**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA**

**NOMBRE DE LA UNIDAD / EDIFICIO**

**Dirección**

 **No del apartamento / casa \_\_\_**

**Parqueadero(s) No.\_\_\_**

**Cuarto(s) útil(es) No.\_\_\_**

Entre los suscritos **NOMBRE Y APELLIDOS DEL PROMITENTE VENDEDOR varón/mujer,** de nacionalidad **nacionalidad** domiciliado enla ciudad de **NOMBRE DE LA CIUDAD,** de estado civil **soltero/casado, con sociedad conyugal vigente/disuelta,** con **Cédula de Ciudadanía/de extranjería/pasaporte** número **0.000.000.000** de **CIUDAD** y **NOMBRE Y APELLIDOS DEL PROMITENTE VENDEDOR varón/mujer,** de nacionalidad **nacionalidad** domiciliado enla ciudad de **NOMBRE DE LA CIUDAD,** de estado civil **soltero/casado, con sociedad conyugal vigente/disuelta,** con **Cédula de Ciudadanía/de extranjería/pasaporte** número **0.000.000.000** de **CIUDAD** y quienes para los efectos de este contrato se denominará **LOS PROMITENTES VENDEDORES** de una parte y **NOMBRE Y APELLIDOS DEL PROMITENTE COMPRADOR varón/mujer,** de nacionalidad **nacionalidad** domiciliado enla ciudad de **NOMBRE DE LA CIUDAD,** de estado civil **soltero/casado, con sociedad conyugal vigente/disuelta,** con **Cédula de Ciudadanía/de extranjería/pasaporte** número **0.000.000.000** de **CIUDAD** y **NOMBRE Y APELLIDOS DEL PROMITENTE COMPRADOR varón/mujer,** de nacionalidad **nacionalidad** domiciliado enla ciudad de **NOMBRE DE LA CIUDAD,** de estado civil **soltero/casado, con sociedad conyugal vigente/disuelta,** con **Cédula de Ciudadanía/de extranjería/pasaporte** número **0.000.000.000** de **CIUDAD,** quienespara los efectos del presente contrato se denominarán **LOS PROMITENTES COMPRADORES,** manifestaron que han decidido celebrar un contrato **DE PROMESA DE COMPRAVENTA** de los bienes inmuebles, que en adelante se regirá por las siguientes cláusulas: **---------------------------------------------------------------------------------------------------------------**-**PRIMERA. OBJETO DEL CONTRATO: LOS PROMITENTES VENDEDORES** prometen trasferir a título de venta a favor de **LOS PROMITENTES COMPRADORES**, quienes a su vez, prometen adquirir a título de compra, el inmueble que se describe a continuación, según los términos y condiciones que se estipulan en el presente contrato: **DIRECCIÓN COMPLETA DEL INMUEBLE, NOMBRE DE LA UNIDAD / EDIFICIO, MUNICIPIO Y DEPARTAMENTO AL QUE PERTENECE,** con un área aproximada de **XXX** m2**. ----------------**Este inmueble se identifica con el folio de **Matricula Inmobiliaria No: 000-000000 -----------Cédula Catastral 000000000000000000000000 ------------------------------------------------------------PARQUEQDERO(s) No(s). 000,** que hace**(n)** parte del **EDIFICIO / UNIDAD RESIDENCIAL P.H.,** en el Municipio de **NOMBRE DEL MUNICIPIO -------------------------------------------------------** Este inmueble está identificado con el folio de **Matricula Inmobiliaria No. 000-000000--------- Cédula Catastral 000000000000000000000000 ----------------------------------------------------------- CUARTO ÚTIL No. 000,** que hace parte del **EDIFICIO / UNIDAD RESIDENCIAL P.H., en** el Municipio de , **NOMBRE DEL MUNICIPIO ---------------------------------------------------------------------**Este inmueble está identificado con el folio de **Matricula Inmobiliaria No. 000-000000--------- Cédula Catastral 000000000000000000000000 ------------------------------------------------------------** La venta se hace como cuerpo cierto, lo que no dará lugar a reclamo posterior alguno, por ninguna de las partes. **------------------------------------------------------------------------------------** **PARÁGRAFO PRIMERO: TÍTULOS DE ADQUISICIÓN.** **LOS PROMITENTES VENDEDORES**, adquirieron el derecho de dominio sobre los inmuebles objeto de la compraventa prometida, a: **NOMBRE DE LA PERSONA DE LA CUAL LOS PROMITENTES VENDEDORES, ADQUIRIERON LOS INMUEBLES EN CUESTIÓN** según Escritura Publica No **XXX. X** del **XX** de **mes** de **año** de la Notaria **#,** de la ciudad de **Ciudad de la notaría**.**----- SEGUNDA. LIBERTAD DE GRAVÁMENES Y SANEAMIENTO: LOS PROMITENTES VENDEDORES**, se obligan a trasferir a **LOS PROMITENTES COMPRADORES,** los inmuebles objeto de este contrato, libres de gravámenes, medidas cautelares, inscripciones de demandas a cualquier título, títulos de tenencia por escritura pública, afectación a vivienda familiar, condiciones resolutorias, nulidades y limitaciones al dominio a excepción del Régimen de Propiedad Horizontal al que están sometidos los inmuebles, en los casos de la ley se obligarán al saneamiento por evicción o por vicios redhibitorios. **------------------------------- TERCERA.** **PRECIO**: El precio de los inmuebles objeto de la compraventa prometida asciende a la suma total de **VALOR DE LA VENTA EN LETRAS M/L. ($XXX.XXX.XXX**) que **LOS PROMITENTES COMPRADORES** pagarán a **LOS PROMITENTES VENDEDORES** de la siguiente forma: **----------------------------------------------------------------------------------------------------**

