apartamento ubicado en la calle 65 # 12 W -30 Conjunto residencial Torres de Monterredondo PH, desocupado, con el pago de servicios públicos y administración al día, con un saldo al crédito otorgado por Multibanca Colpatria de Ochenta y Cuatro Millones, trescientos setenta mil doscientos cincuenta y dos pesos moneda corriente \$ 84.370.252, el cual será cancelado por el primer Permutante de ahora en adelante; no obstante la cancelación de la garantía hipotecaria cuando se cumpla con el pago total del crédito es responsabilidad de la segunda Permutante. Además se compromete a entregar el inmueble libre de gravámenes, embargos judiciales, afectación a vivienda familiar, patrimonio de familia, impuestos y demás, igualmente se compromete a salir al saneamiento de ley si fuere necesario = = = = **SEXTO: POSECIÓN** = = = = Los PERMUTANTES entrarán en posesión material de los inmuebles a partir de la Fecha por lo que se hacen responsables de los predios así como disfrutar de los beneficios que les puedan proporcionar. **SEPTIMO: CLAUDULA PENAL**= = = = se fija la suma de TRECE MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$13.000.000), independientemente de la indemnización por daños y perjuicios que puedan ocasionarse a la parte afectada. = = = = **OCTAVO**= = = = Cualquier modificación a la presente promesa será acordada por las partes por lo menos con tres días de anticipación a la fecha inicialmente acordada para la firma de la escritura. = = = = **NOVENO**= = = Las partes declaran que este documento presta mérito ejecutivo para la efectividad de las obligaciones en él contraídas. = = = = **DÉCIMO**= = = = Se tendrán las siguientes direcciones para efectos de la ejecución del presente contrato: LUIS ALBERTO VELANDIA LIZARAZO en la en la carrera 35 No. 53-33 Edificio Villa del Sol, Apartamento 903, cabecera del Llano, en la ciudad de Bucaramanga - Santander, Teléfono Móvil 3003328136 y ANAYIBE BUENO MENDOZA en en la Carrera 48 No. 28-127 del Municipio de Bucaramanga Santander Teléfono Móvil 3102509860

Se termina y se firma en la ciudad de Bucaramanga a los (9) días del mes Octubre de 2.018 después de haber sido leído y aprobado íntegramente por sus signatarios.

EN CONSTANCIA FIRMA;

Escrituras c
o en la
as

PRIMER PERMUTANTE,



LUIS ALBERTO VELANDIA LIZARAZO
C. de C. No. 91.153.596 de Floridablanca Santander

SEGUNDA PERMUTANTE,

Anayibe Bueno Mendoza

ANAYIBE BUENO MENDOZA
C. de C. No. 37.840.938 de Bucaramanga



Servientrega S.A. NIT. 860.512.330-3 Principal, Bogotá D.C., Colombia Av Calle 6 No 34 A - 11. Somos Grandes Contribuyentes. Resolución DIAN DIAN 012635 del 14 Diciembre de 2018. Autorotenedores Resol. DIAN 09698 de Nov 24/2003. Responsables y Retenedores de IVA. Autorización de Numeración de Facturación 16762015111133 DEL 6/13/2019 AL 12/2/2019 PREFLUJO F124 DEL No. 1 AL No. 12500

Cód. CDS/SER: 1 - 49 - 1

Fecha: 02 / 10 / 2019 16:54



Fecha Prog. Entrega: 04 / 10 / 2019

Factura de Venta No.: F124 3723

Guía No.:

9104767771

CALLE 8 A NO. 7-27

EDWIN OSMA

Tel/cel: 3132437584

Ciudad: SOCORRO

País: COLOMBIA

Email: NOTIENE@HOTMAIL.COM

Cod. Postal: 000000000

Dpto: SANTANDER

D.I./NIT: 91492060

FACTURA DE VENTA No.: F124 3723

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

DESTINATARIO	BGA		DOCUMENTO UNITAR		PZ: 1
	15		Ciudad: BUCARAMANGA		
	S1		SANTANDER	F.P.: CONTADO	
			NORMAL	M.T.: TERRESTRE	
CARRERA 8 NO. 61-132 PARQUE DE SAN REMO DOS CASA 30					
CUIDADELA REAL DE MINAS					
LUIS ALBERTO VELANDIA					
Tel/cel: 3003328136 D.I./NIT: 861132					
País: COLOMBIA Cod. Postal: 680005					
e-mail:					

REPRESENTACIÓN GRÁFICA DE LA FACTURA DE VENTA ELECTRÓNICA
CUFE: e89eec91a437c9cc0bbeed6cd057168191bf5a0a



GUÍA No. 9104767771



Dice Contener: DCTOS

Obs. para entrega:

Vr. Declarado: \$ 5,000

Vr. Flete: \$ 0

Vr. Sobrefflete: \$ 350

Vr. Mensajería expresa: \$ 5,300

Vr. Total: \$ 5,650

Vr. a Cobrar: \$ 0

Vol (Pz): / / Peso Pz (Kg):

Peso (Vol): Peso (Kg): 1.00

No. Remisión:

No. Bolsa seguridad:

No. Sobreporte:

Guía Retorno Sobreporte:

DG-CL-IDM F-65 V.A



El usuario deja expresa 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 clausula 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 remítase al portal web www.servientrega.com o a la línea telefónica: (1) 7700200.

Quien Recibe:

ERIKA LILIANA VELASQUEZ REYES

Socorro 30 de Septiembre de 2019

Señor

LUIS ALBERO VELANDIA LIZARAZO

Propietario: LOTE PARCELA UNO LA CASTELLANA

Carrera 8 No 61-132 Parque San Remo, Casa 30 Ciudadela Real de Minas
BUCARAMANGA COLOMBIA

Asunto: Aviso de Incumplimiento de Promesa de Compraventa

Apreciado señor VELANDIA LIZARAZO, dando cumplimento a lo dispuesto a lo estipulado en **(CONRATO DE ADICION A CONRATO DE CORRETAJE SOBRE BIEN INMUEBLE)** firmado con usted el día 4 de Abril del 2019 en la ciudad de BARICHARA SANTANDER, de informar por escrito los acontecimientos que sucedan en relación con la parición material venta del predio LOTE PARCELA UNO LA CASTELLANA, distinguido con la matrícula inmobiliaria 31940812 de la oficina de registros públicos de San Gil, el código predial 68679000000180161000 de la Oficina del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) de San Gil, me permito poner en su conocimiento las siguientes circunstancias:

- Como es de su conocimiento, el pasado 29 de Marzo de 2019 usted firmó promesa de Compraventa de un Lote de Terreno de Una Hectárea + 300 Metros Cuadrados, con la señora ANAYIBE BUENO MENDOZA el cual tenía como objetivo realizar escritura de trasferencia de la propiedad el día 30 de Agosto de 2019. Dicha actividad no ha sido posible cumplir debido a que la oficina de Planeación Municipal de San Gil, exige constituir servidumbre de paso a favor de la finca LOTE PARCELA UNO LA CASTELLANA, por parte del predio denominado la PRADERA propiedad del señor CARLOS MARIO RUIZ BALLESTEROS para expedición de la Licencia de Subdivision Rural. En innumerables ocasiones me he comunicado con el señor CARLOS MARIO RUIZ BALLESTEROS, y hemos acordado realizar dicha servidumbre para cumplir con los requisitos de Planeacion Municipal, pero hasta la fecha no ha sido posible realizar esa actividad. Pongo en su conocimiento dicha situación, para que ayude a gestionar ese trámite.
- En la cláusula sexta del mencionado contrato en **(obligaciones del proponente)**, usted se obligó A: 1; Entregar copia de la resolución de concesión de aguas expedida por la Corporación Autónoma de Santander (CAS) a favor dela la finca LOTE PARCELA UNO LA CASTELLANA como requisito indispensable para de la Licencia de Subdivision Rural, hasta la fecha aún no he recibido dicho documento.

2. Entregar el Inmueble libre de Actividades Agrícolas, Pecuarias Forestales. Tampoco se ha cumplido con ese compromiso, pues aún siguen pasando bovinos en el predio, situación que dificulta las actividades de acondicionamiento, por el riesgo que ellos representan para los trabajadores y los mismos semovientes.

El suscrito recibe notificaciones en la Calle 8A N° 7-27 Barrio Sana Clara Dos de la ciudad del Socorro Al teléfono 3132437584

Cordialmente



EDWIN OSMA REY
CC.91.492.060 de Bucaramanga.

Anexo:

- Copia del Contrato de Compraventa firmado con la señora ANAYIBE BUENO MENDOZA
- Copia del (**CONRATO DE ADICION A CONRATO DE CORRETAJE SOBRE BIEN INMUEBLE**) firmado con usted el día 4 de Abril del 2019 en la ciudad de BARICHARA SANTANDER.

CONTRATO DE CORRETAJE SOBRE BIEN INMUEBLE

Entre nosotros a saber de una parte **LUIS ALBERTO VELANDIA LIZARAZO**, obrando en nombre propio, mayor de edad e identificado con la cedula de ciudadanía No. 91.153.596 de Bucaramanga, domiciliado en la carrera 35 No. 53-33 Edificio Villa del Sol, Apartamento 903, cabecera del llano, en la ciudad de Bucaramanga y quien en adelante se llamara el **PROPONENTE**, y de otra parte el señor **EDWIN OSMA REY**, ciudadano también mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No. 91.492.060 de Bucaramanga, domiciliado en la Calle 8A No. 7-27 Santa Clara II del Municipio del Socorro Santander, quien en lo sucesivo se denominara **CORREDOR DE BIENES RAICES**, hemos convenido en celebrar el presente el **CONTRATO DE CORRETAJE** contenido en las siguientes clausulas: = = = = = **PRIMERA** = = = = =

OBJETO DEL CONTRATO: PROPONENTE: El señor **LUIS ALBERTO VELANDIA LIZARAZO** En su calidad de propietario del predio **LOTE PARCELA UNO, LA CASTELLANA** se obliga a consignar el inmueble a favor del corredor con el objeto de realizar partición material de mismo y promover su venta mediante áreas más pequeñas para obtener las mejores ofertas posibles dentro del mercado = = = = =

SEGUNDO = = = = = **CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE OBJETO DEL CONTRATO:** **LOTE PARCELA UNO, LA CASTELLANA**, ubicado en la vereda **GUARIGUA** del **MUNICIPIO DE SAN GIL - Santander**, identificado con matricula inmobiliaria No. 319-40812 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Gil, Código predial 000000180161000, cuyos linderos están contenidos en la Escritura Pública 413 de fecha 29 de Agosto del 2018, de la Notaria Única de Barichara. = = = = =

