



## PROMESA DE COMPRAVENTA BIEN INMUEBLE URBANO

Entre nosotros **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** , mayor de edad, domiciliado (a) y residente en esta en la ciudad de Bogotá con cedula de ciudadanía número **XXXXXXX** de **XXXXXXX** quien para el presente contrato de denominara EL PROMETIENTE VENDEDOR(A) y **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** mayor de edad, domiciliado(a) y residente en esta en la ciudad de **XXXXXX** con cedula de ciudadanía número **XXXXXXX** de **XXXXXXX**, quien para efectos del presente contrato se denominara LA PROMETIENTE COMPRADOR(A) hemos acordado celebrar el CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA que se regirá por las siguientes clausulas:

**PRIMERA. OBJETO.** **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** - mayor de edad, domiciliado y residente en esta en la ciudad de **XXXXXX** con cedula de ciudadanía número **XXXXXXX** de **XXXXXXX**, se compromete a transferir a título de venta real y efectiva a **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, mayor de edad, domiciliado(a) y residente en esta en la ciudad de **XXXXXXXXXXXX** con cedula de ciudadanía número **XXXXXXX** de **XXXXXXX**, el derecho de la propiedad plena vinculado al inmueble: (DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE CON SU UBICACIÓN Y NOMENCLATURA CON NOMENCLATURA, AREA Y SERVICIOS PÚBLICOS CON LOS QUE CUENTA ) el área y linderos son los transcritos en la escritura pública número **XXXXXX** del dos mil **XXXXXX** (**XXXXXX**) otorgada en la Notaria **XXXXXX** de **XXXXXX** del Círculo de **XXXXXX**, son los siguientes:

**LINDEROS ESPECIALES:** (CUANDO ES PROPIEDAD HORIZONTAL TIENEN GENERALES Y ESPECIALES) TRANSCRIBIRLOS TAL COMO ESTAN EN LA ESCRITURA DE COMPRAVENTA ORIGEN DE LA PROPIEDAD DE QUIEN VENDE).



A este inmueble le Corresponde un coeficiente de copropiedad tabla XXXXX. Este inmueble se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria **XXXXXXXXXX** de la Oficina de Instrumentos Públicos de XXXXXXXX y cedula catastral número XXXXXXXX

**LINDEROS GENERALES:** El XXXXXXXXXXXX se encuentra situado en el (NOMBRE DEL CONJUNTO O EDIFICIO) -PROPIEDAD HORIZONTAL- UBICADO EN XXXXXXXXXXXXX DE LA CIUDAD DE XXXXXXXXXXXX.

. Se encuentra construido sobre un lote de terreno con un área aproximada de XXXXXXXX metros cuadrados (XXXXXXXXX) comprendido dentro de los siguientes linderos:

**NORTE:**

**SUR:**

**ORIENTE;**

**OCCIDENTE:**

**SEGUNDO -TRADICIÓN** El inmueble prometido en venta fue adquirido por EL PROMETIENTE VENDEDOR(A) por compra efectuada a el señor XXXXXXXX mediante la escritura pública número XXXXX del XX de XXXXX del dos mil (XXXXXX) otorgada en la Notaria XXXXX (XX) del Círculo de XXXXX, inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria XXXXXXXXX de la Oficina de Instrumentos Públicos de XXXXXXXX.

**TERCERO. REGLAMENTO -PROPIEDAD HORIZONTAL (ESCRIBIR EL NOMBRE DEL CONJUNTO O EDIFICIO).** del cual forma parte el inmueble objeto de esta negociación fue sometido a régimen de propiedad horizontal mediante escritura pública XXXXXXX de XXXXX de XXXXX otorgada en la notaria XXXXX el circulo de XXXXXXX, reformado con las escrituras públicas XXXX del XX de XXX del XXXX otorgada en la notaría XX del círculo de XXXX registradas en el en el folio



de matrícula inmobiliaria XXXXXXXXXX de la Oficina de Instrumentos Públicos de XXXXX

**CUARTO RESPONSABILIDAD Y OBLIGACIONES.** Manifiesta EL PROMETIENTE VENDEDOR (A) no haber enajenado antes los derechos objeto de esta venta, los cuales se hallan libres de gravámenes, limitaciones o condiciones, embargos o litigios pendientes y de cualquier circunstancia que afecte el derecho enajenado, y se obligan a salir al saneamiento de lo vendido en los casos previstos por la ley. SE DEBE HACER EXAMEN PORMENORIZADO DEL CERTIFICADO DE TRADICION DEL INMUEBLE DONDE CONSTA LOS GRAVAMENENES QUE TENGA. ADEMÁS VERIFICAR LOS ESTADOS DE CUENTA DE IMPUESTOS Y SERVICIOS PUBLICOS.