1. La suma de **VALOR DEL PAGO INICIAL EN LETRAS** **M/L** (**$XX.XXX.XXX**) el día de la firma de la presente promesa, el **XX** de **mes** de **año,** provenientes de recursos propios. Dicho pago debe ser depositado en la cuenta No. **XXXXXXXXXXXXXX** de **ahorros/corriente,** a nombre de **NOMBRE DEL DUEÑO DE LA CUENTA** del banco **XXXXXXXXXXX** **---------------------------------------------------------------------------------------------------**
2. La suma de **VALOR DEL PAGO EN LETRAS** **M/L** (**$XX.XXX.XXX**), la cual será desembolsada por el banco **ABC**, una vez reciba la Boleta de Registro, por parte de **LOS PROMITENTES COMPRADORES**. Dicho pago debe realizarse en la cuenta No. **XXXXXXXXXXXXXX** de **ahorros/corriente,** a nombre de **NOMBRE DEL DUEÑO DE LA CUENTA** del banco **XXXXXXXXXXX. -----------------------------------------------------------------------**

**CUARTA. ARRAS:** La suma de que trata el numeral **1**., de la cláusula **TERCERA**, se entenderá entregada por **LOS PROMITENTES COMPRADORES a LOS PROMITENTES VENDEDORES**, en calidad de Arras de retracto. En consecuencia, en caso de incumplimiento de parte de **LOS PROMITENTES COMPRADORES,** estos perderán las Arras y sí el incumplimiento es de **LOS PROMITENTES VENDEDORES**, éstos devolverán a **LOS PROMITENTES COMPRADORES** el doble del valor entregado como Arras como forma de pago y de manera inmediata, una vez **LOS PROMITENTES COMPRADORES** hayan hecho el requerimiento en forma escrita. Suma que deberá ser reembolsada con los intereses de mora liquidados a la tasa máxima permitida, desde el momento en que fueron entregados conforme a la forma de pago descrita en la Cláusula Tercera del presente contrato de promesa de compraventa.**----------------------------------------------------------------------------------------------**

**QUINTA. ENTREGA MATERIAL DE LOS INMUEBLES**: Los inmuebles objeto de este contrato serán entregados por **LOS PROMITENTES VENDEDORES** a **LOS PROMITENTES COMPRADORES** a más tardar el día **XX** de **mes** de **año.** **LOS PROMITENTES COMPRADORES**, declaran que conocieron y verificaron el estado de los inmuebles con anterioridad a la firma de la escritura, y aceptan el estado que se encuentran, por lo cual no habrá lugar a reclamaciones posteriores. **--------------------------------------------------------------------SEXTA. OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA DE COMPRAVENTA**: La escritura de compraventa que da cumplimiento al presente contrato, se otorgará en la Notaría **# de la notaría** de **ciudad donde está la notaría**, el día **XX** de **mes** de **año**, a las **XX am/pm**, lugar, fecha y hora en la que deberán hacerse presentes **LOS PROMITENTES COMPRADORES** y **LOS PROMITENTES VENDEDORES.** La firma de la escritura está sujeta a la obtención del visto bueno y de conformidad con el estudio de Títulos y hayan sido cancelados los dineros de la cláusula tercera, numeral 1 y se tenga la carta de aprobación del préstamo del banco **ABC**.**-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------**

**SEPTIMA. PRORROGA**: En el evento que a esa fecha aún no estén cumplidos los requisitos para la firma de la escritura, la fecha se podrá prorrogar de común acuerdo entre las partes y mediante **OTRO SI**.**---------------------------------------------------------------------------------------------------**

**OCTAVA. GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO**: Los gastos notariales y las sumas liquidadas por concepto del impuesto departamental de rentas, causadas en razón de la Escritura de compraventa, serán cancelados por mitades. La retención en la fuente será cancelada por **LOS PROMITENTES VENDEDORES**. Los gastos liquidados por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de inscripción de la escritura de compraventa, serán cancelados por **LOS PROMITENTES COMPRADORES**. **------------------------------------------------**

