

Luis Orlando Rodríguez Acosta

Abogado Titulado

Señora

JUEZ 50 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ, D.C.

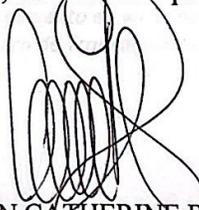
E. _____ S. _____ D. _____

Ref.: No. 2021-00778 Restitución de JOSÉ DIDIER SANTA NIETO y ROSA EDELIA YONDAPIZ VARGAS contra CARMEN CATHERINE RAMOS ALDANA, PABLO ANTONIO RAMOS MARTÍN y LILIA INÉS ALDANA AYALA.

CARMEN CATHERINE RAMOS ALDANA, mayor de edad, de esta vecindad, identificada con la C.C. No. 1.018'402.894 de Bogotá, correo electrónico llantaspr@hotmail.com, con este escrito manifiesto a la señora juez que otorgo poder especial, tan amplio y suficiente como en derecho sea posible, al Dr. LUIS ORLANDO RODRÍGUEZ ACOSTA, igualmente mayor de edad y de mi misma vecindad, identificado con la C.C. No. 14'225.551 de Ibagué (Tol.), Abogado titulado e inscrito en el Registro Nacional, titular de la Tarjeta Profesional No. 40.988 expedida por el C. S. de la Judicatura, para que en mi nombre y representación defienda mis intereses en el proceso de la referencia en donde he sido demandado.

Confiero a mi apoderado las facultades de que trata el artículo 77 del C.G. del Proceso y las especiales de recibir, conciliar, desistir, transigir, sustituir, reasumir, tachar documentos de falso y, en fin, las necesarias para el buen suceso del mandato.

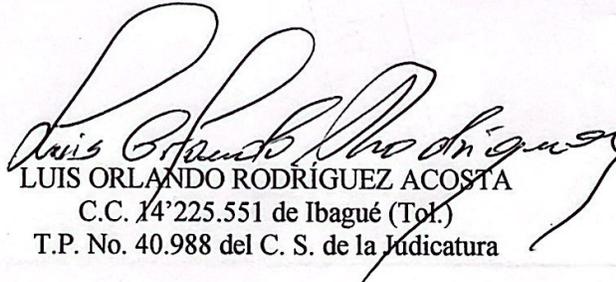
Cordialmente,



CARMEN CATHERINE RAMOS ALDANA
C.C. No. 1.018'402.894 de Bogotá



Acepto:



LUIS ORLANDO RODRÍGUEZ ACOSTA
C.C. 14'225.551 de Ibagué (Tol.)
T.P. No. 40.988 del C. S. de la Judicatura



Carrera 8 No. 16 - 79 Oficina 301 Edificio Expocentro - Tels.: 3105618673

Correo Electrónico: luisorlando_rodriguez@hotmail.com

Bogotá D.C.



DILIGENCIA DE PRESENTACIÓN PERSONAL
Artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1069 de 2015



12047775

En la ciudad de Bogotá D.C., República de Colombia, el tres (3) de agosto de dos mil veintidos (2022), en la Notaría Cuarenta Y Nueve (49) del Círculo de Bogotá D.C., compareció: CARMEN CATHERINE RAMOS ALDANA, identificada con Cédula de Ciudadanía / NUIP 1018402894, presentó el documento dirigido a JUEZ y manifestó que la firma que aparece en el presente documento es suya y acepta el contenido del mismo como cierto.

----- Firma autógrafa -----



v3m30474e9mr
03/08/2022 - 09:48:59



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.



JESUS GERMAN RUSINQUE FORERO

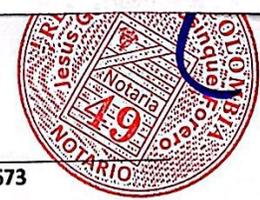


Notario Cuarenta Y Nueve (49) del Círculo de Bogotá D.C.

Consulte este documento en www.notariasegura.com.co
Número Único de Transacción: v3m30474e9mr



Acta 4



Luis Orlando Rodríguez Acosta

Abogado Titulado

Señora

JUEZ 50 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ, D.C.

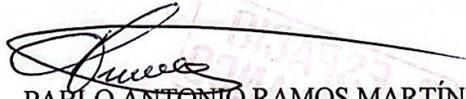
E. S. D.

Ref: No. 11001400305020210077800 Restitución de JOSÉ DIDIER SANTA NIETO y ROSA EDELIA YONDAPIZ VARGAS contra CARMEN CATHERINE RAMOS ALDANA, PABLO ANTONIO RAMOS MARTÍN y LILIA INÉS ALDANA AYALA.

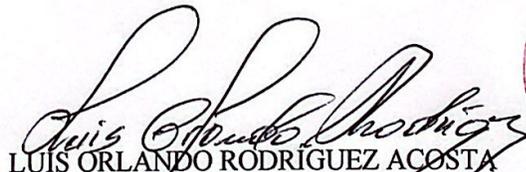
PABLO ANTONIO RAMOS MARTÍN, mayor de edad, de esta vecindad, identificado con la C.C. No. 321.315 de Manta, correo electrónico llantaspr@hotmail.com, con este escrito manifiesto a la señora juez que otorgo poder especial, tan amplio y suficiente como en derecho sea posible, al Dr. LUIS ORLANDO RODRÍGUEZ ACOSTA, igualmente mayor de edad y de mi misma vecindad, identificado con la C.C. No. 14'225.551 de Ibagué (Tol.), Abogado titulado e inscrito en el Registro Nacional, titular de la Tarjeta Profesional No. 40.988 expedida por el C. S. de la Judicatura, para que en mi nombre y representación defienda mis intereses en el proceso de la referencia en donde he sido demandado.

Confiero a mi apoderado las facultades de que trata el artículo 77 del C.G. del Proceso y las especiales de recibir, conciliar, desistir, transigir, sustituir, reasumir, tachar documentos de falso y, en fin, las necesarias para el buen suceso del mandato.

Cordialmente,


PABLO ANTONIO RAMOS MARTÍN
C.C. No. 321.315 de Manta

Acepto:


LUIS ORLANDO RODRÍGUEZ ACOSTA
C.C. 14'225.551 de Ibagué (Tol.)
T.P. No. 40.988 del C. S. de la Judicatura



Carrera 8 No. 16 - 79 Oficina 301 Edificio Expocentro – Tels.: 3105618673

Correo Electrónico: luisorlando_rodriguez@hotmail.com

Bogotá D.C.



DILIGENCIA DE PRESENTACIÓN PERSONAL
Artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1069 de 2015



12047776



En la ciudad de Bogotá D.C., República de Colombia, el tres (3) de agosto de dos mil veintidos (2022), en la Notaría Cuarenta Y Nueve (49) del Círculo de Bogotá D.C., compareció: PABLO ANTONIO RAMOS MARTIN, identificado con Cédula de Ciudadanía / NUIP 321315, presentó el documento dirigido a . y manifestó que la firma que aparece en el presente documento es suya y acepta el contenido del mismo como cierto.



4qmww3p39dzz
03/08/2022 - 09:49:06



----- Firma autógrafa -----

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.



JESUS GERMAN RUSINQUE FOREIRO

Notario Cuarenta y Nueve (49) del Círculo de Bogotá D.C.

Consulte este documento en www.notariasegura.com.co
Número Único de Transacción: 4qmww3p39dzz

PABLO ANTONIO RAMOS MARTIN
C.C. No. 321315 de Bogotá D.C.



Acta 4

Luis Orlando Rodríguez Acosta

Abogado Titulado

Señora

JUEZ 50 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ, D.C.

E. _____ S. _____ D. _____

Ref.: No. 11001400305020210077800 Restitución de JOSÉ DIDIER SANTA NIETO y ROSA EDELIA YONDAPIZ VARGAS contra CARMEN CATHERINE RAMOS ALDANA, PABLO ANTONIO RAMOS MARTÍN y LILIA INÉS ALDANA AYALA.

LILIA INÉS ALDANA AYALA, mayor de edad, de esta vecindad, identificada con la C.C. No. 29'743.223 de Manta, correo electrónico llantaspr@hotmail.com, con este escrito manifiesto a la señora juez que otorgo poder especial, tan amplio y suficiente como en derecho sea posible, al Dr. LUIS ORLANDO RODRÍGUEZ ACOSTA, igualmente mayor de edad y de mi misma vecindad, identificado con la C.C. No. 14'225.551 de Ibagué (Tol.), Abogado titulado e inscrito en el Registro Nacional, titular de la Tarjeta Profesional No. 40.988 expedida por el C. S. de la Judicatura, para que en mi nombre y representación defienda mis intereses en el proceso de la referencia en donde he sido demandado.

Confiero a mi apoderado las facultades de que trata el artículo 77 del C.G. del Proceso y las especiales de recibir, conciliar, desistir, transigir, sustituir, reasumir, tachar documentos de falso y, en fin, las necesarias para el buen suceso del mandato.

Cordialmente,

Lilia Inés Aldana Ayala
LILIA INÉS ALDANA AYALA
C.C. No. 29'743.223 de Manta

Acepto:

Luis Orlando Rodríguez Acosta
LUIS ORLANDO RODRÍGUEZ ACOSTA
C.C. 14'225.551 de Ibagué (Tol.)
T.P. No. 40.988 del C. S. de la Judicatura

Carrera 8 No. 16 - 79 Oficina 301 Edificio Expocentro - Tels.: 3105618673

Correo Electrónico: luisorlando_rodriguez@hotmail.com

Bogotá D.C.



NOTARÍA ÚNICA DE ACACIAS - META



DILIGENCIA DE PRESENTACIÓN PERSONAL Y/O RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO

Verificación Biométrica Decreto-Ley 019 de 2012

En el municipio de Acacias departamento del Meta, República de Colombia, el día 2022-08-02 13:53:06, en el despacho de esta Notaría, compareció el señor(a)



ALDANA AYALA LILIA INES

Cod. dj06e

Quien se identifico (a) con: C.C. 20743223

manifestó que reconoce expresamente el contenido de este documento y que la firma que en él aparece es la suya. El compareciente solicitó y autorizó el tratamiento de sus datos personales al ser verificada su identidad cotejando sus huellas digitales y datos biográficos contra la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil. Ingrese a www.notariaenlinea.com para verificar este documento.

X *[Signature]*
El compareciente



4-e8156c12

RODRIGO LEON CHARRUPI
NOTARIO ÚNICO DE ACACIAS META



[Faint signature and text, possibly a second signature or stamp]

Luis Orlando Rodríguez Acosta

Abogado Titulado

Señora

JUEZ 50 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ, D.C.

E. S. D.

Ref.: No. 2021-00778 Verbal de Restitución de inmueble arrendado de JOSE DIDIER SANTA NIETO y ROSA EDELIA YONDAPIZ VARGAS contra CARMEN CATHERINE RAMOS ALDANA, PABLO ANTONIO RAMOS MARTÍN y LILIA INÉS ALDANA AYALA.

LUIS ORLANDO RODRÍGUEZ ACOSTA, mayor de edad, vecino de Bogotá, D.C., identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 14'225.551 de Ibagué (Tol.), Abogado Titulado e inscrito en el Registro Nacional, titular de la Tarjeta Profesional No. 40.988 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, actuando en calidad de apoderado especial de los demandados CARMEN CATHERINE RAMOS ALDANA, PABLO ANTONIO RAMOS MARTÍN y LILIA INÉS ALDANA AYALA, mayores de edad y de mi misma vecindad, con este escrito y en la oportunidad legal contemplada en el artículo 369 del C. G. del Proceso, descorro el traslado de la demanda, así:

PRONUNCIAMIENTO SOBRE LAS PRETENSIONES:

Me opongo a la totalidad de las pretensiones de la demanda por carecer del fundamento fáctico invocado y, como consecuencia, de los fundamentos jurídicos en que se soporta la demanda, tal como se demostrará al pronunciarnos sobre los hechos de la demanda y con los medios de defensa que se propondrán.

PRONUNCIAMIENTO SOBRE LOS HECHOS:

El primero: Es cierto, se celebró el contrato de arrendamiento.

El segundo: Es cierto.

El tercero: Es cierto.

El cuarto: Es cierto.

El quinto: No son exactas las cifras indicadas, se hicieron mal las operaciones aritméticas.

El sexto: Es cierto.

Carrera 8 No. 16 - 79 Oficina 301 Edificio Expocentro – Tels.: 3105618673

Correo Electrónico: luisorlando_rodriguez@hotmail.com

Bogotá D.C.



Luis Orlando Rodríguez Acosta

Abogado Titulado



El séptimo: Es cierto.

El octavo: No es cierto. Los arrendatarios no estaban obligados a continuar pagando la renta pues mediante contrato de promesa de compraventa del mismo inmueble objeto del contrato de arrendamiento, los aquí demandantes actuando como representantes legales del propietario del inmueble arrendado, lo prometieron en venta al señor PABLO ANTONIO RAMOS MARTÍN, contrato celebrado el 18 de septiembre de 2019; por eso a partir del mes de octubre de 2019 ya no estaban obligados a pagar la renta.

Ese contrato de promesa de compraventa se celebró por la suma de \$400'000.000 de los cuales se pagaron \$100'000.000 a la firma del contrato el 18-SEP-19; la suma de \$150'000.000 que se pagarían el 25-ENE-20 pero que se pagaron el 08-FEB-20 recibidos a entera satisfacción, y el saldo de \$150'000.000 que se pagarían el 04-MAY-20 en la notaría 66 de Bogotá a las 10:00 horas, lugar, fecha y hora en la que se suscribiría la escritura pública que perfeccionaría el contrato prometido pero que no se realizó porque no comparecieron los prometientes vendedores, motivo por el cual el prometiente comprador hizo suscribir la correspondiente acta de comparecencia.

El noveno: No es cierto, los demandados no estaban obligados a pagar la renta por lo indicado al pronunciarnos sobre el hecho anterior.

El décimo: Es cierto, según el poder aportado.

2

EXCEPCIONES DE FONDO:

Con fundamento en lo que he narrado al pronunciarme sobre el octavo de los hechos de la demanda y lo que agregaré al formular cada excepción, me permito formular las siguientes:

1.- Inexistencia ó falta de causa para demandar:

Esta excepción se fundamenta en los siguientes hechos y aspectos de derecho:

1.- Dos son los soportes fácticos de esta demanda y sus pretensiones: i) La existencia valida del contrato de arrendamiento y ii) el incumplimiento de los arrendatarios, por no pagar la renta a partir del mes de octubre de 2019 hasta el mes de octubre de 2021 y los que se sigan causando; soportes fácticos que, como se esbozó al pronunciarnos sobre el octavo de los hechos de la demanda, ya no existen.

2.- En efecto, El 18 de septiembre de 2019 cuando el contrato de arrendamiento estaba próximo a cumplir su segundo año de vigencia (los cumpliría el 10-OCT-19) los demandantes, actuando como

Carrera 8 No. 16 - 79 Oficina 301 Edificio Expocentro – Tels.: 3105618673

Correo Electrónico: luisorlando_rodriguez@hotmail.com

Bogotá D.C.



Luis Orlando Rodríguez Acosta

Abogado Titulado



representantes legales de su menor hijo NICOLAS SANTA YONDAPIZ, propietario del local objeto del contrato de arrendamiento, como lo anunciaron en ese mismo contrato, lo prometieron en venta al arrendatario PABLO ANTONIO RAMOS MARTÍN, pactándose como precio del inmueble la suma de \$400'000.000 que se pagarían así: (a) la suma de \$100'000.000 entregados a la firma de la promesa de compraventa, (b) la suma de \$150'000.000 que se pagarían el 25-ENE-20 pero que por causa de la pandemia del Covid 19 se pagaron el 08-FEB-20 recibidos a entera satisfacción por los prometiotes vendedores, firmando el correspondiente recibo y, (c) el saldo, o sea la suma de \$150'000.000 a pagar el 04-MAY-20 en la notaría 66 de Bogotá a las 10:00 horas, lugar, fecha y hora en la que se suscribiría la escritura pública que perfeccionaría el contrato prometido.

3.- Llegada la fecha y hora para el otorgamiento de la escritura pública, esto es el 4 de mayo de 2020, a las 10:00 A.M., en la notaría 66 de Bogotá, los prometiotes vendedores no se hicieron presentes, incumpliendo su obligación.

4.- Ante ese incumplimiento el prometiote comprador permaneció en la notaría 66 de Bogotá hasta las 12:00 M., y en vista de que los prometiotes vendedores no llegaron, el prometiote comprador solicitó a la notaría el levantamiento del acta de comparecencia y al efecto se suscribió el acta No. 002 de 2020, en la que la Dra. RUBY ASTRID DUARTE ROBAYO, notaria 66 del círculo de Bogotá, D.C., después de relacionar a las partes del contrato de promesa de compraventa y el inmueble objeto del mismo, dejó constancia de la comparecencia del prometiote comprador, en los siguientes términos:

"El compareciente PABLO ANTONIO RAMOS MARTÍN estuvo en este despacho desde las 10:00 a.m., esperó hasta las 12:00 m., a efecto de dar cumplimiento a lo manifestado en el numeral 1.4 del citado Contrato de Promesa de Compraventa, referente a la firma de la escritura pública de compraventa, y para tal efecto me presentó los siguientes documentos:

- 1) Original del citado Contrato de Promesa de Compraventa. ---
- 2) Dos (2) cheques originales, números 960356 y 961359, de BANCOLOMBIA (agreguemos que son cheques de gerencia), cada uno por la suma de SETENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS (\$75.000.000) A NOMBRE DE JOSE DIDIER SANTA NIETO CC. 79.536.168. ----
- 3) Fotocopia del recibo de pago 001 por \$150.000.000, por concepto de parte de pago del contrato de promesa de compraventa. ---
- 4) Comprobante de documento (cédula) en trámite del compareciente. ---
- 5) Licencia de Conducción del Compareciente. ---

De los anteriores documentos se adjunta a la presente acta fotografías auténticas.

SEGUNDO: *Que las partes contratantes acordaron como fecha de otorgamiento de la correspondiente escritura pública, el día de hoy 04 de mayo de 2020.*

Carrera 8 No. 16 - 79 Oficina 301 Edificio Expocentro - Tels.: 3105618673

Correo Electrónico: luisorlando_rodriguez@hotmail.com

Bogotá D.C.



3

Luis Orlando Rodríguez Acosta

Abogado Titulado

mayo de 2020 a las 10:00 a.m., en esta notaría Sesenta y seis (66) de Bogotá, D.C.

Que el señor PABLO ANTONIO RAMOS MARTÍN, ha permanecido en el despacho de la notaría a mi cargo desde la hora de las 10:00 a.m., en el día de hoy, fecha y hora fijadas en el referido contrato de promesa de compraventa, documento que he tenido a la vista para elaborar la presente acta. ---"

5.- Como vemos, señora juez, desde la fecha de la celebración del contrato de promesa de compraventa, 18 de septiembre de 2019, el contrato de arrendamiento se terminó y el inmueble se entregó provisionalmente al prometiente comprador a título de mera tenencia, tal como se estipuló en el parágrafo de la cláusula segunda del contrato de promesa de compraventa, el que a su tenor literal dice:

PARÁGRAFO: La entrega material provisional se hará simultáneamente con la firma del presente contrato de promesa de compraventa, declarando EL PROMETIENTE COMPRADOR, recibido a título de mera tenencia y a entera satisfacción el inmueble prometido en venta, ..."

2.- Desconocimiento de la calidad de arrendadores de los demandantes:

4

Además de lo ya expuesto al fundamentar la anterior, esta excepción se fundamenta en los siguientes hechos y aspectos de derecho:

1.- Como quedó dicho, arrendador y arrendatario el 18-SEP-19 celebraron un contrato de promesa de compraventa del mismo inmueble que es objeto del contrato de restitución, esto es, el local comercial No. 12 que hace parte del CONJUNTO RESIDENCIAL BALI P.H., ubicado en la Carrera 40 No. 6-12 (acceso vivienda) y Calle 7 No. 39-11 (Acceso comercial) de Bogotá, D.C., identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-2003943.

2.- En el parágrafo de la cláusula segunda de ese contrato se estipuló que la entrega material del inmueble prometido en venta se realizó simultáneamente con la firma del contrato, esto es, el 18-SEP-19, fecha desde la cual, por voluntad de los contratantes y/o por sustracción de materia, el contrato de arrendamiento dejó de existir.

3.- En vista de que el inmueble objeto del contrato de arrendamiento pasó a manos del prometiente comprador, también a título de tenencia, pero ya no como arrendatario, sino como prometiente comprador en virtud del contrato de promesa de compraventa, los arrendatarios ya no están obligados a pagar ningún canon o renta porque los señores JOSÉ DIDIER

Carrera 8 No. 16 - 79 Oficina 301 Edificio Expocentro - Tels.: 3105618673
Correo Electrónico: luisorlando_rodriguez@hotmail.com
Bogotá D.C.



Luis Orlando Rodríguez Acosta
Abogado Titulado

SANTA NIETO y ROSA EDELIA YONDAPIZ VARGAS ya no son sus arrendadores, ahora ellos son los prometientes vendedores.

3.- Falta de legitimación en la causa por activa:

Esta excepción se fundamenta en los mismos hechos narrados en las anteriores excepciones, y además:

1.- Como lo he expresado en las anteriores excepciones de fondo, el inmueble objeto del contrato de arrendamiento, esto es, el local comercial No. 12 que hace parte del CONJUNTO RESIDENCIAL BALI P.H., ubicado en la Carrera 40 No. 6-12 (acceso vivienda) y Calle 7 No. 39-11 (Acceso comercial) de Bogotá, D.C., identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-2003943, fue prometido en venta por los mismos arrendadores al arrendatario PABLO ANTONIO RAMOS MARTÍN, y entregado en tenencia al prometiente comprador en virtud de esa promesa de contrato.

2.- Así las cosas, la permanencia del prometiente comprador PABLO ANTONIO RAMOS MARTÍN con su esposa e hija en ese local comercial es en virtud del contrato de promesa de compraventa y no como arrendatario, luego los prometientes vendedores perdieron la calidad de arrendadores por lo que carecen de legitimación activa en la causa.

5

CONSIGNACIÓN PARA SER ESCUCHADOS:

Como quiera que los aquí demandantes no tienen la calidad de arrendadores pues el contrato de arrendamiento dejó de existir pues fue sustituido por el contrato de promesa de compraventa del mismo inmueble que era objeto del contrato de arrendamiento, entonces no es aplicable al sub lite lo dispuesto por el legislador en el numeral 4º del artículo 384 del C. G. del Proceso.

PRUEBAS:

Me permito aportar y solicito se decreten y practiquen las siguientes:

1.- Aporto copia del contrato de promesa de compraventa del local comercial No. 12 que hace parte del CONJUNTO RESIDENCIAL BALI P.H., ubicado en la Carrera 40 No. 6-12 (acceso vivienda) y Calle 7 No. 39-11 (Acceso comercial) de Bogotá, D.C., identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-2003943, celebrado entre los señores JOSE DIDIER SANTA NIETO y ROSA EDELIA YONDAPIZ VARGAS, en representación de su menor hijo NICOLAS SANTA YONDAPIZ, como prometientes vendedores, y el señor

Carrera 8 No. 16 - 79 Oficina 301 Edificio Expocentro - Tels.: 3105618673

Correo Electrónico: luisorlando_rodriguez@hotmail.com

Bogotá D.C.



Luis Orlando Rodríguez Acosta

Abogado Titulado

PABLO ANTONIO RAMOS MARTÍN, como prometiente comprador, que es el mismo inmueble objeto del contrato de arrendamiento.

2.- Aporto copia del acta de comparecencia No. No. 002 de 2020, suscrita por la Dra. RUBY ASTRID DUARTE ROBAYO, notaria 66 del círculo de Bogotá, D.C., con los documentos allí relacionados.

ANEXOS:

El poder con que actúo.

NOTIFICACIONES:

LAS PARTES: En los lugares indicados en la demanda.

Envío copia de este escrito al apoderado judicial de los demandantes al correo electrónico que indicó en la demanda: jujerv@hotmail.com

El suscrito apoderado recibe notificaciones personales en la secretaría del Despacho o en mi domicilio profesional ubicado en la Carrera 8 No. 16-79, oficina 301, de esta ciudad. Correo electrónico luisorlando_rodriguez@hotmail.com.

Cordialmente,

Luis Orlando Rodríguez Acosta
LUIS ORLANDO RODRÍGUEZ ACOSTA
CC. 14'225.551 de Ibagué (Tot.)
T.P. No. 40.988 del C.S. de la J.

Carrera 8 No. 16 - 79 Oficina 301 Edificio Expocentro – Tels.: 3105618673
Correo Electrónico: luisorlando_rodriguez@hotmail.com
Bogotá D.C.





ACTA DE COMPARECENCIA No. 002 de 2020

La suscrita, **RUBY ASTRID DUARTE ROBAYO**, Notaria Sesenta y seis (66°) del Círculo de Bogotá D.C., a petición del interesado testimonia: Que el señor **PABLO ANTONIO RAMOS MARTIN**, mayor de edad, identificado con la cedula de ciudadanía número 321.315, compareció a esta Notaría y manifestó que se encuentra domiciliado en la ciudad de Bogotá, (Cundinamarca), y en tal carácter declaró: **PRIMERO:** Que ha comparecido con el ánimo de cumplir lo pactado en el **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA**, suscrito el 18 de Septiembre de 2019, celebrado entre los señores **JOSE DIDIER SANTA NIETO** (C.C. N° 79.536.168) y **ROSA EDELIA YONDAPIZ VARGAS** (C.C. N° 52.201.809), ambos en calidad de padres del menor **NICOLAS SANTA YONDAPIZ** (T.I. 1.013.117.940), este último en calidad de **PROMITENTE VENDEDOR**, y el compareciente **PABLO ANTONIO RAMOS MARTIN**, en calidad de **PROMITENTE COMPRADOR**, sobre el bien inmueble determinado como **LOCAL COMERCIAL NUMERO 12 QUE HACE PARTE DEL CONJUNTO RESIDENCIAL BALI PH, UBICADO EN LA DIRECCION CARRERA 40 N° 6 - 12 (ACCESO VIVIENDA) Y CALLE 7 N° 39-11 (ACCESO COMERCIAL), DE BOGOTA D.C., CON MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO 50C-2003943.**

El compareciente **PABLO ANTONIO RAMOS MARTIN** estuvo en este Despacho desde las 10:00 am., esperó hasta las 12:00 m, a efectos de dar cumplimiento a lo manifestado en el numeral 1.4 del citado Contrato de Promesa de Compraventa, referente a la firma de la escritura pública de compraventa, y para tal efecto me presentó los siguientes documentos: -----

- 1) Original del citado Contrato de Promesa de Compraventa.-----
- 2) Dos (2) cheques originales, números 960356 y 961539, de **BANCOLOMBIA**, cada uno por la suma de **SETENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS (\$75.000.000) A NOMBRE DE JOSE DIDIER SANTA NIETO CC 79.536.168.**-----
- 3) Fotocopia de Recibo de pago 001 por \$150.000.000, por concepto de parte de pago del contrato de promesa de compraventa.-----
- 4) Comprobante de documento (cédula) en trámite del compareciente.-----
- 5) Licencia de Conducción del Compareciente.-----

De los anteriores documentos se adjunta a la presente acta fotocopias autenticadas. -----

SEGUNDO: Que las partes contratantes acordaron como fecha de otorgamiento de la respectiva escritura pública, el día de hoy 04 de Mayo de 2020 a las 10:00 a.m, en esta Notaría Sesenta y seis (66) de Bogotá D.C.-----

Que el señor **PABLO ANTONIO RAMOS MARTIN**, ha permanecido en el Despacho de la Notaría a mi cargo desde la hora de 10:00 am., en el día de hoy, fecha y hora fijadas en el referido contrato de Promesa de Compraventa, documento que he tenido a la vista para elaborar la presente Acta. -----

De lo anterior doy fe, conforme lo dispone el Artículo 95 del D.L. 960 de 1.970 y el D.R. 2148 de 1983.-----



LA PRESENTE ACTA SE EXTIENDE A INSISTENCIA DEL COMPARECIENTE.-----

Dado en Bogotá D.C. a los cuatro (04) días del mes de Mayo de dos mil veinte (2020),
siendo las 12:00 m.-----

Derechos: \$13.100.00. I.V.A. \$2.489.00. (19%).-----

FACTURA 60781.-----

El Compareciente

PABLO ANTONIO RAMOS MARTIN

C.C. No. 391348

Dir. 617 # 3938

Teléfono. 3106490860



RUBY ASTRID DUARTE ROBAYO
Notario Sesenta y Seis (66) de Bogotá D.C.

Notaría 66 Bogotá. D.C.
Notario RUBY ASTRID DUARTE ROBAYO
Dirección: Av Caracas No. 46 - 20 sur - Bogotá.
Teléfonos: (1) 4752611
Email: sesentayseisbogota@supemotariado.gov.co

RECIBO DE PAGO

Nº recibo: 001

08 De Enero Del 2020

YO:	Jose Didier Santa Nieto	Nº CEDULA	79.536.168
Recibí de:	Pablo Antonio Ramos Martin	Nº CEDULA	321315
La suma de:	Ciento Cincuenta Millones De Pesos. M/CTE	VALOR	\$ 150.000.000,00

Por concepto de:

Parte de Pago del contrato de Promesa de Compraventa del local N 12 de Bali , celebrado el día (19) diez y nueve de

Septiembre del año 2019 Entre el vendedor NICOLAS SANTA YONDAPIZ representado por sus padres JOSE DIDIER

SANTA NIETO , ROSA EDELIA YONDAPIZ VARGAS y el señor Comprador PABLO ANTONIO RAMOS MARTIN.

Total	\$	150.000.000,00
Total recibido	\$	150.000.000,00

ENTREGA A SATISFACCION

Pablo Antonio Ramos Martin

RECIBE A SATISFACCION

Jose Didier Santa Nieto

Bancolombia

CHEQUE DE GERENCIA

BOGOTA

PAGUESE ÚNICAMENTE
AL PRIMER BENEFICIARIO

Año Mes Día
2020 3 24

CHEQUE No. 961539

07

UnoCincoTresMilve

\$****75,000,000.00

Paguese a la orden de

JOSE DIDIER SANTA NIETO CC 79.536.163

La suma SESENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS M. CTE.

SEP 30 2019

\$75.000.000.00

299 La Gran Estación - Bogotá
Av. CI 20 # 62 - 47
CTA. CTE NAL No 299-000000-71

Cajero N° 001
Cédula N°

Firma(s)

?* :00000000? : 2990000001*961539

OBSERVACIONES

FIRMA Y C.C.

Bancolombia

CHEQUE DE GERENCIA

BOGOTA D.C.

PAGUESE ÚNICAMENTE
AL PRIMER BENEFICIARIO

Año Mes Día
2020 04 29

CHEQUE No. 960356

07

CaroTresCincoSeis

\$***75,000,000.00

Paguese a la orden de

JOSE DIDIER SANTA NIETO C C 0079536168

La suma SESENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS M. CTE.

JUL 2019
Bancolombia

\$75.000.000.00

218 Centro Distrital - Ecogta
CI 20 # 32 - 01
CTA. CTE NAL No 218-000000-01

Cajero N° 004
Cédula N°

Firma(s)

6* :00000000? : 2190000001*960356

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO

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



5284

En la ciudad de Bogotá D.C., República de Colombia, el diecinueve (19) de septiembre de dos mil diecinueve (2019), en la Notaría Cuarenta y Nueve (49) del Círculo de Bogotá D.C., compareció:

PABLO ANTÓNIO RAMOS MARTIN, identificado con Cédula de Ciudadanía/NUIP #0000321315 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.



[Handwritten signature]

----- Firma autógrafa -----



3v063sgmrlp6
19/09/2019 - 08:34:32:899



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.

Este folio se asocia al documento de PROMESA DE COMPRAVENTA .

[Handwritten signature]



JESÚS GERMÁN RUSINQUE FORERO
Notario cuarenta y nueve (49) del Círculo de Bogotá D.C.



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



Set. Irrego
C.C. 167

EL PRESENTE DOCUMENTO NO CONSTITUYE TITULO TRANSLATIVO DE DOMINIO NI ES OBJETO DE INSCRIPCIÓN ANTE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS COMPETENTE

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA.

LOCAL COMERCIAL NÚMERO DOCE (12) QUE HACE PARTE DEL CONJUNTO RESIDENCIAL BALI P.H., UBICADO EN LA DIRECCIÓN CARRERA CUARENTA (40) NÚMERO SEIS (6) - DOCE (12) (ACCESO VIVIENDA) Y CALLE SÉPTIMA (7) NÚMERO TREINTA Y NUEVE (39) - ONCE (11) (ACCESO COMERCIAL), DE BOGOTÁ, IDENTIFICADO CON EL NÚMERO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA NÚMERO CINCUENTA C (50C) DOS CERO CERO TRES NUEVE CUATRO TRES (2003943) DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA CENTRO.

1. TÉRMINOS DEL CONTRATO

1.1. PARTES INTERVINIENTES

DATOS DEL PROMITENTE VENDEDOR



NICOLAS SANTA YONDAPIZ, identificado con la tarjeta de identidad número 1.013.117.940 de Bogotá D.C., menor de edad, representado legalmente por sus padres señores JOSÉ DIDIER SANTA NIETO, mayor de edad, vecino de Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número 79.536.168 de Bogotá y ROSA EDELIA YONDAPIZ VARGAS, mayor de edad, vecina de Bogotá D.C., identificada con la cedula de ciudadanía número 52.201.809 de Bogotá D. C., casados entre si, con sociedad conyugal vigente. Correo electrónico: didier.santa@hotmail.com

DATOS DEL PROMITENTE COMPRADOR

PABLO ANTONIO RAMOS MARTÍN, mayor de edad, vecino de Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número 321.315 de Manta Cundinamarca, casado, con sociedad conyugal vigente. Correo electrónico: llantaspr@hotmail.com

1.2. OBJETO DEL CONTRATO:

EL PROMITENTE VENDEDOR promete vender a EL PROMITENTE COMPRADOR y este a su vez, promete comprar a aquel, el(los) siguiente(s) inmueble(s):

LOCAL COMERCIAL NÚMERO DOCE (12) QUE HACE PARTE DEL CONJUNTO RESIDENCIAL BALI P.H., UBICADO EN LA DIRECCIÓN CARRERA CUARENTA (40) NÚMERO SEIS (6) - DOCE (12) (ACCESO VIVIENDA) Y CALLE SÉPTIMA (7) NÚMERO TREINTA Y NUEVE (39) - ONCE (11) (ACCESO COMERCIAL), DE BOGOTÁ, IDENTIFICADO CON EL NÚMERO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA NÚMERO CINCUENTA C (50C) DOS CERO CERO TRES NUEVE CUATRO TRES (2003943) DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA CENTRO.

Sergio P. Negro
C.C. 84.12.757



CENTRO.

Son linderos generales del Conjunto "Bali" los siguientes: Se ubica sobre parte del lote de terreno distinguido con el número seis - doce (6-12) de la carrera cuarenta (40) (acceso de vivienda) y número treinta y nueve - once (39-11) de la calle séptima (7a) (acceso comercial) de la nomenclatura urbana de la ciudad de Bogotá, el cual cuenta con un área de ocho mil setecientos nueve metros cuadrados con doce decímetros cuadrados (8.709.12 m2) y comprendido dentro de los siguientes linderos tomados de la escritura pública número nueve mil cien (9.100) de fecha dos (2) de diciembre de dos mil dieciséis (2.016) de la Notaría setenta y dos (72) de Bogotá D.C., así: NORTE :En línea quebrada en distancias sucesivas de sesenta metros (60m), diez (10 m) y diecisiete metros (17m) con la calle séptima (7a) de la ciudad de Bogotá: en veintiún metros (21m), diecisiete metros (17m) y veintiún metros con el lote número cuatro (4) manzana trece (13) de la Urbanización Industrial y en cincuenta y un metros sesenta y tres centímetros (51.63m) con la calle séptima (7ª) de la ciudad de Bogotá. SUR: En línea quebrada en distancias sucesivas de ciento veinte metros 51 centímetros (120,51m) y veinte cuatro metros ochenta y cuatro centímetros (24.84m) con la Avenida Calle Sexta o Avenida Los Comuheros. ORIENTE: En distancia de treinta y un metros (31m) con el lote número (13) de la manzana trece (13) de la Urbanización Industrial y en treinta y seis metros (36m) con el lote número veintisiete (27) de la misma manzana y urbanización. OCCIDENTE: En línea quebrada en distancias sucesivas de cuarenta y un metros con tres centímetros (41.03m) y diecinueve metros setenta y cuatro centímetros (19.74m) con la Calle Séptima de la ciudad de Bogotá. Inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número cincuenta c - uno nueve nueve cuatro siete tres uno (50C-200394731) de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro y las cédulas catastrales en mayor extensión 004208232600000000, A6 38 20 A6 38 7, A6 38 5, A6 38 6; 004208231600000000 y 004208232700000000.

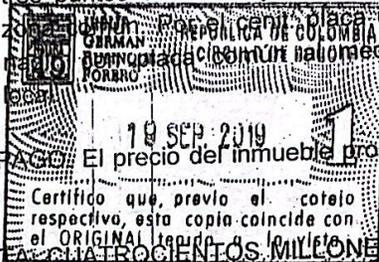
REPUBLICA DE COLOMBIA
 GUAMAN INTERCOMERCIAL S.A.
 BOGOTÁ
 19 de Sep 2019
 Certificado que, previo el cotejo respectivo, esta copia coincide con el ORIGINAL, leído o la vista.

[Handwritten signature]

Son linderos especiales del local comercial número doce (12) que forma parte del CONJUNTO RESIDENCIAL BALI P.H., ubicado en la dirección carrera cuarenta (40) número seis - doce (acceso de vivienda) y número treinta y nueve - once (39-11) de la calle séptima (7a) de la ciudad de Bogotá (acceso comercial), identificado con el número de matrícula inmobiliaria número cincuenta c - dos cero cero tres nueve cuatro tres (50C-2003943) de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Centro, objeto del presente contrato de promesa de compraventa los siguientes: Está localizado en el piso uno (1) de la Torre Uno (1) del Conjunto Bali. Tiene un área construida de treinta y nueve punto veinticuatro metros cuadrados (39.24m2) y un área privada de treinta y cuatro punto cincuenta y nueve metros cuadrados (34.59m2). Altura: Variable en tres punto ochenta metros (3.80 mts) y cuatro metros (4.00mts). se determina por los siguientes linderos: Del punto A al punto B en línea quebrada y dimensiones de ocho punto noventa y cinco metros (8.95 mts) , cero punto dieciocho metros (0.18 mts) y cero punto sesenta y nueve metros (0.69 mts) columna y muro comunes al medio con predio colindante. Del punto B al punto C en recta en dimensión de tres puntos cuarenta y cuatro metros (3.44 mts).



metros (3.44 mts) columna y muro comunes, al medio con los depósitos comunes de uso exclusivo número ciento seis (106), ciento siete (107) y ciento ocho (108). Del punto C al punto D en línea quebrada y dimensiones de tres punto cuarenta y nueve metros (3.49 mts), cero punto cero ocho metros (0.08mts), cero punto sesenta metros (0.60mts), cero punto cero ocho metros (0.08mts), tres punto treinta y dos metros (3.32mts), cero punto cero nueve metros (0.09mts), dos metros (2.00mts), cero punto cero nueve metros (0.09mts) y cero punto veinticuatro metros (0.24mts) columnas y muros comunes al medio con el local número once (11). Del punto D al punto A en línea recta y dimensión de tres puntos cincuenta y nueve metros (3.59mts) puerta común al medio con zona común al medio con sótano. Dependencias: Espacio para



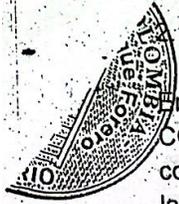
1.3 PRECIO Y FORMA DE PAGO: El precio del inmueble prometido en venta es:

VALOR TOTAL DE LA VENTA: CUATROCIENTOS MILLONES DE PESOS \$ 400'000.000 PESOS Moneda Legal, que EL PROMITENTE COMPRADOR pagará al PROMITENTE VENDEDOR, de la siguiente manera:

- A.- La suma de cien millones de pesos (\$ 100'000.000.00) moneda legal que declara recibida a entera satisfacción el PROMITENTE VENDEDOR por conducto de sus representantes legales a la firma del presente contrato.
- B.- La suma de ciento cincuenta millones de pesos (\$ 150'000.000.00) moneda legal que serán pagados por EL PROMITENTE COMPRADOR al PROMITENTE VENDEDOR en dinero efectivo por conducto de sus representantes legales el veinticinco (25) de enero dos mil veinte (2.020) en la Calle 7 No. 39-35 de la ciudad de Bogotá Distrito Capital, a la hora de las diez de la mañana (10.00 a. m.).
- C.- La suma de ciento cincuenta millones de pesos (\$ 150'000.000.00) moneda legal el cuatro (4) de mayo dos mil veinte (2.020) en la Notaría Sesenta y Seis (66) de la ciudad de Bogotá Distrito Capital, a la hora de las diez de la mañana (10.00 a. m.) que serán pagados por EL PROMITENTE COMPRADOR al PROMITENTE VENDEDOR en dinero efectivo entregado a éste por conducto de sus representantes legales o cheque de gerencia girado a favor de éstos, sin cruce restrictivo, simultáneamente con la firma de la escritura pública que de cumplimiento al presente contrato de promesa de compraventa.

1.4 FECHA HORA Y LUGAR DE FIRMA DE LA ESCRITURA: El día lunes cuatro (4) de mayo de dos mil veinte (2.020) en la Notaría Sesenta y Seis (66) Del Círculo de Bogotá D.C., situada en la Avenida Caracas Número 46-20 Sur de Bogotá D. C., o en el lugar donde funcione tal Despacho Notarial a la hora de las diez (10:00 a. m.).





DESARROLLO DEL CONTRATO:

Entre los suscritos EL PROMITENTE VENDEDOR y EL EL PROMITENTE COMPRADOR identificados en el numeral 1.1 de los términos del presente contrato se ha celebrado el contrato de promesa de compraventa contenido en las siguientes cláusulas:

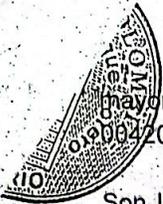
PRIMERA. OBJETO. EL PROMITENTE VENDEDOR se compromete a transferir a título de venta en favor de EL PROMITENTE COMPRADOR y este se obliga a comprar por el régimen de propiedad horizontal, el derecho de dominio y la posesión que EL PROMITENTE VENDEDOR tiene y ejercita sobre el inmueble mencionado en el numeral 1.2 de los términos del presente contrato el cual se distingue como LOCAL COMERCIAL NÚMERO DOCE (12) QUE HACE PARTE DEL CONJUNTO RESIDENCIAL BALI P.H., UBICADO EN LA DIRECCIÓN CARRERA CUARENTA (40) NÚMERO SEIS (6) – DOCE (12) (ACCESO VIVIENDA) Y CALLE SÉPTIMA (7) NÚMERO TREINTA Y NUEVE (39) – ONCE (11) (ACCESO COMERCIAL DE BARRIO), IDENTIFICADO CON EL NÚMERO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA NÚMERO CINCUENTA C (50C) DOS CERO CERO TRES NUEVE CUATRO TRES (2003943) DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA CENTRO.



Son linderos generales del inmueble de los siguientes: Se ubica sobre parte del lote de terreno distinguido con el número seis doce (6-12) de la carrera cuarenta (40) (acceso de vivienda) y número treinta y nueve once (39-11) de la calle séptima (7a) (acceso comercial) de la nomenclatura urbana de la ciudad de Bogotá, el cual cuenta con un área de ocho mil setecientos nueve metros cuadrados con doce decímetros cuadrados (8.709,12 m²) y comprendido dentro de los siguientes linderos tomados de la escritura pública número nueve mil cien (9.100) de fecha dos (2) de diciembre de dos mil dieciséis (2.016) de la Notaría setenta y dos (72) de Bogotá D.C., así: NORTE :En línea quebrada en distancias sucesivas de sesenta metros (60m), diez (10 m) y diecisiete metros (17m) con la calle séptima (7a) de la ciudad de Bogotá: en veintiún metros (21m), diecisiete metros (17m) y veintiún metros con el lote número cuatro (4) manzana trece (13) de la Urbanización Industrial y en cincuenta y un metros sesenta y tres centímetros (51.63m) con la calle séptima (7ª) de la ciudad de Bogotá. SUR: En línea quebrada en distancias sucesivas de ciento veinte metros 51 centímetros (120,51m) y veinte cuatro metros ochenta y cuatro centímetros (24.84m) con la Avenida Calle Sexta o Avenida Los Comuneros. ORIENTE: En distancia de treinta y un metros (31m) con el lote número (13) de la manzana trece (13) de la Urbanización Industrial y en treinta y seis metros (36m) con el lote número veintisiete (27) de la misma manzana y urbanización. OCCIDENTE: En línea quebrada en distancias sucesivas de cuarenta y un metros con tres centímetros (41.03m) y diecinueve metros setenta y cuatro centímetros (19.74m) con la Carrera cuarenta (40). A dicho inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número cincuenta c nueve cuatro siete tres uno (50C-1994731) de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro y las cédulas catastrales

Handwritten signature





mayor extensión 00420823260000000, A6 38 20 A6 38 7, A6 38 5, A6 38 6, 00420823160000000 y 00420823270000000.

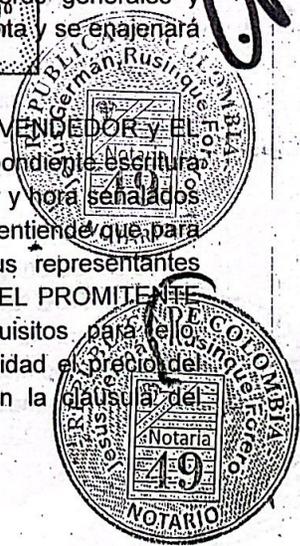
Son lineros especiales del local comercial número doce (12), que hace parte del CONJUNTO RESIDENCIAL BALI P.H., ubicado en la dirección carrera cuarenta (40) número seis - doce (acceso de vivienda) y número treinta y nueve - once (39-11) de la calle séptima (7a) de la ciudad de Bogotá (acceso comercial), identificado con el número de matrícula inmobiliaria número cincuenta c - dos cero cero tres nueve cuatro tres (50C-2003943) de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Centro, objeto del presente contrato de promesa de compraventa los siguientes: Está localizado en el piso uno (1) de la Torre Uno (1) del Conjunto Bali. Tiene un área construida de treinta y nueve punto veinticuatro metros cuadrados (39.24m2) y un área privada de treinta y cuatro punto cincuenta y nueve metros cuadrados (34.59m2). Altura: Variable en tres punto ochenta metros (3.80 mts) y cuatro metros (4.00mts). se determina por los siguientes linderos : Del punto A al punto B en línea quebrada y dimensiones de ocho punto noventa y cinco metros (8.95 mts) , cero punto dieciocho metros (0.18 mts .) y cero punto sesenta y nueve metros (0.69 mts) columna y muro comunes al medio con predio colindante. Del punto B al punto C en recta en dimensión de tres puntos cuarenta y cuatro metros (3.44 mts) columna y muro comunes al medio con los depósitos comunes de uso exclusivo número ciento seis (106), ciento siete (107) y ciento ocho (108). Del punto C al punto D en línea quebrada y dimensiones de tres punto cuarenta y nueve metros (3.49 mts), cero punto cero ocho metros (0.08mts), cero punto sesenta metros (0.60mts), cero punto cero ocho metros (0.08mts), tres punto treinta y dos metros (3.32mts), cero punto cero nueve metros (0.09mts), dos metros (2.00mts), cero punto cero nueve metros (0.09mts) y cero punto veinticuatro metros (0.24mts) columnas y muros comunes al medio con el local número once (11). Del punto D al punto A en línea recta y dimensión de tres punto cincuenta y nueve metros (3.59mts) puerta común al medio con zona de depósito común al medio con segundo piso. Por el lado con placa común al medio con sótano Dependencias: Espacio para local

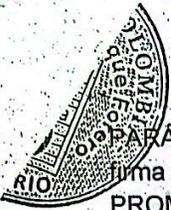


German Rusique

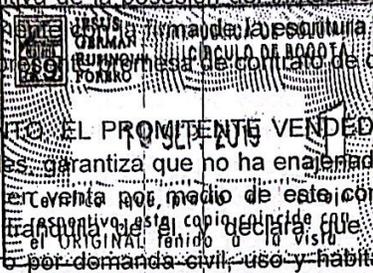
PARÁGRAFO. No obstante la definición de partida y linderos generales y especiales que se mencionan, el inmueble se promete en venta y se enajenará como cuerpo cierto.

SEGUNDA. FIRMA DE LA ESCRITURA. EL PROMITENTE VENDEDOR Y EL PROMITENTE COMPRADOR se obligan a otorgar la correspondiente escritura de compraventa que perfeccionará este contrato el día, lugar y hora señalados en el numeral 1.4 de los términos del presente contrato. Se entiende que para que EL PROMITENTE VENDEDOR por conducto de sus representantes legales esté obligado a firmar la escritura de compraventa, EL PROMITENTE COMPRADOR debe haber cumplido con todos los requisitos para ello, especialmente en lo relativo a haber cancelado en su totalidad el precio del inmueble prometido en venta, conforme se establecerá en la cláusula del precio.





PARÁGRAFO. La entrega material provisional se hará simultáneamente con la firma del presente contrato de promesa de compraventa, declarando EL PROMETIENTE COMPRADOR, recibido a título de mera tenencia y a entera satisfacción el inmueble prometido en venta, de acuerdo con el contrato de arrendamiento celebrado el 10 de octubre de 2017, entre los representantes legales de EL PROMITENTE VENDEDOR y EL PROMITENTE COMPRADOR y otros. La entrega definitiva de la posesión del inmueble prometido en venta, se efectuará simultáneamente con la firma de la escritura por medio de la cual se de cumplimiento a la promesa de compraventa.