**Parágrafo** (PARA CUANDO HAYA LA NECESIDAD DE ACLARAR ALGUNA CIRCUNSTANCIA DEL INMUEBLE COMO EL CASO DE CANCELACIÓN DE HPOTECAS O PATRIMONIO DE FAMILIA, ETC.)

**QUINTO. PRECIO.** – Acuerdan las partes Que el valor de esta venta es la suma de DEBE QUE CLARO LA FORMA DE PAGO, SIEMPRE SEÑALAR EL PRECIO REAL QUE SE PAGA, EN CASO CONTRARIO SE CORREN RIESGOS EN MATERIA PROBATORIA.

**SEXTO. ENTREGA REAL Y MATERIAL DEL INMUEBLE-** La entrega real y material del inmueble prometido en venta mediate este contrato se el día XXX de XXXX del XXXX EN HORA ACORDADA.

**SEPTIMO CLAUSULA PENAL.** - Acuerdan las partes que en el evento de incumplimiento de alguna de las cláusulas pactadas la parte que incumpla le cancelara a la otra la suma de XXXXXXXXXXXXXXX UN 10% DEL VALOR TOTAL DE LA VENTA. Sin perjuicio de las sumas que deban restituirse por concepto del precio que se hayan entregado, con los intereses, e indexación que corresponda.



**OCTAVO -OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA-**La firma de la escritura se efectuará en la notaría XXX del círculo de XXXXX el día XXX de abril del XXXXX a las SEÑALAR LA HORA

Parágrafo: Las partes de común acuerdo pueden modificar esta fecha para lo cual harán una nota adicional a la presente promesa.

**NOVENO.CONSENTIMIENTO -NOTIFICACIONES - COMUNICACIONES** para todos los efectos legales las partes aquí contratantes manifiéstanos en forma expresa que aceptamos que nos envíen comunicaciones y seamos notificados en los siguientes correos electrónicos:

**EL PROMETIENTE VENDEDOR(A)**

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

C.C.

Email

Celular

**PROMETIENTE COMPRADOR(A)**

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

C.C.

EMAIL

Celular



**DECIMO. GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO:** Los gastos notariales que se causen en el otorgamiento de la escritura pública de compraventa por medio de la cual se dará cumplimiento a esta promesa, serán pagados por partes iguales entre EL PROMETIENTES VENDEDOR y LA PROMETIENTE COMPRADORA. Los gastos que demande la boleta fiscal y su registro, incluyendo el impuesto de registro, será por cuenta de LA PROMETIENTE COMPRADORA; lo correspondiente a la Retención en la Fuente será asumido por EL PROMETIENTE VENDEDOR y los gastos de Beneficencia, serán de cargo de LA PROMETIENTE COMPRADORA.

**DECIMA PRIMERA.** Para todos los efectos legales el presente documento presta merito ejecutivo en lo referente a las obligaciones de hacer, y en lo referente a las sumas entregadas en virtud de abonos y pago total del precio acordado por la venta. En constancia se firma el presente documento el día XXX de XXXX del XXXXX.

**EL PROMETIENTE VENDEDOR (A)**

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**C.C.**

**Email**

**Celular**

**Dirección de residencia**



PROMETIENTE COMPRADOR(A)

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

C.C.

EMAIL

Celular

Dirección de residencia

#### NOTA

En el contrato de promesa de compraventa del bien inmueble es importante determinarlo e indicar, con total claridad, los linderos del predio de mayor extensión, los especiales, y todo lo que corresponda para especificarlo exactamente. Es recomendable verificar las escrituras con lo real, y para efectos de registro hay que consignar los que estén en la escritura.

Otro elemento esencial del contrato es el precio el cual no debe estar en contradicción con el que se detalla en la escritura pública que perfeccione la venta, porque es ilegal y se corre el riesgo de una eventual acción de lesión enorme, frente a un vendedor de mala fe

De igual forma señalar notaria, fecha y hora para la firma de la escritura pública que perfecciona el contrato.

Dudas al respecto contactarme a través de la página web.