TERCERO = = = = = **CAPACIDAD:** EL **CORREDOR**, señor **EDWIN OSMA REY**, es un profesional con un especial conocimiento del mercado, cuya actividad principal es la partición material y acondicionamiento de predios rurales para la venta y comercialización de los mismos, y la intermediación en la celebración de contratos de compraventa, el señor **EDWIN OSMA REY** asume el encargo de gestionar, promover y facilitar la compraventa de los lotes resultantes de la subdivisión rural del inmueble relacionado en el objeto de este contrato. = = = = =

CUARTO = = = = = **VALOR COMISIÓN:** Para efectos de determinar el valor de la comisión, se establece de común acuerdo entre la partes un precio mínimo de venta por cada hectárea subdividida de cuarenta millones (\$40.000.000) de pesos moneda corriente, valor sobre el cual El **PROPONENTE** se obliga a reconocer y a cancelar a favor del **CORREDOR** un porcentaje del cuarenta (40%) sobre el valor total de la venta de los lotes subdivididos, valor que será pagado a la firma de la respectiva promesa de venta de cada hectárea vendida. = = = = =

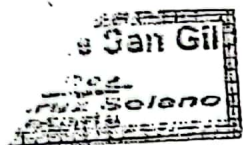
QUINTO = = = = =

OBLIGACIONES Y DERECHOS DEL CORREDOR: En virtud del presente contrato, EL **CORREDOR** se obliga: 1.-) A realizar el levantamiento Topográfico y plantear la subdivisión rural del predio **LOTE PARCELA UNO, LA CASTELLANA** 2.-) Gestionar ante la Oficina de Planeación municipal de San Gil la licencia respectiva para la subdivisión rural. 3.-) Gestionar ante la notaria segunda de San Gil las compraventas y los tramites de escrituración como consecuencia de las ventas de los lotes subdivididos. 4.-) Radicar ante la oficina de IGAC San Gil la respectiva solicitud para



el trámite de desenglobe de los predios subdivididos. 5.-) Construir la cercas fijas que demarcan los linderos de los lotes resultantes de la subdivisión. 6.-) Construir carretera a todos los lotes resultantes de la subdivisión. 7.-) Construir una red eléctrica que facilite la toma del servicio a todos los lotes resultantes de la subdivisión. 8.-) Publicitar la venta de los lotes resultantes de la subdivisión. 9.-) Informar al proponente el estado del proceso de subdivisión y venta de los lotes resultantes cuando este lo solicite. 10.-) Mostar los lotes resultantes de la subdivisión a los interesados en la compra y suministrar toda la información relacionada de los mismos, como planos, escrituras, certificados de libertad y tradición, licencias y demás. 11.-) Proponer y diligenciar los contratos de compraventa de los lotes resultantes de la subdivisión. 12.-) Ofrecer el inmueble en venta por cualquier medio publicitario, prensa, radio, Internet, televisión, revistas o boletines especializados o por cualquier otro que el corredor considere adecuado, corriendo por cuenta del corredor dichos gastos. 13.-) Ejecutar todas las demás actividades que considere necesarias para realizar y cumplir con su labor de intermediación. 14.-) Poner al servicio de el proponente los medios de los cuales dispone para ejecutar el objeto del contrato. 15.-) Comunicar a el proponente las circunstancias conocidas por él, que en alguna forma puedan influir en la celebración del negocio, en fin el corredor se obliga a poner todo su empeño, conocimiento y diligencia profesional para buscar la celebración de los contratos de compraventa. Parágrafo. El corredor podrá aceptar del posible comprador condiciones diferentes a las establecidas por el proponente para la celebración de los contratos de promesa de compraventa, previa autorización escrita de el PROPONENTE. Se deja expresa constancia que todos los gastos en que incurra el CORREDOR en desarrollo de su actividad y que se acaban de relacionar serán a su cargo. = = = = **SEXTO:** = = = = = **OBLIGACIONES Y DERECHOS DEL PROPONENTE:** El PROPONENTE: 1.-) Suministrar a el corredor toda la información que le solicite de una manera clara y veraz y adjuntar a la firma del presente los siguientes documentos: Certificado de libertad y tradición del inmueble, escritura pública, paz y salvo de impuesto predial, carta catastral y a entregar el inmueble libre de impuestos, pleitos pendientes, también se compromete cancelar el embargo ejecutivo con acción personal radicado 2017-00126-00 del juzgado promiscuo municipal de Barichara promovido por la Cooperativa de ahorro y crédito Tabacalera y Agropecuaria limitada COOMULTRAGRO, además de cualquier gravamen que pueda afectar la venta del inmueble. 2.-) de acuerdo a lo señalado en la cláusula cuarta, pagará a EL CORREDOR una comisión que asciende al **CUARENTA POR CIENTO (40%)** del precio de la venta de los lotes resultantes de la partición material del predio LOTE PARCELA UNO, LA CASTELLANA. Dicho pago se efectuará al momento de la suscripción del contrato de compraventa de los lotes resultantes entre el propietario de la finca y los compradores. PARAGRAFO: El propietario se obliga a pagar la totalidad de la comisión con la primera entrega de dinero o cuota inicial que le haga el comprador o permutante, ya que se presume que el negocio jurídico de compraventa o permuta ha quedado perfeccionado para el CORREDOR, pues en caso de resolución del respectivo contrato, la parte cumplida exigirá y

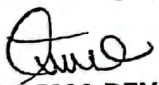


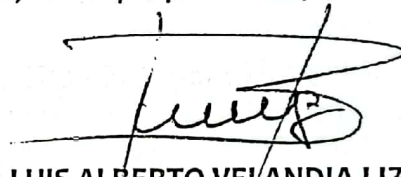


recibirá de la otra parte la indemnización o clausula penal, estipulada en el contrato de compraventa del respectivo lote resultante de la partición material. = = = **SEXTO:** = = = = = **EXCLUSIVIDAD.** El proponente se obliga a abstenerse de ofrecer en venta a otras personas el inmueble relacionado en la cláusula segunda durante la vigencia de este contrato. Si el proponente incumple la cláusula de exclusividad y vende los predios resultantes de la partición material del predio LOTE PARCELA UNO, LA CASTELLANA durante la vigencia del contrato, se obliga a pagarle al CORREDOR la comisión establecida en la cláusula cuarta del presente contrato. = = = = = **SEPTIMO** = = = = = **DURACIÓN DEL CONTRATO:** El término de duración de este contrato es de treinta y seis meses (36) contados a partir de la firma del presente documento, plazo que será prorrogable por las partes. En caso de no efectuarse la venta en el plazo pactado, o de efectuarse en condiciones a las acordadas, no hay obligación de EL CORREDOR de pagar indemnización alguna. Parágrafo; En caso de que habiéndose vencido el termino y no se haya realizado la venta de la totalidad de los lotes subdivididos, el proponente reconocerá y pagara a favor de EL CORREDOR el valor de los gastos de acondicionamiento que se hayan ocasionado sobre los lotes subdivididos no vendidos. = = = = = **OCTAVO** = = = = = **RELACIÓN DE MEDIO NO DE RESULTADO:** Para todos los efectos legales, se entiende que la intervención y el trabajo de EL CORREDOR, es un medio para el negocio de compraventa o permuta, y no un fin, ya que no responde por la efectividad de la transferencia, la cual para esta clase de labor se presume que se ha terminado el encargo con la respectiva promesa de compraventa o permuta, sin que esto sea obstáculo para que EL CORREDOR continúe asesorando el negocio hasta la firma de la correspondiente escritura pública que solemnice el contrato de transferencia. = = = = = **NOVENO** = = = = = **MERITO EJECUTIVO:** Los honorarios pactados y causados en favor del corredor, son considerados por las partes contratantes como una obligación clara, expresa y exigible que presta merito ejecutivo con la sola presentación de este documento que desde ahora lo elevan a la categoría de título ejecutivo, y renuncia la parte morosa a los requerimientos privados o judiciales de constitución en mora. = = = = = **DECIMO** = = = = = **NORMATIVIDAD.** Para todos los efectos legales, se entienden incorporadas este contrato las normas contempladas en el título XIV DEL CORRETAJE en el Código de Comercio Colombiano (Art. 1340 a 1346). = = = = = **DECIMO PRIMERO** = = = = = **CAUSALES DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO.** El presente contrato se dará por terminado en los siguientes eventos: 1). Por el incumplimiento de su objeto con la realización del negocio encomendado. 2). Por común acuerdo entre las partes. 3). Por vencimiento del término de duración. 4). Por haberse cumplido con el encargo objeto del contrato. 5). Por incumplimiento de cualquiera de una de las partes a sus obligaciones legales o contractuales, sin perjuicio de las indemnizaciones y multas a que hubiere lugar. 6). Por destrucción o pérdida total de los inmuebles. = = = = = **DECIMO PRIMERO** = = = = = **CLAUSULA PENAL-** El incumplimiento de la totalidad o de alguna de las obligaciones derivadas de este contrato por parte de los contratantes, dará derecho a la parte que hubiere cumplido o se hubiere allanado a cumplir las obligaciones a su cargo para exigir a la



parte que no cumplió o no se allanó a cumplir la suma de \$ 100.000.000 Millones de pesos moneda corriente), suma que será exigible ejecutivamente desde el día siguiente del otorgamiento de la escritura pública de compraventa del inmueble objeto de corretaje, o de la promesa de compraventa, o del incumplimiento de cualquiera de las obligaciones, o cláusulas de contrato, renunciando a los requerimientos judiciales y constitución en mora, igualmente prestaran merito ejecutivo, simplemente con la afirmación de la cláusula incumplida. Estipulando de manera expresa que se podrá cobrar la pena por el simple retardo y con la advertencia que por el pago de la pena no se entiende extinguida la obligación principal, de acuerdo con la parte final del artículo 1594 del Código Civil. = = = = **DECIMO SEGUNDO**= = = = **NOTIFICACIÓN:** Para todos los efectos judiciales o extrajudiciales, las partes se notificarán en las siguientes direcciones, así: **PROPONENTE/ PROPIETARIO**, Dirección Carrera 35 No. 53-33 Edificio Villa del Sol, Apartamento 903, cabecera del llano de la ciudad de Bucaramanga Santander, teléfono 3115674040. **CORREDOR** en la Calle 8A No. 7-27 Santa Clara II del Municipio del Socorro al teléfono 3132437584. Para constancia de aceptación del contenido del presente contrato, las partes libre y voluntariamente lo firman en la ciudad de Bucaramanga a los 31 días del mes de Julio del año 2018 en dos ejemplares del mismo tenor y valor diligenciados en 4 hojas, una copia para cada parte.


EDWIN OSMA REY
EL CORREDOR


LUIS ALBERTO VELANDIA LIZARAZO
EL PROPIETARIO



DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO

Artículo 68 Decreto-Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015



57090

En la ciudad de San Gil, Departamento de Santander, República de Colombia, el veinte (20) de septiembre de dos mil dieciocho (2018), en la Notaría Dos (2) del Círculo de San Gil, compareció:
LUIS ALBERTO VELANDIA LIZARAZO, identificado con Cédula de Ciudadanía/NUIP #0091153596 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

----- Firma autógrafa -----



6v0eowq5yops
20/09/2018 - 16:11:07:082



EDWIN OSMA REY, identificado con Cédula de Ciudadanía/NUIP #0091492060 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

----- Firma autógrafa -----



h402fywiwkf
20/09/2018 - 16:12:03:153



Conforme al Artículo 18 del Decreto-Ley 019 de 2012, los comparecientes fueron identificados mediante cotejo biométrico en línea de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

De acuerdo a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Este folio se asocia al documento de CONTRATO, en el que aparecen como partes EDWIN OSMA REY, LUIS ALBERTO VELANDIA LIZARAZO y que contiene la siguiente información CORRETAJE SOBR UN BIEN INMUEBLE.



NUBIA CRUZ SOLANO
Notaria dos (2) del Círculo de San Gil



Consulte este documento en www.notariasegura.com.co
Número Único de Transacción: 6v0eowq5yops

CONTRATO DE ADICIÓN A CONTRATO DE CORRETAJE SOBRE BIEN INMUEBLE

Entre nosotros a saber de una parte **LUIS ALBERTO VELANDIA LIZARAZO**, obrando en nombre propio, mayor de edad e identificado con la cédula de ciudadanía No. 91.153.596 de Bucaramanga, domiciliado en la carrera 8 No. 61-132 Parque San Remo Casa 30 del barrio Ciudadela Real de Minas, de la ciudad de Bucaramanga y quien en adelante se llamará el PROPONENTE, y de otra parte el señor **EDWIN OSMA REY**, ciudadano también mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No. 91.492.060 de Bucaramanga, domiciliado en la Carrera 8A No. 2-27 del Municipio del Socorro Santander, quien en lo sucesivo se denominara EL CORREDOR, hemos convenido en adicionar al CONTRATO DE CORRETAJE, CORRETAJE SOBRE LA FINCA DENOMINADA LOTE PARCELA UNO LA CASTELLANA, firmado el pasado 20 de Septiembre de 2018 en la ciudad de San Gil, contenido en las siguientes cláusulas: = = = = = **PRIMERA** = = = = = **OBJETO DEL CONTRATO:** Desarrollar El contenido de algunas de las cláusulas del contrato inicial de corretaje firmado el pasado 20 de septiembre de 2018 = = = = = **SEGUNDA** = = = = = **CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE OBJETO DEL CONTRATO:** Refiriéndose a la partición material planteada en el contrato, se determinó que se procederá a segregar siete (7) lotes con sus respectivas áreas, acatando lo dispuesto en el Plan de Ordenamiento de San Gil y el consenso entre las partes:

LOTE	AREA
Lote 1	1 Hectárea + 0300 M2
Lote 2	1 Hectárea + 5900 M2
Lote 3	1 Hectárea + 0836 M2
Lote 4	2 Hectárea + 1142 M2
Lote 5	1 Hectárea + 6333 M2
Lote 6	3 Hectárea + 5474 M2
Lote 7 Saldo	2 Hectárea + 6585.49 M2

= = = = = **TERCERA** = = = = = - **precio de venta:** las partes acuerdan que establecerán el precio de venta de cada uno de los lotes resultantes de la subdivisión de acuerdo al estudio de Mercado y al consenso entre proponente y corredor, pero con el propósito de garantizar la efectividad de la venta las partes acuerdan que en caso de qué exista una propuesta de compra que supere el valor mínimo de

venta, el proponente o el corredor estará obligado a permitir y viabilizar la venta a petición formal de la parte contraria en caso de que no haya consenso. Los valores mínimos se acogen de acuerdo al avalúo comercial realizado por la señora MARTHA CECILIA HERNANDEZ BENAVIDES, inscrita en la Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores (ANAV) con el registro abierto de Avaluadores AVAL - 63479382, y son los siguientes:

LOTE	AREA	VALOR MÍNIMO
Lote 1	1 Hectárea + 0300 M2	\$100.000.000
Lote 2	1 Hectárea + 5900 M2	\$126.000.000
Lote 3	1 Hectárea + 0836 M2	\$86.000.000
Lote 4	2 Hectárea + 1142 M2	\$300.000.000
Lote 5	1 Hectárea + 6333 M2	\$67.000.000
Lote 6	3 Hectárea + 5474 M2	\$155.000.000
Lote 7 Saldo	2 Hectárea + 6585.49 M2	116.000.000

= = = = = CUARTA = = = = = VALOR COMISIÓN:
 El PROPONENTE se obliga a reconocer y a cancelar a favor del CORREDOR un porcentaje del cuarenta (40%) sobre el valor de la venta de los lotes resultantes de la subdivisión rural, Para efectos del pago de la comisión AL CORREDOR, se acordó que se realizará en la proporción que le corresponde (40%) al mismo tiempo en que los desembolsos sean realizados por el comprador, hasta la totalidad del pago del respectivo lote, siempre y cuando no supere el tiempo de 12 meses después de la firma del contrato de compraventa. Cuando se trate de una financiación superior a un año por parte del PROPONENTE, este se compromete a cancelar la totalidad de la comisión al CORREDOR a la firma del contrato de compraventa o promesa de compraventa y continuar con los plazos acordados con el comprador hasta la terminación del contrato. Parágrafo primero: Respecto de la Comisión a pagar por el lote 4 de los que han sido enumerados, el pago de la comisión al corredor se hará sobre dos tercios ($\frac{2}{3}$) del valor total de la venta, teniendo en cuenta que el lote 4 contiene mejoras realizadas por el proponente sin la participación del corredor y de común acuerdo las partes han pactado que la comisión sólo alcanzaría la proporción mencionada respecto del valor total del lote vendido. **===== QUINTA = = = = = duración del contrato:** Partes acuerdan que el contrato tenga una duración de 36 meses a partir de la firma de ésta adición. **=====SEXTA=====**
OBLIGACIONES Y DERECHOS DEL PROPONENTE ===== Además de las estipuladas en el contrato, se deja claridad que son obligaciones del PROPONENTE las siguientes: 1.-) Entregar copia de la llave del portón que se ubica en el lindero de la Finca LA PRADERA propiedad del

señor CARLOS MARIO RUIZ BALLESTEROS y la propiedad del señor NELSON VELASQUEZ ARIAS. 2.-) Entregar copia de la resolución de concesión de aguas expedida por la Corporación Autónoma de Santander (CAS) a favor de la finca LOTE PARCELA UNO LA CASTELLANA, como requisito indispensable para el trámite de la licencia de subdivisión rural del mismo predio. 3) Entregar la finca libre de actividades Agrícolas, Pecuarias y Forestales.

===SEPTIMA=== Las partes acuerdan que para la prestación del servicio de agua potable domiciliaria, se recurrirá a un sistema de organización y administración comunitaria a través de una entidad sin ánimo de lucro, para adquirir el liquido suficiente para proveer el servicio a los lotes resultantes de la subdivisión. **NOTIFICACIÓN:** Para todos los efectos judiciales o extrajudiciales, las partes se notificarán en las siguientes direcciones, así: PROPONENTE/ PROPIETARIO, Dirección Carrera 8 No. 61-132 Parque San Remo, Casa 30 del barrio Ciudadela Real de Minas, en la ciudad de Bucaramanga Santander, teléfono 3003328136 - 3115674040. CORREDOR en la Calle 8A No. 7-27 Santa Clara II del Municipio del Socorro al teléfono 3132437584.

Para constancia de aceptación del contenido del presente contrato, las partes libre y voluntariamente lo firman en la ciudad de Barichara a los 04 días del mes de abril del año 2019 en dos ejemplares del mismo tenor y valor para cada parte.


EDWIN OSMA REY

EL CORREDOR


LUIS ALBERTO VELANDIA LIZARAZO

EL PROPONENTE



JESSICA ALEXANDRA ZUÑIGA ACOSTA
ABOGADA

Bucaramanga, 06 de Mayo del 2022

SEÑORES
PROCURADURIA GENERAL DE LA NACION - DEPENDENCIA CIVIL
(REPARTO)
E.S.D.

REFERENCIA: SOLICITUD DE CONCILIACIÓN EXTRAJUDICIAL EN DERECHO

CONVOCANTE: ANAYIBE BUENO MENDOZA

CONVOCADO: LUIS ALBERTO VELANDIA LIZARAZO, EDWIN OSMA REY Y CARLOS MARIO RUIZ BALLESTEROS

JESSICA ALEXANDRA ZUÑIGA ACOSTA, identificada con cédula de ciudadanía No. 1.098.680.319 expedida en Bucaramanga, portadora de la tarjeta profesional No. 296.642 del consejo superior de la judicatura, en calidad de apoderada judicial de **ANAYIBE BUENO MENDOZA**, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía No. 37.840.938 expedida en Bucaramanga, muy respetuosamente acudo ante su Despacho, con el fin de solicitar Audiencia de Conciliación Extrajudicial en Derecho contra de **LUIS ALBERTO VELANDIA LIZARAZO**, identificado con cédula de ciudadanía No. 91.153.596 expedida en Floridablanca, **EDWIN OSMA REY**, identificado con cédula de ciudadanía No. 91.492.060 Expedida en Bucaramanga, Y **CARLOS MARIO RUIZ BALLESTEROS**, identificado con cédula de ciudadanía No. 91.285.530 expedida en Bucaramanga, para que de conformidad con el trámite establecido en la Ley 640 de 2001, se resuelva el conflicto suscitado por los siguientes:

HECHOS

PRIMERO: Mi poderdante suscribió contrato de permuta el día 09 de octubre del 2018 con el señor **LUIS ALBERTO VELANDIA LIZARAZO**, consistente en lo siguiente:

La señora **ANAYIBE BUENO MENDOZA** da en permuta un apartamento ubicado en calle 65 No. 12w-30 conjunto residencial torres de monterredondo PH barrio monterredondo apartamento 903 en la torre B , identificado con matrícula

Carrera 24 No 36-54 Edificas Teléfono: 3177715728 alexa9090_yeka@hotmail.com



JESSICA ALEXANDRA ZUÑIGA ACOSTA
ABOGADA

inmobiliaria No. 300-377315 de la oficina de instrumentos públicos de Bucaramanga, código predial 010509030129901.

El señor **LUIS ALBERTO VELANDIA LIZARAZO** da en permuta un lote de terreno de una (1) hectárea que hace parte del predio lote parcela 1 la castellana, ubicado en la vereda guarigua del municipio de san gil identificado con folio de matrícula 319-40812 de la oficina de instrumentos públicos de san gil, con código catastral 000000180161000 cuyos linderos están contenidos en la escritura pública no. 413 de fecha 29 de agosto del 2018 de la notaria única de barichara.

SEGUNDO: mi poderdante señora **ANAYIBE BUENO MENDOZA** entrego la suma de **NOVENTA MILLONES DE PESOS M/CTE. (\$90.000.000.00)** a **EDWIN OSMA REY** quien manifiesta que el señor **LUIS ALBERTO VELANDIA LIZARAZO** recibió la suma de **CUARENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS M/CTE. (\$45.000.000.00)** y él se quedó con **CUARENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS M/CTE. (\$45.000.000.00)** esto con el fin de completar con el objetivo de que transfirieran la titularidad y dominio de la parcela de san gil referenciado en el hecho primero.

TERCERO: Mi poderdante comienza a requerir que le hagan los correspondientes papeles de traspaso de la parcela objeto de permuta y hasta la fecha no han realizado dicha obligación contentiva en el contrato de permuta y una vez consultado el folio de matrícula 319-40812 de la oficina de instrumentos públicos de san gil en su anotación no. 21 del 28 de junio del 2021 se registra que el señor **LUIS ALBERTO VELANDIA LIZARAZO** vende el predio en su totalidad a **ECONATURAL PROYECTOS S.A.S.**, identificado con **NIT 9014749765**, sin tener en cuenta el contrato de permuta suscrito por las partes y sin devolver dinero alguno a mi poderdante de lo que entrego de buena fe a los convocados a esta conciliación.

Carrera 24 No 36-54 Edificas Teléfono: 3177715728 alexa9090_yeka@hotmail.com



JESSICA ALEXANDRA ZUÑIGA ACOSTA
ABOGADA

CUARTO: Una vez después de tantos requerimientos consistentes en llamadas telefónicas para lograr localizar a los convocados sin tener respuesta alguna se logra una reunión entre los convocados y la convocante para tratar de solucionar el problema el día 04 de mayo del 2022 donde los señores **LUIS ALBERTO VELANDIA LIZARAZO** y **EDWIN OSMA REY** manifestaron que el señor **CARLOS MARIO RUIZ BALLESTEROS** es quien debe devolver el dinero entregado de buena fe toda vez que el objeto inicial del contrato de permuta suscrito por las partes no se puede realizar porque obrando de mala fe y a espaldas de mi poderdante vendieron dicho inmueble defraudando el pecunio económico de mi poderdante configurándose el presunto delito de estafa.

PRETENSIONES

sírvase señor conciliador instar a los convocados con el fin de que presenten una propuesta de acuerdo frente a las siguientes pretensiones:

PRIMERO: solicito que se pague a mi poderdante señora **ANAYIBE BUENO MENDOZA** la suma de **NOVENTA MILLONES DE PESOS M/CTE. (\$90.000.000.00)** que fue el dinero entregado de buena fe por parte de ella a los convocados sin que a la fecha se realizará traspaso alguno de la parcela de san gil y que tampoco mi poderdante quiere en estos momentos dicho predio ni ningún otro predio que quieran transferir por el dinero usufructuado por parte de los convocados, mi poderdante lo que desea es que le devuelvan su dinero en el menor tiempo posible.

SEGUNDO: Solicito que se pague a mi poderdante señora **ANAYIBE BUENO MENDOZA** la suma de **TRECE MILLONES DE PESOS M/CTE (\$13.000.000.00)**, por concepto de cláusula penal en el entendido que los convocados incumplieron el contrato de permuta.



JESSICA ALEXANDRA ZUÑIGA ACOSTA
ABOGADA

TERCERO: Solicito que se pague a mi poderdante señora **ANAYIBE BUENO MENDOZA** la suma de **CUARENTA MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS TRECE PESOS M/CTE (\$ 40.697.813.00)**

FUNDAMENTOS JURIDICOS

LEY 446 DE 1998 ARTICULO 64

ARTÍCULO 64: Definición. La conciliación es un mecanismo de resolución de conflictos a través del cual, dos o más personas gestionan por sí mismo la solución de sus diferencias, con la ayuda de un tercero neutral y calificado, denominado conciliador.

CAPITULO VI.

DE LA CONCILIACIÓN EXTRAJUDICIAL EN MATERIA CIVIL

ARTICULO 27. CONCILIACION EXTRAJUDICIAL EN MATERIA CIVIL. La conciliación extrajudicial en derecho en materias que sean de competencia de los jueces civiles podrá ser adelantada ante los conciliadores de los centros de conciliación, ante los delegados regionales y seccionales de la Defensoría del Pueblo, los agentes del ministerio público en materia civil y ante los notarios. A falta de todos los anteriores en el respectivo municipio, esta conciliación podrá ser adelantada por los personeros y por los jueces civiles o promiscuos municipales.

JURAMENTO

De acuerdo a lo establecido en el artículo 6 literal i del decreto 1716 de 2009, manifiesto bajo la gravedad de juramento que no he presentado demandas, solicitud o solicitudes de conciliación respecto de los mismos hechos aquí referidos.

Carrera 24 No 36-54 Edificas Teléfono: 3177715728 alexa9090_yeka@hotmail.com



JESSICA ALEXANDRA ZUÑIGA ACOSTA
ABOGADA

PROCEDIMIENTO

Se trata de una solicitud de conciliación extrajudicial en derecho, la cual se encuentra regulada por la Ley 840 de 2001 artículo 27

COMPETENCIA

Por tratarse de un conflicto surgido entre personas particulares, es Usted competente, señor procuraduría general de la nación dependencia o sección civil.

PRUEBAS

1. Poder debidamente diligenciado
2. Contrato de permuta
3. Certificado de libertad y tradición 319-40812 de la oficina de instrumentos públicos de san gil
4. Tabla de liquidación de intereses

NOTIFICACIONES

La suscrita la carrera 24 No. 36-54, con abonado telefónico móvil 3177715728, correo electrónico alexa9090_yeka@hotmail.com.

Mi poderdante en la carrera 48 No. 28-127 segundo Piso, abonado telefónico 3174531743, y correo electrónico hmayorgac.27@gmail.com

El señor **LUIS ALBERTO VELANDIA LIZARAZO** la carrera 8 No. 61-132 Parque San Remo 1 casa 30, abonado telefónico 3003328136, correo electrónico agroveto2391@hotmail.com.

El señor **EDWIN OSMA REY** en la carrera 28 No. 12ª-09, apartamento 301, barrio universidad del municipio de Bucaramanga, abonado telefónico 3132437584 y correo electrónico osmae@yahoo.com.

Carrera 24 No 36-54 Edificas Teléfono: 3177715728 alexa9090_yeka@hotmail.com



JESSICA ALEXANDRA ZUÑIGA ACOSTA
ABOGADA

Y CARLOS MARIO RUIZ BALLESTEROS en la carrera 39 No. 51-31 , edificio
titatium, apartamento 2001 y/o carrera 35 no. 53-33 apartamento 903 conjunto
residencial villa del sol , cabecera del llano, abonado telefónico 3115674040 y
correo electrónico rmbioagro@gmail.com.

Del señor conciliador, muy atentamente,



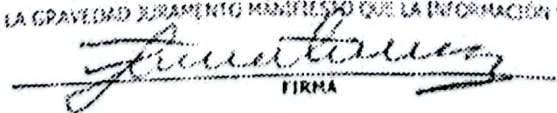
JESSICA ALEXANDRA ZUÑIGA ACOSTA

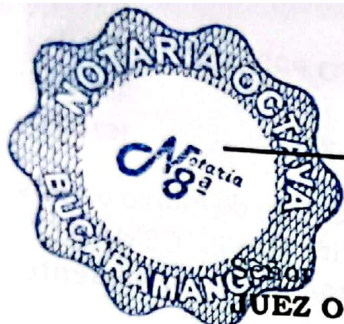
C.C.NO. 1.098.680.319 EXPEDIDA EN BUCARAMANGA
T.P. 296.642 DEL CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA

Carrera 24 No 36-54 Edificas Teléfono: 3177715728 alexa9090_yeka@hotmail.com

Escaneado con CamScanner

Escaneado con CamScanner

1. Ciudad Buaramanga		2. Fecha (formato dd/mm/aaaa) 06-05-2022		3. Hora 10:44	
INFORMACION DE CONVOCANTE(S)					
4. Nos. Documento de identificación		5. Nombre(s) de convocante(s)			
[92] [84] [07] [3] [8]		Anayibe Zúñiga Mendoza			
6. Dirección		7. Teléfono			
cra 4B N° 28-127 Segundo Piso		3179531773			
8. Correo electrónico		9. Género (M/F)		10. Estado civil	
anayibez@gmail.com		Femenino		Viuda	
INFORMACION DE LA SOLICITUD					
11. Manifiesto si sobre estos mismos hechos se ha llegado a algún acuerdo (concluyente)					
☐ SI ☒ NO ☐ TOTAL ☐ PARCIAL					
12. Jurisdicción a la que pretende acceder		13. Cuantía estimada de la pretensión		14. No. Folios	
Jurisdicción civil		143.697.813			
INFORMACION DE CONVOCADO(S)					
15. Nos. Documento de identificación		16. Nombre(s) de convocado(s)			
[92] [4] [5] [3] [5] [1] [6]		Carlos Alberto Velandía Cárdenas			
[92] [4] [9] [2] [0] [6]		Edwin Osma Rey			
17. Dirección		[92] [2] [8] [5] [5] [3]		18. Teléfono	
cra 8 N° 61-132 Parque San Ramo I		3003328136			
cra 28 N° 124-09 Arbo 301 Universidad		3132437584			
19. Correo electrónico		[92] [4] [9] [2] [0] [6]		20. Género (M/F)	
Agrovelo2311@hotmail.com - osmae@yahoo.com		Maximiliano			
cmhceag@gmail.com					
INFORMACION APODERADO(A) DE CONVOCANTE(S)					
21. Nos. Documento de identificación		22. Nombre apoderado(a)			
No. C.C. [1] [0] [9] [8] [6] [8] [0] [3] [2] [9]					
No. I.P. [2] [7] [6] [6] [4]		Jessica Alexandra Zúñiga Acosta			
23. Dirección domicilio		24. Teléfono de contacto			
camera 24 N° 36-54 Edificio SAS		3177715728			
25. Correo electrónico		26. Fax			
alexia9090-yera@hotmail.com					
27. BAJO LA GRAVEDAD JURAMENTO MANIFIESTO QUE LA INFORMACIÓN SUMINISTRADA ES VERAZ					
 FIRMA					
Calle 35 No. 17-36 Pto 14 Oficina Derecho - Tel. 9423170 ext. 71001 correo electrónico: gnc@procuraduria.gov.co Buaramanga					



ALBA JANETH MENDOZA DIAZ
ABOGADA

UNIVERSIDAD SANTO TOMAS DE AQUINO DE BUCARAMANGA

JUEZ ONCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA.
E. S. D.

REFERENCIA: PROCESO EJECUTIVO.
DEMANDANTE: ANAYIBE BUENO MENDOZA.
DEMANDADO: EDWIN OSMA REY
RADICACION: 2022-00176-00

ASUNTO: PODER

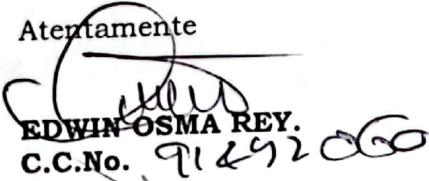
EDWIN OSMA REY, mayor de edad, identificado con la cedula de ciudadanía 91.492.060 de Bucaramanga, celular: 3132437584, obrando en mi propio nombre, como convocante, confiero poder amplio y suficiente a la Doctora **ALBA JANETH MENDOZA DIAZ**, mayor de edad, abogada en ejercicio, identificada con la C.C. No. 63.330.172 de Bucaramanga, Tarjeta Profesional No. 66.705 del C. S. de la J., con domicilio en Bucaramanga, Teléfono 3168217614, para que en mi nombre y representación y bajo mi única responsabilidad, me represente en la Referencia, solicite pruebas, proponga excepciones, impetre Nulidades y en general asuma mi defensa en la Referencia.

Mi correo electrónico: osmae@yahoo.com

Correo electrónico de mi apoderada: albita.ye@hotmail.com

Mi apoderada queda facultada para presentar demanda, interponer recursos, transigir, aportar y solicitar pruebas, pedir medidas cautelares, desistir, conciliar, renunciar, sustituir y reasumir, tachar documentos de falsos, y demás facultades conferidas por el artículo 77 del C.G.P., en defensa de mis intereses Conforme al artículo 5° del Decreto 806 de 2020, el presente poder especial, no requiere de mi presentación personal, solo mi firma mecánica, el cual envío a mi apoderada a través del email.

Atentamente


EDWIN OSMA REY.

C.C.No. 91492060

ACEPTO:


ALBA JANETH MENDOZA DIAZ

C.C. No. 63330172 de Bucaramanga (SS).

T.P. No. 66.705 del C.S.J.



DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO
Artículo 68 Decreto Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015



16073254

En la ciudad de Bucaramanga, Departamento de Santander, República de Colombia, el diez (10) de marzo de dos mil veintitres (2023), en la Notaría Octava (8) del Círculo de Bucaramanga, compareció: EDWIN OSMA REY, identificado con Cédula de Ciudadanía / NUIP 91492060 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

----- Firma autógrafa -----



v5z5rd1522mn
10/03/2023 - 14:33:53



Conforme al Artículo 18 del Decreto - Ley 019 de 2012, el compareciente fue identificado mediante cotejo biométrico en línea de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Acorde a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.



MANUEL SALVADOR VEGA NIÑO

Notario Octavo (8) del Círculo de Bucaramanga, Departamento de Santander

Consulte este documento en www.notariasegura.com.co

Número Único de Transacción: v5z5rd1522mn

Acta 1

Evidencia de Pago de la señora ANAYIBE BUENO al señor LUIS ALBERTO VELANDIA LIZARAZO

COLPATRIA CHEQUE DE GERENCIA

MULTIBANCA
20131-B/GA PASO DEL COMERCIO

Cheque No: **5481739-9**

2019 04 01

***** LUIS ALBERTO VELANDIA LIZARAZO CC 91.153.596 *****

CUARENTA Y TRES MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS CON 00/100 MCTE ML *****

PAGUESE ÚNICAMENTE
AL PUNTO DE EFECTUACIÓN

VALOR \$43,850,000.00
CTA CTE 21-6515110-1

\$43,850,000.00

8* 1000000019121651511015481739

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SAN GIL
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230228868472926785

Nro Matrícula: 319-40812

Pagina 1 TURNO: 2023-7629

FOLIO CERRADO

Impreso el 28 de Febrero de 2023 a las 08:24:41 AM
**"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 página

CIRCULO REGISTRAL: 319 - SAN GIL DEPTO: SANTANDER MUNICIPIO: SAN GIL VEREDA: GUARIGUA

FECHA APERTURA: 13-05-2004 RADICACIÓN: 2004-1588 CON: ESCRITURA DE: 12-05-2004

CODIGO CATASTRAL: 686790000000000180161000000000 COD CATASTRAL ANT: 686790000000180161000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **CERRADO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 896 de fecha 11-05-2004 en NOTARIA SEGUNDA de SAN GIL PARCELA UNO "LA CASTELLANA" con area de 259.650 MTS2 (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984). SEGUN CERTIFICADO DEL AGUSTIN CODAZZI NUMERO 716 EL AREA DE ESTE PREDIO ES DE 32 HAS. 8.836 M2. DESCONTADA LA VENTA PARCIAL QUEDA CON UNA EXTENSION DE 13 HAS 6.570.49 M2

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

LOS EXPONENTES COMUNEROS HUBIERON EL INMUEBLE EN MAYOR EXTENSION ASI; NELSON VELASQUEZ ARIAS, POR COMPRA COMPRA DERECHOS DE CUOTA EN UN 27.80% A JERONIMO ARIAS MORALES, SEGUN ESCRITURA NUMERO 1334, DE FECHA 25 DE JULIO DE 2003, NOTARIA 2A DE SANGIL, REGISTRADA EL 16 DE SEPTIEMBRE DEL MISMO AÑO, AL FOLIO DE MATRICULA 319-0039415.- ESTE HUBO EL INMUEBLE MEDIANTE LOTE O EFECTUADO SEGUN ESCRITURA NUMERO 1297 DE FECHA 22 DE JUNIO DE 2001, NOTARIA 2A DE SANGIL, REGISTRADA EL 29 DEL MISMO MES Y AÑO AL FOLIO DE MATRICULA 39415.- ESTE HUBO EL INMUEBLE EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A DOMINGO QUINTANILLA HERNANDEZ ESCRITURAN. 110 DE 10 DE MARZO DE 1.976 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE SAN GIL, REGIST. EL 16 DE MARZO DEL MISMO AÑO, PARTIDA 277 LIBRO PRIMERO TOMO SEGUNDO FOLIO 91 A 92, MATRICULA 215 TOMO 2.2- ARTURO ARIAS PINZON HUBO EL INMUEBLE POR COMPRA DERECHOS DE CUOTA EN UN 72.20% A JERONIMO ARIAS MORALES, SEGUN ESCRITURA NUMERO 1126 DE FECHA 24 DE JUNIO DE 2003, NOTARIA 2A DE SANGIL, REGISTRADA EL 4 DE JULIO DEL MISMO AÑO AL FOLIO DE MATRICULA 319 39415.- ESTE HUBO EL INMUEBLE MEDIANTE LOTE O EFECTUADO COMO YA SE DIJO ANTERIORMENTE.-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) LOTE PARCELA UNO #" LA CASTELLANA"

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de Integración y otros)

319 - 39415

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 12-05-2004 Radicación: 2004-1588

Doc: ESCRITURA 896 del 11-05-2004 NOTARIA SEGUNDA de SAN GIL

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 106 ADJUDICACION LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD - MODO DE ADQUIRIR

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SAN GIL
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230228868472926785

Nro Matrícula: 319-40812

FOLIO CERRADO

Pagina 2 TURNO: 2023-7629

Impreso el 28 de Febrero de 2023 a las 08:24:41 AM

**"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 página

DE: ARIAS PINZON ARTURO

CC# 5578770

DE: VELASQUEZ ARIAS NELSON

CC# 91427279

A: ARIAS PINZON ARTURO

CC# 5578770 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 03-06-2004 Radicación: 2004-1814

Doc: ESCRITURA 1032 del 01-06-2004 NOTARIA SEGUNDA de SAN GIL

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CORRECCION DEL TITULO RESPECTO A LOS LINDEROS Y AREA (ARTICULO 49 DEL DECRETO 2148 DE 1983): 0902

ACTUALIZACION AREA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: ARIAS PINZON ARTURO

CC# 5578770 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 03-06-2004 Radicación: 2004-1814

Doc: ESCRITURA 1032 del 01-06-2004 NOTARIA SEGUNDA de SAN GIL

VALOR ACTO: \$4,600,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA PARCIAL: 0126 COMPRAVENTA PARCIAL 19 HAS. 2.265.51 M2

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: ARIAS PINZON ARTURO

CC# 5578770

A: RINCON LEON CLODOMIRO

CC# 1941301

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 09-03-2005 Radicación: 2005-888

Doc: ESCRITURA 521 del 09-03-2005 NOTARIA 2 de SAN GIL

VALOR ACTO: \$3,500,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: ARIAS PINZON ARTURO

CC# 5578770

A: BECERRA GUALDRON MARTIN

CC# 91390466 X

A: VARGAS PEALOZA JORGE IVAN

CC# 91390671 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 12-04-2007 Radicación: 2007-1612

Doc: ESCRITURA 869 del 09-04-2007 NOTARIA 2 de SAN GIL

VALOR ACTO: \$7,101,500

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA: 0307 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA 50%

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: BECERRA GUALDRON MARTIN

CC# 91390466

A: VARGAS PEALOZA JORGE IVAN

CC# 91390671 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 05-09-2007 Radicación: 2007-3969

Doc: ESCRITURA 2239 del 05-09-2007 NOTARIA SEGUNDA de SAN GIL

VALOR ACTO: \$

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SAN GIL
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230228868472926785

Nro Matrícula: 319-40812

FOLIO CERRADO

Pagina 3 TURNO: 2023-7629

Impreso el 28 de Febrero de 2023 a las 08:24:41 AM

**"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 página

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA: 0204 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA (PARA EFECTOS FISCALES \$40.000.000.00)

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: VARGAS PEVALOZA JORGE IVAN

CC# 91390671 X

A: BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A. BANAGRARIO

NIT# 8000378008

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 09-05-2008 Radicación: 2008-1912

Doc: ESCRITURA 175 del 09-05-2008 NOTARIA UNICA de BARICHARA VALOR ACTO: \$40,000,000

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A. BANAGRARIO

NIT# 8000378008

A: VARGAS PEVALOZA JORGE IVAN

CC# 91390671 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 12-06-2008 Radicación: 2008-2431

Doc: ESCRITURA 1365 del 12-06-2008 NOTARIA 2 de SAN GIL

VALOR ACTO: \$80,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA ESTE Y OTRO

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: VARGAS PEVALOZA JORGE IVAN

CC# 91390671

A: BIOAGRO & CIA LTDA

NIT# 900216908 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 12-10-2010 Radicación: 2010-4913

Doc: ESCRITURA 388 del 08-10-2010 NOTARIA UNICA de BARICHARA

VALOR ACTO: \$40,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: BIOAGRO & CIA. LTDA

NIT# 9002169085

A: PEREZ GONZALEZ EVA JULIANA

CC# 37520924 X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 23-05-2011 Radicación: 2011-2632

Doc: ESCRITURA 2272 del 18-05-2011 NOTARIA SEGUNDA de BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$15,180,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: PEREZ GONZALEZ EVA JULIANA

CC# 37520924

A: ASOCIACION PUBLICA DE FIELES GUADALUPANAS EUCARISTICAS DEL PADRE CELESTIAL

NIT# 9002967557 X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 23-05-2011 Radicación: 2011-2632

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SAN GIL
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230228868472926785

Nro Matrícula: 319-40812

FOLIO CERRADO

Pagina 4 TURNO: 2023-7629

Impreso el 28 de Febrero de 2023 a las 08:24:41 AM

**"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 página

Doc: ESCRITURA 2272 del 18-05-2011 NOTARIA SEGUNDA de BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: ASOCIACION PUBLICA DE FIELES GUADALUPANAS EUCARISTICAS DEL PADRE CELESTIAL NIT# 9002967557 X

A: RUIZ BALLESTEROS CARLOS MARIO CC# 91285530

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 23-11-2011 Radicación: 2011-6142

Doc: OFICIO 1162 del 24-10-2011 JUZGADO PRIMERO CIVIL CTO de SAN GIL VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL ESTE Y OTROS. RADICADO # 2011-00178-00

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: RUIZ BALLESTEROS CARLOS MARIO

A: ASOCIACION PUBLICA DE FIELES GUADALUPANAS EUCARISTICAS DEL PADRE CELESTIAL X

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 12-12-2013 Radicación: 2013-6979

Doc: OFICIO 1047 del 02-12-2013 JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO de SAN GIL VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 12

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL EMBARGO

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: RUIZ BALLESTEROS CARLOS MARIO CC# 91285530

A: ASOCIACION PUBLICA DE FIELES GUADALUPANAS EUCARISTICAS DEL PADRE CELESTIAL NIT# 9002967557 X

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 12-12-2013 Radicación: 2013-6980

Doc: ESCRITURA 2502 del 01-11-2013 NOTARIA PRIMERA de SAN GIL VALOR ACTO: \$103,300,000

ESPECIFICACION: DACION EN PAGO: 0129 DACION EN PAGO

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: ASOCIACION PUBLICA DE FIELES GUADALUPANAS EUCARISTICAS DEL PADRE CELESTIAL NIT# 9002967557

A: RUIZ BALLESTEROS CARLOS MARIO CC# 91285530 X

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 09-10-2017 Radicación: 2017-6204

Doc: OFICIO 364 del 26-09-2017 JUZGADO PROMISCOUO MUNICIPAL de BARICHARA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL RAD. 2017-00126-00

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO TABACALERA Y AGROPECUARIA LIMITADA COOMULTRAGRO

NIT# 8040016191



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SAN GIL
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230228868472926785

Nro Matrícula: 319-40812

FOLIO CERRADO

Página 5 TURNO: 2023-7629

Impreso el 28 de Febrero de 2023 a las 08:24:41 AM

**"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 última página

A: RUIZ BALLESTEROS CARLOS MARIO

CC# 91285530 X

ANOTACION: Nro 016 Fecha: 31-08-2018 Radicación: 2018-5180

Doc: OFICIO 85 del 22-02-2018 JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL de BARICHARA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 15

ESPECIFICACION: CANCELACION EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL: 0754 CANCELACION EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION

PERSONAL RDO: 2017-00126-00

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO TABACALERA Y AGROPECUARIA LIMITADA COOMULTRAGRO

NIT# 8040016191

CC# 91285530 X

A: RUIZ BALLESTEROS CARLOS MARIO

ANOTACION: Nro 017 Fecha: 31-08-2018 Radicación: 2018-5184

Doc: ESCRITURA 413 del 29-08-2018 NOTARIA UNICA de BARICHARA

VALOR ACTO: \$121,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: RUIZ BALLESTEROS CARLOS MARIO

CC# 91285530

A: VELANDIA LIZARAZO LUIS ALBERTO

CC# 91153596 X

ANOTACION: *** ESTA ANOTACION NO TIENE VALIDEZ *** Nro 018 Fecha: 03-06-2021 Radicación: 2021-3397

VALOR ACTO: \$

Doc:

ESPECIFICACION:

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

ANOTACION: *** ESTA ANOTACION NO TIENE VALIDEZ *** Nro 019 Fecha: 03-06-2021 Radicación: 2021-3397

VALOR ACTO: \$

Doc:

ESPECIFICACION:

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

ANOTACION: Nro 020 Fecha: 28-06-2021 Radicación: 2021-4252

Doc: ESCRITURA 1324 del 07-05-2021 NOTARIA QUINTA de BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$30,000,000

Se cancela anotación No: 11

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA. ESTE Y

OTROS

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SAN GIL
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230228868472926785

Nro Matrícula: 319-40812

FOLIO CERRADO

Pagina 6 TURNO: 2023-7629

Impreso el 28 de Febrero de 2023 a las 08:24:41 AM

**"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 página

DE: RUIZ BALLESTEROS CARLOS MARIO

CC# 91285530

A: ASOCIACION PUBLICA DE FIELES GUADALUPANAS EUCARISTICAS DEL PADRE CELESTIAL

NIT# 9002967557

ANOTACION: Nro 021 Fecha: 28-06-2021 Radicación: 2021-4252

Doc: ESCRITURA 1324 del 07-05-2021 NOTARIA QUINTA de BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$175,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: VELANDIA LIZARAZO LUIS ALBERTO

CC# 91153596

A: ECONATURAL PROYECTOS S.A.S.

NIT# 9014749765X

ANOTACION: Nro 022 Fecha: 18-01-2022 Radicación: 2022-325

Doc: ESCRITURA 1677 del 24-12-2021 NOTARIA PRIMERA de SOCORRO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ENGLOBE: 0919 ENGLOBE

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

A: ECONATURAL PROYECTOS S.A.S.

NIT# 9014749765X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *22*

CON BASE EN LA PRESENTE SE ABRIERON LAS SIGUIENTES MATRICULAS

-> 83577

3 -> 40849LOTE DE TERRENO RURAL "EL MIRADOR DE SAN GIL"

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2011-153

Fecha: 26-07-2011

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: C2014-90

Fecha: 05-05-2014

SE INCLUYE NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADO POR EL I.G.A.C. (SNC), RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

Anotación Nro: 18 Nro corrección: 1 Radicación:

Fecha: 11-06-2021

DOCUMENTO DEVUELTO SIN REGISTRAR.

Anotación Nro: 19 Nro corrección: 1 Radicación:

Fecha: 11-06-2021

DOCUMENTO DEVUELTO SIN REGISTRAR.

...
...
...
...
...

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SAN GIL
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230228868472926785

Nro Matrícula: 319-40812

FOLIO CERRADO

Pagina 7 TURNO: 2023-7629

Impreso el 28 de Febrero de 2023 a las 08:24:41 AM

**"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 página

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

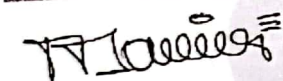
USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-7629

FECHA: 28-02-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

FOLIO CERRADO



El Registrador: MARIA EUGENIA MUÑOZ ARIZA

**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO**
La guarda de la fe pública

Bucaramanga, 30 de Octubre de 2022.

Señores

FISCALÍAS REPARTO.

DIRECCION DE FISCALIAS DE BUCARAMANGA.E.S.D.

REFERENCIA: DENUNCIO PENAL CONTRA CARLOS MARIO RUIZ BALLESTEROS Y LUIS ALBERTO VELANDIA LIZARAZO.

Delito: ALZAMIENTO DE BIENES ART. 362 C.P., POSIBLE FRAUDE PROCESAL. ART 453, ESTAFA ART. 246, HURTO CALIFICADO ART.240 DEL C.P. Y ABUSO DE CONFIANZA ART. 250 DEL C.P., Y LOS QUE SE CONFIGUREN CON EL ÍLICITO.

Perjudicados: EDWIN OSMA REY.

Cuantía: \$200.000.000 más los perjuicios y gastos generados como denunciante y como víctima.

EDWIN OSMA REY, mayor de edad y víctima, quien en el pleno uso de sus facultades físicas y mentales sin ninguna coacción; conforme el contenido normativo del artículo 23 y 250 de la C.N; los principios rectores de la Ley 906 de 2004 y el artículo 11 que contiene los derechos de las víctimas; acudo respetuosamente al despacho que sea repartido como ente Investigador la obligatoriedad de investigar y restablecer los derechos de las víctimas afectadas con el actuar ilícito de la denunciada y/o partícipes en el hecho punible.

Presuntamente se enmarca el actuar arbitrario en el tipo penal denominado fraude procesal o el tipo penal que se configure en el desarrollo de la investigación al inducir en error de manera fraudulenta a terceros compradores, ESTAFA a mi persona, abuso de confianza; por cuanto se realizaron una serie de artimañas tendientes a engañar no solo a terceras personas y a mí, constituyéndose este delito igualmente en ESTAFA.

Los señores **CARLOS MARIO RUIZ BALLESTEROS Y LUIS ALBERTO VELANDIA LIZARAZO**, personas en el pleno uso de sus facultades legales y mentales con plena capacidad para comprender sus actos, contrario al derecho; realizaron acciones en aras de extraerse su obligación de cumplir los contratos y sus obligaciones.

En especial el señor **CARLOS MARIO RUIZ BALLESTEROS** cometiendo el delito de alzamiento de bienes ya que los traspaso sus propiedades a una S.A.S denominada RUIZ BALLESTEROS S.A.S identificada con el MIT 9014395076, con el ánimo de evadir las obligaciones que tenía conmigo a raíz del incumplimiento del contrato de corretaje firmado en Agosto de 2018.

Este comportamiento es reproachable y doloso, trasgrediendo las normas civiles y enmarcándose la conducta en un posible hecho punible. No sin antes aclarar que no existe certeza de la coparticipación de otras personas por lo cual interpongo este denuncia para que su Despacho investigue junto con las pruebas que anexo a esta denuncia, para la materialización de las conductas FRAUDE PROCESAL, HURTO CALIFICADO, ALZAMIENTO DE BIENES, ABUSO DE CONFIANZA Y ESTAFA.

ARTICULO 453. FRAUDE PROCESAL. Artículo modificado por el artículo de la Ley 890 de 2004. El nuevo texto es el siguiente: El que por cualquier medio fraudulento induzca en error a un servidor público para obtener sentencia, resolución o acto administrativo contrario a la ley, incurrirá en prisión de seis (6) a doce (12) años, multa de doscientos (200) a mil (1.000) salarios mínimos legales mensuales vigentes e inhabilitación para el ejercicio de derechos y funciones públicas de cinco (5) a ocho (8) años.

ARTICULO 246. ESTAFA. Penas aumentadas por el artículo 14 de la Ley 890 de 2004, a partir del 1o. de enero de 2005. El que obtenga provecho ilícito para sí o para un tercero, con perjuicio ajeno, induciendo o manteniendo a otro en error por medio de artificios o engaños, incurrirá en prisión de treinta y dos (32) a ciento cuarenta y cuatro (144) meses y multa de sesenta y seis puntos sesenta y seis (66.66) a mil quinientos (1.500) salarios mínimos legales mensuales vigentes. Artículo

249. ABUSO DE CONFIANZA. El que se apropie en provecho suyo de un tercero, de cosa mueble ajena, que se le haya confiado o entregado por un título no traslativo de dominio, incurrirá en prisión de uno (1) a cuatro (4) años y multa de diez (10) a doscientos (200) salarios mínimos legales mensuales vigentes.

ARTÍCULO 239. HURTO. Artículo modificado por el artículo 11 de la Ley 2197 de 2022. El nuevo texto es el siguiente: El que se apodere de una

cosa mueble ajena, con el propósito de obtener provecho para sí o para otro, incurrirá en prisión de treinta y dos (32) a ciento ocho (108) meses.

Artículo 362. ALZAMIENTO DE BIENES. El que no siendo comerciante alzare con sus bienes o los ocultare o cometiere cualquier otro fraude para perjudicar a su acreedor, incurrirá en prisión de seis meses a tres años y multa de quinientos a diez mil pesos".

HECHOS:

1. El 1 de Agosto de 2018 los señores: EDWIN OSMA REY en calidad de corredor inmobiliario y CARLOS MARIO RUIZ BALLESTEROS en calidad de proponente y propietario, suscribieron en la ciudad de Bucaramanga CONTRATO DE CORRETAJE sobre los siguientes bienes inmuebles:

FINCA LA PRADERA, ubicada en la vereda GUARIGUA del MUNICIPIO DE SAN GIL – Santander, identificada con matricula inmobiliaria No. 319-39508 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Gil, Código predial 000000180157000, cuyos linderos están contenidos en la Escritura Pública 1644 de fecha 3 de Agosto del 2001, de la Notaria segunda de San Gil.

FINCA EL MIRADOR DE SAN GIL, ubicada en la vereda GUARIGUA del MUNICIPIO DE SAN GIL – Santander, identificada con matricula inmobiliaria No. 319-40849 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Gil, Código predial 000000180162000, cuyos linderos están contenidos en la Escritura Pública 1032 de fecha 1 de Junio del 2004, de la Notaria segunda de San Gil.

FINCA LA CRISTALINA , ubicada en la vereda GUARIGUA del MUNICIPIO DE SAN GIL – Santander, identificada con matricula inmobiliaria No. 319-39413 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Gil, Código predial 000000180158000, cuyos linderos están contenidos en la Escritura Pública 1297 de fecha 22 de Junio del 2001, de la Notaria segunda de San Gil.

PARCELA N° 13A UNIDAD AGRICOLA FAMILIAR, ubicado en la vereda GUARIGUA del MUNICIPIO DE SAN GIL – Santander, identificado con matricula inmobiliaria No. 319-1277 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Gil, Código predial 000000180050000, cuyos linderos están contenidos en la Resolución 337 del 23 de Abril de 1976 del INCORA Bucaramanga.

LOTE PARCELA UNO, LA CASTELLANA, ubicado en la vereda GUARIGUA del MUNICIPIO DE SAN GIL – Santander, identificado con matricula inmobiliaria No. 319-40812 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Gil, Código predial 000000180161000, cuyos linderos están contenidos en la Escritura Pública 2502 del 1 de Noviembre de 2013, de la Notaria primera de San Gil.

2. El mismo 1 de Agosto de 2018, el señor EDWIN OSMA REY facilito un préstamo a título personal al señor CARLOS MARIO RUIZ BALLESTEROS, por la suma de seiscientos mil pesos moneda corriente (\$600.000) para compra de SOAT de la camioneta KIA SPORTAGE modelo 2014 propiedad proponente.
3. En la fecha 16 de Agosto de 2018, el señor CARLOS MARIO RUIZ BALLEST volvió a solicitar colaboración del señor EDWIN OSMA REY en calidad de corredor inmobiliario, para otro préstamo con el fin de cancelar el impuesto predial y paz y salvo del predio LOTE PARCELA UNO, LA CASTELLANA, el cual tenía una deuda con el tesoro municipal de la Alcaldia del Municipio de San Gil, por valor de (\$6.191.500). Recibo que aún conservo en original en mi poder.
4. El 25 de Septiembre de 2018, se inició el trabajo de Topografía de los predios de los FINCA LA PRADERA y LOTE PARCELA UNO LA CASTELLANA, con el fin de diseñar las vías que debían construirse y el la subdivisión de los lotes para la respectiva venta. Trabajo que realizo el señor LENIN GERARDO ESPITIA QUIROGA, identificado con la cédula de ciudadanía 91.283.442 de Bucaramanga, topógrafo de profesión portador de la Licencia profesional L P 10-10231 C.P.N.T, y residente en la calle 103 N° 21-76 del barrio Provenza de la misma ciudad de Bucaramanga, por valor de ocho millones de pesos moneda corriente **(\$8.000.000)**. Prueba de ello son los diseños de vías con sus respectivos cálculos, carteras de campo en físico y medio magnético, levantamiento topografico de los predios antes mencionados y que aún conservo en mi poder
5. En la fecha 29 de Agosto de 2018, en pleno desarrollo de actividades del proyecto de subdivisión de los predios antes mencionados, especialmente LOTE PARCELA UNO LA CASTELLANA, y en virtud a los conflictos legales del señor CARLOS MARIO RUIZ BALLESTEROS con su expareja sentimental señora ANGELA MARIA OSORIO GIRALDO, los cuales cursaban en el juzgado séptimo civil del circuito de Bucaramanga bajo el radicado 2018-00036-00 promovido por la señora ANGELA MARIA OSORIO GIRALDO. El señor CARLOS MARIO RUIZ BALLESTEROS me propuso realizar traspaso de la propiedad de la finca LOTE PARCELA UNO LA CASTELLANA a favor del señor LUIS ALBERTO VELANDIA LIZARAZO identificado con la cédula de ciudadanía numero 91.153.596 de Bucaramanga, con el ánimo según él; de no tener contratiempos posteriores en el proceso de venta de los lotes resultantes de la subdivisión, con el proceso llevado por la señora OSORIO GIRALDO. Dicha venta se formalizo mediante Escritura Pública 413 del 29 de Agosto de 2018, y nuevamente el señor RUIZ BALLESTEROS solicito colaboración en préstamo de dinero para pago de derechos notariales, boleta fiscal y derechos de registro, que en ese momento sumaron **(\$4.350.000)**.

6. En la fecha 6 de Septiembre de 2018, ingreso a la finca LA PRADERA propiedad del señor CARLOS MARIO RUIZ BALLESTEROS la retroexcavadora CAT 312, contratada con el señor ARNULFO CACERES ROJAS identificado con la cedula de ciudadanía 91.285.245 de Bucaramanga, con el fin de realizar mejoramiento de vías existentes y construcción de nuevas vías en las fincas LA PRADERA y LOTE PARCELA UNO LA CASTELLANA, la máquina retroexcavadora permaneció en las fincas antes mencionadas desde el 6 de Septiembre hasta el 22 de Noviembre de 2018, realizando un consumo acumulado de horas de 312.9, iniciando con el hodómetro (6679,5) y terminando con el hodómetro (6976.9), por valor de **(\$39.112.500)** dinero que fue cancelado por el señor EDWIN OMSA REY al señor ARNULFO CACERES ROJAS. Esta información se puede demostrar con el testimonio del señor CACERES ROJAS y las fotografías tomadas en su momento tanto en las actividades de mejoramiento de Vías existentes como la apertura de nuevas Vías.
7. En la fecha del 10 de Septiembre de 2018, ingreso a la finca LA PRADERA y la PARCELA UNO LA CASTELLANA propiedad del señor CARLOS MARIO RUIZ BALLESTEROS la Volqueta sencilla propiedad del señor MANUEL ANTONIO JAIMES ROJAS identificado con la cedula de ciudadanía 91.229.534 de Bucaramanga, con el fin de apoyar los trabajos de la Retroexcavadora en transporte de tierra y transporte de tubos para alcantarillado y base para mejoramiento de las vías y las que se construyeran nuevas en las fincas antes mencionadas, el señor JAIMES ROJAS trabajo desde el 10 de Septiembre hasta el 22 de Noviembre de 2018, sumando sus labores un total de (36) jornales laborados valorados en (\$350.000) cada uno para un total **(\$12.600.000)**, dinero que fue cancelado por el señor EDWIN OSMA REY a favor del señor MANUEL ANTONIO JAIMES ROJAS y que se puede demostrar con el testimonio del señor MANUEL ANTONIO JAIMES ROJAS y las fotografías tomadas en su momento del trabajo de transporte interno de tierra y piedra y el transporte de otros materiales como tubos de alcantarilla y base para mejoramiento de vías.
8. En la fecha del 11 de Septiembre de 2018, ingreso a la finca LA PRADERA y la PARCELA UNO LA CASTELLANA propiedad del señor CARLOS MARIO RUIZ BALLESTEROS el señor LUIS ALFONSO AGUILAR SERRANO identificado con la cedula de ciudadanía 91.151.724 de Floridablanca Santander, con el fin de apoyar los trabajos de Voladura de rocas dado que la presencia de piedra calcárea, retrasó notablemente el trabajo de la Retroexcavadora en el mejoramiento de las vías existentes y la construcción de las nuevas vías, el señor AGUILAR SERRANO trabajo desde el 11 de Septiembre hasta el 16 de Noviembre de 2018, sumando sus labores un total de (353) explosiones valoradas en (\$40.000) cada una para un total en dinero de **(\$14.120.000)** dinero que fue cancelado por el señor EDWIN OSMA REY al señor LUIS ALFONSO AGUILAR SERRANO, el cual se puede corroborar con el testimonio del señor AGUILAR SERRANO y las fotografías tomadas en su momento del trabajo en las vías existentes y las Vías nuevas

construidas.

9. En la fecha del 14 de Septiembre de 2018, ingreso a la finca LA PRADERA y la LOTE PARCELA UNO LA CASTELLANA propiedad del señor CARLOS MARIO RUIZ BALLESTEROS el señor JOSE LUIS VILLAMIZAR MONTAÑEZ, en compañía de tres (3) colaboradores más e iniciaron el macaneo de las fincas antes mencionadas, también en el laxo de tiempo de Septiembre a Diciembre del mismo año, construyeron cercas con alambre de púas en las divisiones indicadas por el topógrafo en la finca y LOTE PARCELA UNO LA CASTELLANA, el valor acordado con el señor Villamizar Montañez por el macaneo de los dos fincas fue de (\$5.000.000) y por la construcción de cercas fue de (\$2.000.000) para un total de **(\$7.000.000)** dinero que fue pagado por el señor EDWIN OSMA REY a favor del señor JOSE LUIS VILLAMIZAR MONTAÑEZ identificado con la cedula de ciudadanía 91.537.266 de Bucaramanga Santander. Situación que puedo corroborar con el testimonio del señor VILLAMIZAR MONTAÑEZ y los fotos tomados en el terreno al momento de sucedidos los acontecimientos.
10. En la fecha del 17 de Septiembre de 2018, nuevamente el señor CARLOS MARIO RUIZ BALLESTEROS solicito préstamo de dinero al señor EDWIN OSMA REY, por valor de (\$3.000.000) con el propósito de comprar una servidumbre de vía al señor MILTHON CHAPARRO propietario de la parcelación VILLA ESPERANZA, con el fin de desviar la vía que conduce a las fincas LOTE PARCELA UNO LA CASTELLANA, LA PRADERA, EL MIRADOR DE SANGIL Y LA CRISTALINA, lo anterior porque hasta el momento dicha vía pasaba por el frente de la residencia del señor NELSON VELASQUEZ ARDILA, y este mostraba inconformidad por la continua circulación de vehículos frente a su residencia. Se realizó la negociación y se procedió a iniciar la apertura de la vía con la retroexcavadora CAT 312, contratada con el señor ARNULFO CACERES ROJAS, a como lo puedo demostrar con fotografías tomadas al momento de realizar el trabajo.
11. En la fecha el 20 de Septiembre de 2018 en la ciudad de San Gil Departamento de Santander, se firmó CONTRATO DE CORRETAJE con la aprobación del señor CARLOS MARIO RUIZ BALLESTEROS, entre el señor LUIS ALBERTO VELANDIA LIZARAZO y el señor EDWIN OSMA REY, sobre predio LOTE PARCELA UNO LA CASTELLANA, ubicado en la vereda GUARIGUA del MUNICIPIO DE SAN GIL, cuyo objeto consistió en consignar el inmueble a favor del corredor con el fin de realizar partición material del mismo y promover su venta mediante áreas más pequeñas para obtener las mejores ofertas posibles dentro del mercado
12. En la fecha 20 de Septiembre de 2018, se acordó entre los señores CARLOS MARIO RUIZ BALLESTEROS, LUIS ALBERTO VELANDIA LIZARAZO y el señor EDWIN OSMA REY, la desinstalación del portón metálico ubicado en el lindero de la finca LA PRADERA y la propiedad del señor NELSON VELASQUEZ ARDILA,

como estrategia de facilitar los trabajos de acondicionamiento y el posterior ingreso de los compradores de los lotes resultantes de la subdivisión y venta de los predios antes mencionados.

13. En la fecha del 30 de Septiembre de 2018, el señor CARLOS MARIO RUIZ BALLESTEROS le propuso la venta de un corral de manejo de bovinos metálico con su respectiva bascula ubicado en la finca LA PRADERA propiedad del proponente, el cual se estimó en la suma de (\$16.000.000) y que estaría destinado para pago de los prestamos realizados por el señor EDWIN OSMA REY a favor del señor CARLOS MARIO RUIZ BALLESTEROS. Fue gestionada la venta por el señor EDWIN OSMA REY y fue vendido al señor GUILLERMO ANGARITA de la ciudad del Socorro Santander.
14. En la fecha 9 de Octubre de 2018, dando cumplimiento a la establecido en el contrato de corretaje firmado con el señor LUIS ALBERTO VELANDIA LIZARAZO, se realizó la primera venta de un lote de una hectárea que debía ser segregada del predio denominado LOTE PARCELA UNO LA CASTELLANA, venta gestionada por el señor EDWIN OSMA REY, el cual como lo indicaba el contrato de corretaje fue firmado por el señor LUIS ALBERTO VELANDIA LIZARAZO y la señora ANAYIBE BUENO MENDOZA. El negocio consistió en la permuta por un apartamento propiedad de la señora BUENO MENDOZA ubicado en la ciudad de Bucaramanga Santander.
15. En la fecha 17 de Enero de 2019, los señores CARLOS MARIO RUIZ BALLESTEROS y LUIS ALBERTO VELANDIA LIZARAZO, me niegan el ingreso a los predios, LOTE PARCELA UNO LA CASTELLANA, FINCA LA PRADERA, FINCA EL MIRADOR DE SAN GIL, FINCA LA CRISTALINA y PARCELA N° 13A UNIDAD AGRICOLA FAMILIAR, ubicando un portón metálico en el lindero de la finca LA PRADERA con la propiedad del señor NELSON VELASQUEZ ARDILA, el cual había sido retirado el pasado 20 de Septiembre de 2018, como estrategia de facilitar los trabajos de acondicionamiento de los terrenos y el posterior ingreso de los compradores de los lotes resultantes de la subdivisión y las ventas. De manera arbitraria y sin notificarme por escrito según lo establecidos en los contratos de corretaje.
16. En la fecha 15 de Maro de 2019 el señor EDWIN OSMA REY, cita a conciliación en la notaria Decima del circulo de Bucaramanga a los señores CARLOS MARIO RUIZ BALLESTEROS y LUIS ALBERTO VELANDIA LIZARAZO con el ánimo de liquidar los contratos y que fueran devueltos los dineros invertidos en el acondicionamiento de los predios involucrados. El resultado de esa reunión que termino por ser un archivo por desistimiento tácito entre las partes, dado que por mutuo acuerdo se decidió liquidar el contrato de corretaje de los predios FINCA LA PRADERA, FINCA EL MIRADOR DE SAN GIL, FINCA LA CRISTALINA y PARCELA N° 13A UNIDAD AGRICOLA FAMILIAR, y continuar solo con el proceso

de subdivisión y venta del predio LOTE PARCELA UNO LA CASTELLANA, y el pago de los (\$16.150.000) de préstamos realizados por el señor EDWIN OSMA REY al señor CARLOS MARIO RUIZ BALLESTEROS, dado que este último desistió de la idea de vender el corral metálico de manejo de bovinos con su respectiva bascula, prometido en venta al señor GUILLERMO ANGARITA de la ciudad del Socorro el pasado 30 de Septiembre de 2018. En dicho acuerdo se definió subdividir en siete lotes el predio LOTE PARCELA UNO LA CASTELLANA y fijar la comisión del señor EDWIN OSMA REY basados en el área y avalúo de cada predio, también se acordó entregar copia de las llaves del portón metálico instalado para continuar con el proceso de acondicionamiento y venta. Esta información se puede corroborar en la constancia de tramite archivado 00526 de la Notaria Decima del Circulo de Bucarmanga y el acta firmada entre las partes el día 4 de Abril de 2019 en la ciudad de Barichara Santander.

17. En el periodo comprendido entre el 15 de Marzo y 30 de Mayo de 2019, el señor EDWIN OSMA REY continuo realizando trabajos de macaneo y control de malezas en el predio LOTE PARCELA UNO LA CASTELLANA en contratos realizados con el señor JAIME GOMEZ residente en la finca LA CRISTALINA propiedad del señor CARLOS MARIO RUIZ BALLESTEROS. Hasta que nuevamente a inicios del mes de Junio de 2019 cambiaron las llaves del portón y no permitieron el ingreso a la finca.
18. En la fecha 30 de Septiembre de 2019, le envié comunicación al señor LUIS ALBERTO VELANDIA LIZARAZO, informándole sobre el incumplimiento del contrato con la señora ANAYIBE BUENO MENDOZA, como consta en la factura de venta F1243723 de fecha 2 de Octubre de 2019 de la empresa SERVIENTREGA.
19. En la fecha 7 de Mayo de 2021 mediante escritura pública número 1324 de la Notaria Quinta del circulo de Bucaramanga, el señor LUIS ALBERTO VELANDIA LIZARAZO realiza venta por valor de (\$175.000.000) del predio denominado LOTE PARCELA UNO LA CASTELLANA a la firma ECONATURAL S.A.S identificada con el NIT 901474976-5 la cual es propiedad del señor CARLOS MARIO RUIZ BALLESTEROS como se puede demostrar con el certificado de cámara de Comercio de Bucaramanga número 10515246. Lo cual se puede tipificar como fraude procesal dado que actuó sin antes liquidar las obligaciones contraídas en el contrato de corretaje, realizar devolución del dinero invertido por el señor EDWIN OSMA REY en el mejoramiento de las Vías existentes, construcción de la nueva vía en el predio y el cumplimiento de las obligaciones contraídas mediante un contrato de venta con la señora ANAYIBE BUENO MENDOZA de un lote de una (1) hectárea el cual debía ser segregado del predio antes mencionado.

20. Además de lo anterior, el señor CARLOS MARIO RUIZ BALLESTEROS en aras de eludir sus responsabilidades, creo la denominada RUIZ BALLESTEROS S.A.S identificada con el MIT 9014395076, en la cual tiene tres predios que son de su propiedad.

21. Con la esperanza de solucionar lo sucedido, recuperar mi inversión y aclarar la situación con la señora ANAYIBE BUENO MENDOZA, el pasado 28 de Septiembre de 2022, cite a conciliación a los señores CARLOS MARIO RUIZ BALLESTEROS y LUIS ALBERTO VELANDIA LIZARAZO, pero sencillamente dicen que no pagan el dinero que adeudan.

DECIMO.- Procedo a instaurar esta denuncia que ampliaré en el momento en que su Despacho lo determine, en busca de que se haga justicia por cuanto se encuentra involucrado mi buen nombre y mi honestidad, máxime cuando simplemente se actuó con buena fe buscando recuperar el crédito y cumplir con un contrato quienes me han citado paralogar a una solución pero para realizar artimañas delictivas en aras de obtener un provecho para sí mismos, simplemente aceptamos una propuesta realizada por un deudor que al momento de instaurarse la demanda era solvente.

PRUEBAS:

Las presentaré en el debido momento procesal.

III. MEDIOS DE PRUEBA

DOCUMENTALES

1 . Copia del Certificado de Tradición y Libertad donde consta la fecha en la cual lo solicitó mi endosante y allí descubrimos que se había liquidado la sociedad conyugal.

2. Certificado de Existencia y representación de la SAS.

3. Contrato de corretaje.

3.2 TESTIMONIALES

Solicito al señor Fiscal que corresponda en desarrollo del programa metodológico, recopilar como elementos materiales de prueba e información legalmente obtenida las declaraciones a las señoras quienes dan fé. De los hechos manifestados en esta

denuncia, testimonios que presentare en el momento oportuno.

Los demás elementos materiales de prueba en desarrollo de las órdenes de policía judicial y programa metodológico que se desarrollen dentro de la investigación correspondiente.

NOTIFICACIONES Y ANEXOS

Denunciante: **EDWIN OSMA REY:** Calle 34 No. 13-21 ofc. 301 de Bucaramanga.
Tel. _____

Correo electrónico: _____

Denunciados: LUIS ALBERTO VELANDIA LIZARAZO: Carrera 8 No. 61-132
Parque San Reo Casa 30 del Barrio Ciudadela Real de Minas de Bucaramanga.
Correo electrónico:
Teléfono:

CARLOS MARIO RUIZ BALLESTEROS: Carrera 35 No. 53-33 Edificio Villadel Sol
apartamento 903 Cabecera del Llano de Bucaramanga.
Correo electrónico:
Teléfono: 3115674040

Respetuosamente

Denunciante

EDWIN OSMA REY.C.C.