TERCERA. SANEAMIENTO. EL PROMITENTE VENDEDOR por conducto de sus representantes legales garantiza que no ha enajenado a ninguna persona el inmueble prometido en venta por medio de este contrato y que tiene el dominio y la posesión transuntiva de este inmueble, que se hará su entrega definitiva libre de registro por demanda civil, uso y habitación, arrendamiento por escritura pública, patrimonio de familia no embargable, movilización de la propiedad raíz y condiciones suspensivas o resolutorias de dominio, y en general libre de limitaciones o gravámenes, salvo las que se derivan del reglamento de propiedad horizontal.



PARÁGRAFO. No obstante lo anterior, EL PROMITENTE COMPRADOR declara conocer plenamente que el inmueble prometido en venta es de propiedad y posesión del menor de edad de nombre NICOLAS SANTA YONDAPIZ, identificado con la tarjeta de identidad número 1.013.117.940 de Bogotá D.C., representado legalmente por sus padres señores JOSÉ DIDIER SANTA NIETO, mayor de edad, vecino de Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número 79.536.168 de Bogotá y ROSA EDELIA YONDAPIZ VARGAS, mayor de edad, vecina de Bogotá D.C., identificada con la cedula de ciudadanía número 52.201.809 de Bogotá D. C., por lo cual éstos se obligan para con EL PROMITENTE COMPRADOR, para la fecha en que se suscriba la correspondiente escritura por medio de la cual se de cumplimiento al presente contrato de promesa de compraventa, a haber obtenido en los términos del Decreto 1664 del 20 de agosto del 2015, la autorización notarial para enajenar el señalado bien, por ser de propiedad de un menor de edad.

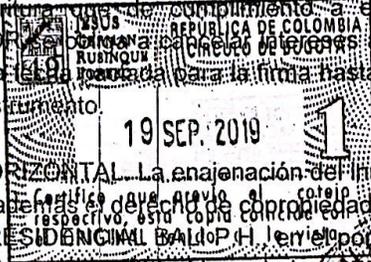
CUARTA. PRECIO Y FORMA DE PAGO. El precio y forma de pago del inmueble prometido en venta son los indicados en el numeral 1.3 de los términos del presente contrato, obligándose EL PROMITENTE COMPRADOR a pagar este valor a EL PROMITENTE VENDEDOR de manera puntual en la forma acordada para este efecto.

PARÁGRAFO PRIMERO. En caso de mora en el pago de alguna de las cuotas que conforman el precio de venta, EL PROMITENTE COMPRADOR cancelará a EL PROMITENTE VENDEDOR intereses corrientes a la tasa máxima mensual sobre el valor de la cuota que se adeuden, sin perjuicio de que esta se por terminado el contrato por incumplimiento con las consecuencias a cargo de aquel.



PARÁGRAFO SEGUNDO. EL PROMITENTE COMPRADOR manifiesta que no solicitará a EL PROMITENTE VENDEDOR cesiones de su posición contractual de PROMITENTE COMPRADOR ni modificaciones a la forma de pago del precio convenido.

PARÁGRAFO TERCERO. En el evento en que EL PROMITENTE COMPRADOR no diese cumplimiento a los requisitos o plazos fijados se tendrá por incumplido el presente contrato, con las facultades y consecuencias a favor de EL PROMITENTE VENDEDOR, el cual podrá resolver el presente contrato de pleno derecho, sin necesidad de declaración judicial, pudiendo hacer efectivas las arras por incumplimiento de que trata este contrato y prometer en venta el inmueble a terceros con plena libertad. No obstante lo anterior, EL PROMITENTE VENDEDOR podrá optar por continuar con el negocio, pero en el evento que como consecuencia de la demora sea necesario postergar la fecha de firma de la escritura que de cumplimiento a este contrato EL PROMITENTE COMPRADOR se obliga a pagar las arras a la tasa máxima legal permitida, a partir de la fecha pactada para la firma hasta la fecha en que efectivamente se firme el instrumento.



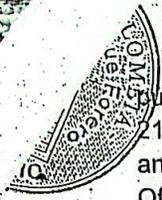
QUINTA. PROPIEDAD HORIZONTAL. La enajenación del inmueble objeto de este contrato comprenderá además el derecho de copropiedad sobre los bienes comunes del CONJUNTO RESIDENCIAL BALI P.H. en el porcentaje señalado para el inmueble; de acuerdo con lo establecido en la Ley 676 de 2001, y en el reglamento de propiedad horizontal del señalado Conjunto contenido en la escritura pública 2515 de fecha 27 de junio de 2017, otorgada en la Notaría Veintiuna del Círculo de Bogotá D. C., debidamente registrada en la anotación número dos (2) del folio de matrícula inmobiliaria 50C-2003943 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, la cual declara conocer EL PROMITENTE COMPRADOR.

PARÁGRAFO. EL PROMITENTE COMPRADOR acepta(n) de antemano toda modificación que se haga al reglamento de propiedad horizontal hasta la firma de la escritura pública de compraventa prometida.

SEXTA. TRADICION. EL PROMITENTE VENDEDOR es actualmente propietario del LOCAL COMERCIAL NÚMERO DOCE (12) QUE HACE PARTE DEL CONJUNTO RESIDENCIAL BALI P.H., UBICADO EN LA DIRECCIÓN CARRERA CUARENTA (40) NÚMERO SEIS (6) - DOCE (12) (ACCESO VIVIENDA) Y CALLE SÉPTIMA (7) NÚMERO TREINTA Y NUEVE (39) - ONCE (11) (ACCESO COMERCIAL), DE BOGOTA, IDENTIFICADO CON EL NÚMERO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA NÚMERO CINCUENTA C (50C) DOS CERO CERO TRES NUEVE CUATRO TRES (2003943) DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO, por haberlo adquirido mediante transferencia de dominio a título de beneficio a su favor en la fiducia mercantil por parte de ALIANZA FIDUCIARIA S. A. EN CALIDAD DE VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DEL FIDEICOMISO SAGROTAN, según consta en la escritura



[Handwritten signature]

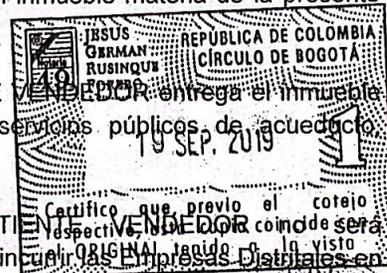


Publica número 3947 del 18 de septiembre de 2017 protocolizada en la Notaría 21 del Círculo de Bogotá, la cual se encuentra debidamente registrada en la anotación número tres (3) del folio de matrícula inmobiliaria 50C-2003943 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro.

SÉPTIMA. ARRÁS RETRACTATORIAS. Las partes acuerdan como arras de retracto del presente contrato la suma de CIENTO MILLONES DE PESOS MCL (\$ 100'000.000.00) Moneda Legal, reguladas conforme a lo indicado en el artículo 866 del Código de Comercio. Esta suma se entiende entregada por EL PROMITENTE COMPRADOR de conformidad con lo establecido en los términos de este contrato. La facultad de retracto se entiende vigente desde la fecha de firma de esta promesa hasta la fecha de firma de la escritura pública que perfeccionará este contrato.

OCTAVA. PAZ Y SALVO DE TRIBUTOS. A partir de la fecha de firma de la presente promesa de contrato de compraventa será de cargo de EL PROMITENTE COMPRADOR el pago de cualquier impuesto, tasa y contribución que se cause o liquide sobre el inmueble materia de la presente promesa de compraventa.

PARÁGRAFO PRIMERO. EL PROMITENTE VENDEDOR entrega el inmueble objeto de este contrato dotado con los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, y energía eléctrica.



PARÁGRAFO SEGUNDO. EL PROMITENTE VENDEDOR es responsable de las demoras en que puedan incurrir las Empresas Distritales en la instalación y el mantenimiento de los servicios públicos con que cuenta el inmueble, tales como acueducto, alcantarillado y energía.

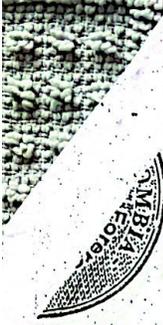
PARAGRAFO TERCERO: No obstante lo anterior, EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga únicamente a entregar a paz y salvo el inmueble prometido en venta por concepto de impuesto predial hasta el 31 de diciembre de 2019.

German Rusinque

NOVENA. PRÓRROGA. — No obstante lo establecido en el apartado 1.4. de este contrato, EL PROMITENTE VENDEDOR podrá prorrogar el término para la firma de la escritura pública por medio de la cual se de cumplimiento al presente contrato de promesa de compraventa, cuando así lo acuerden las partes por escrito, firmado por ambos contratantes o si para el 4 de mayo de 2020, el PROMITENTE VENDEDOR no hubiese obtenido en los términos del Decreto 1664 del 20 de agosto del 2015, la autorización notarial para enajenar el señalado bien materia del presente contrato por ser de propiedad de un menor de edad, evento en el cual, EL PROMITENTE VENDEDOR por conducto de sus representantes legales podrá aplazar la firma de la correspondiente escritura hasta el 4 de mayo de 2021 a la hora de las 10:00 a. m., en la Notaría 66 del Círculo de Bogotá, sin que por ello se causen intereses.

PARÁGRAFO PRIMERO. No obstante lo anterior, las partes de común acuerdo

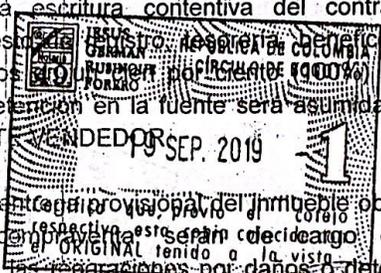




podrán anticipar o modificar el lugar, fecha y hora de la firma de la escritura por medio de la cual se de cumplimiento al presente contrato de promesa de compraventa.

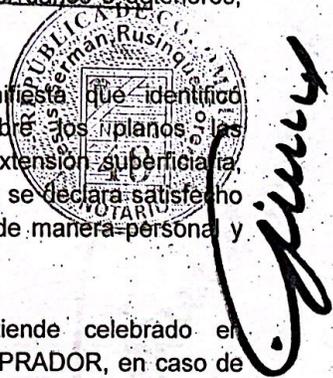
PARÁGRAFO SEGUNDO. En el evento en que para el 4 de mayo de 2020, el PROMITENTE VENDEDOR no hubiese obtenido en los términos del Decreto 1664 del 20 de agosto del 2015, la autorización notarial para enajenar el señalado bien materia del presente contrato, el PROMITENTE VENDEDOR se obliga para con EL PROMITENTE COMPRADOR a informarle con una antelación no inferior a cuarenta y cinco (45) días calendario mediante carta enviada por correo certificado a la dirección de notificaciones señalada en el presente documento.

DÉCIMA: GASTOS. - Los gastos de legalización de este contrato serán asumidos por ambas partes, en iguales proporciones (50% EL PROMITENTE VENDEDOR y 50% EL PROMITENTE COMPRADOR), así como los gastos notariales que se originen por la escritura contentiva del contrato de compraventa. Los gastos de impuestos de registro de la venta, serán asumidos por EL PROMITENTE COMPRADOR. La retención en la fuente será asumida en un ciento por ciento por EL PROMITENTE VENDEDOR.



UNDÉCIMA. A partir de la fecha de entrega provisional del inmueble objeto de esta promesa de contrato de compraventa, respectivamente serán de cargo de EL PROMITENTE COMPRADOR todas las reparaciones por daños o deterioros, así como el pago de los servicios públicos.

DUODÉCIMA. EL PROMITENTE COMPRADOR manifiesta que identificó claramente el inmueble que promete adquirir sobre los planos, especificaciones, ubicación, calidades, condiciones y extensión superficial, arquitectónica y de propiedad horizontal, de manera que se declara satisfecho en cuanto a sus características, por cuanto lo conoce de manera personal y directa.



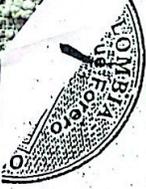
DÉCIMA TERCERA. El presente contrato se entiende celebrado en consideración de la persona de EL PROMITENTE COMPRADOR, en caso de fallecimiento de éste, el contrato se resuelve de pleno derecho.

DÉCIMA CUARTA. Los aquí contratantes pactan para todos los efectos legales como domicilio contractual la ciudad de Bogotá D. C.

DÉCIMA QUINTA. RESOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS. Toda controversia o diferencia relativa a este contrato, su ejecución y liquidación se resolverá ante la Jurisdicción Ordinaria en lo Civil.

DÉCIMA SEXTA. NOTIFICACIONES. Las partes acuerdan como dirección de notificaciones las siguientes:





EL PROMITENTE VENDEDOR. NICOLAS SANTA YONDAPIZ, identificado con la tarjeta de identidad número 1.013.117.940 de Bogotá D.C., menor de edad, representado legalmente por sus padres señores JOSÉ DIDIER SANTA NIETO, mayor de edad, vecino de Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número 79.536.168 de Bogotá y ROSA EDELIA YONDAPIZ VARGAS, mayor de edad, vecina de Bogotá D.C., identificada con la cedula de ciudadanía número 52'201.809 de Bogotá D. C., casados, con sociedad conyugal vigente, recibirá notificaciones en la Calle 25 Sur No. 69 C - 37 de Bogotá D. C.

EL PROMITENTE COMPRADOR. PABLO ANTONIO RAMOS MARTÍN, mayor de edad, vecino de Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número 321.315 de Manta Cundinamarca, casado, con sociedad conyugal vigente, recibirá notificaciones en la Calle 7 No. 39-35 de Bogotá.

Para constancia de lo anterior, se firma este documento en dos (2) ejemplares con destino a las partes, de diez (10) hojas cada uno, a los dieciocho (18) días del mes de septiembre del año dos mil noventa y nueve (2019).



EL PROMITENTE VENDEDOR.

JOSÉ DIDIER SANTA NIETO
Cédula de ciudadanía número 79.536.168 de Bogotá.
En representación de NICOLAS SANTA YONDAPIZ
Tarjeta de identidad número 1.013.117.940 de Bogotá D.C.



Juan

ROSA EDELIA YONDAPIZ VARGAS
Cédula de ciudadanía número 52'201.809 de Bogotá D. C.
En representación de NICOLAS SANTA YONDAPIZ
Tarjeta de identidad número 1.013.117.940 de Bogotá D.C.

EL PROMITENTE COMPRADOR.

Pablo

PABLO ANTONIO RAMOS MARTÍN
Cédula de ciudadanía número 321.315 de Manta Cundinamarca



RE: Contestación demanda - REF No. 11001400305020210077800

Juzgado 50 Civil Municipal - Bogotá - Bogotá D.C. <cmpl50bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Jue 04/08/2022 10:35

Para: seccivilencuesta 155 <luisorlando_rodriguez@hotmail.com>

Acuse recibido.



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

Juzgado 50 Civil Municipal de Bogotá D.C.

✉ cmpl50bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

☎ 2846957

📍 Carrera 10 No. 14 – 33 piso 2º - Bogotá D.C.

Aviso de Confidencialidad: Este correo electrónico contiene información de la Rama Judicial de Colombia. Si no es el destinatario de este correo y lo recibió por error comuníquelo de inmediato, respondiendo al remitente y eliminando cualquier copia que pueda tener del mismo. Si no es el destinatario, no podrá usar su contenido, de hacerlo podría tener consecuencias legales como las contenidas en la Ley 1273 del 5 de enero de 2009 y todas las que le apliquen. Si es el destinatario, le corresponde mantener reserva en general sobre la información de este mensaje, sus documentos y/o archivos adjuntos, a no ser que exista una autorización explícita. Antes de imprimir este correo, considere si es realmente necesario hacerlo, recuerde que puede guardarlo como un archivo digital.

De: Luis Orlando Rodriguez Acosta <luisorlando_rodriguez@hotmail.com>

Enviado: jueves, 4 de agosto de 2022 10:26

Para: Juzgado 50 Civil Municipal - Bogotá - Bogotá D.C. <cmpl50bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Asunto: Contestación demanda - REF No. 11001400305020210077800

Buenos días

Reciban un cordial saludo

Me permito allegar contestación demanda, pruebas y poderes en el proceso No.11001400305020210077800 verbal de restitución de inmueble arrendado de JOSE DIDIER SANTA NIETO y ROSA EDELIA YONDAPIZ VARGAS contra CARMEN CATHERINE RAMOS ALDANA, PABLO ANTONIO RAMOS MARTÍN y LILIA INÉS ALDANA AYALA.

Favor confirmar recibido.

Gracias.