**NOVENA. IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES:** A partir de la fecha de entrega real y material, serán de cargo de **LOS PROMITENTES COMPRADORES**, el pago del impuesto predial, los gastos de administración y servicios públicos y las contribuciones de valorización que fueren derramadas con posterioridad a la fecha de firma del presente contrato**. -------------**

**DECIMA: DECLARACIÓN DE ORIGEN DE FONDOS: LA PROMITENTE VENDEDORA** declara que su actividad es lícita y la ejerce dentro de los marcos legales, así mismo que los recursos con los que adquirió el bien, no proviene de una actividad ilícita contemplada dentro del código penal colombiano. Así mismo, **LAS PROMITENTES COMPRADORAS** declaran que su actividad es lícita y se ejerce dentro de los marcos legales de la legislación colombiana. A su vez declara que el origen de los fondos para pagar las obligaciones derivadas de este contrato no proviene de ninguna actividad ilícita de las contempladas en el código penal colombiano. **---------------------------------------------------------------------------------DÉCIMA PRIMERA:** **PAGO DE COMISIÓN:** El pago de la comisión equivale al tres por ciento **(3%)** del total de la venta, equivalente a **VALOR EN LETRAS M/L ($XX.XXX.XXX),** será pagado por los **LOS PROMITENTES VENDEDORES** a nombre de la asesora inmobiliaria **NOMBRE Y APELLIDOS DEL ASESOR INMOBILIARIO**, identificado con la Cédula de ciudadanía No. **XX.XXX.XXX** de **Ciudad**, por su gestión,de la siguiente manera: el **50%** de la comisión, equivalente a **VALOR DEL PAGO LETRAS M/L ($XX.XXX.XXX),** al momento de la firma de la **promesa.** El **50%** restante, es decir, **VALOR DEL PAGO LETRAS M/L ($XX.XXX.XXX),** al momento de la firma de las escrituras. Dicho dinero debe ser depositado en las cuenta corriente/ahorros No. **XXXXXXXXXXX** del banco **ABC**, a nombre de la asesora.

**PARAGRAFO PRIMERO. PAGO EN CASO DE CANCELACION DEL NEGOCIO**: En caso de que el negocio no se llegase a dar, la parte a la que le sean concedidas las Arras, deberá pagar al **ASESOR INMOBILIARIO** mencionado en la cláusula décima primera, el total de la comisión pactada, pues el Asesor ha realizado su trabajo a cabalidad y como tal debe recibir el pago acordado. **---------------------------------------------------------------------------------------------------- DÉCIMA PRIMERA. CESIÓN:** Las Partes se comprometen a no ceder ni parcial, ni totalmente las obligaciones contenidas en la presente promesa, sin autorización previa y por escrito del **CONTRATANTE CEDIDO**. Si contravinieren esta disposición, la cesión no tendrá efectos jurídicos y por tanto no exime de responsabilidad a quien la haya realizado sin autorización de la otra parte. **-------------------------------------------------------------------------------------------------------------**

**DÉCIMA SEGUNDA. MÉRITO EJECUTIVO:** Las Partes declaran que este documento presta mérito ejecutivo para la efectividad de las obligaciones en él contenidas.**--------------------------------**

**DÉCIMA TERCERA. ESTIPUACIONES ANTERIORES**: Las partes manifiestan que no reconocerán validez a estipulaciones verbales relacionadas con el presente contrato, el cual constituye el acuerdo completo y total acerca de su objeto y remplaza y deja sin efecto alguno, cualquier otro contrato verbal o escrito celebrado entre las partes con anterioridad.**--------DÉCIMA SEGUNDA – NOTIFICACIONES:** Para todos los efectos de esta promesa, las direcciones de notificación de **LOS PROMITENTES VENDEDORES** y **LOS PROMITENTES COMPRADORES** serán las que consten al pie de las firmas**. -----------------------------------------------**

Para constancia se firma, en tres (3) ejemplares del mismo tenor literal a los **# de días en letras (# días)** días del mes de **nombre del mes** de **año** en la Notaria **# de la notaria** de **ciudad de la notaría**, a las **hora de la firma am/pm**.

**PROMITENTE VENDEDOR PROMITENTE VENDEDORA**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**NOMBRE DEL PROMITENTE VENDEDOR NOMBRE DE LA PROMITENTE VENDEDORA**

C.C. CC.

DIRECCIÓN: DIRECCIÓN:

TEL: TEL:

**PROMITENTE COMPRADOR PROMITENTE COMPRADORA**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**NOMBRE DEL PROMITENTE COMPRADOR NOMBRE DE LA PROMITENTE COMPRADORA**

C.C. CC.

DIRECCIÓN: DIRECCIÓN:

TEL: TEL: