**PROMESA DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE**

Entre los suscritos \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Cali, e identificado con la cédula de ciudadanía No. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_de\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, de estado civil\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, quien actúa en nombre propio y quien en adelante se denominará EL PROMITENTE VENDEDOR, por una parte, y por la otra \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, identificada con cédula de ciudadanía número \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, mayor de edad, domiciliada en la ciudad de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, de estado civil \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, y \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, e identificado con la cédula de ciudadanía No\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, de estado civil \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, quienes actúan en nombre propio y quienes en adelante se denominarán LOS PROMITENTES COMPRADORES, hemos convenido en celebrar el presente contrato de promesa de compraventa que se regirá por las normas legales aplicables a la materia y en especial por las siguientes cláusulas:

**PRIMERA**: OBJETO.- EL PROMITENTE VENDEDOR, promete transferir a titulo de venta a LOS PROMITENTES COMPRADORES y estos a su vez prometen adquirir bajo el mismo título el derecho de propiedad y la posesión que el primero tiene sobre los siguientes bienes inmuebles: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ UBICADO EN \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ , según la nomenclatura urbana de la ciudad de\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_., situado en el \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ piso del edificio denominado\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, distinguido en los planos y en la puerta de entrada con el numero \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, tiene una área total construida de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_metros cuadrados, y un área total construida privada aproximada de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_metros cuadrados; altura libre aproximada de\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ metros con \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ centímetros; consta de: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, y esta alinderado así: (descripción completa de metros cuadrados de habitaciones y materiales)

Y el GARAJE \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ A estos inmuebles les corresponden los folios de matricula inmobiliaria números \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ para el apartamento, y \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, para el garaje. PARAGRAFO:.- No obstante los linderos descritos anteriormente, la descripción del inmueble es la que se encuentra relacionada y en la Escritura Pública Número \_\_\_\_\_\_ de fecha \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) de \_\_\_\_\_\_ del año dos mil \_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) de la Notaria \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_de la ciudad de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_., ésta promesa de compraventa se hace como cuerpo cierto e incluye todas las mejoras presentes y futuras, las anexidades, los usos, las costumbres y las servidumbres que legal y naturalmente le corresponden.

**SEGUNDA**: TITULOS DE ADQUISICION.- Los inmuebles prometidos en venta son de propiedad exclusiva de EL PROMITENTE VENDEDOR quien lo adquirió a \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, mediante Escritura Pública Número \_\_\_\_\_\_ de fecha \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) de \_\_\_\_\_\_ del año dos mil \_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) de la Notaria \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_de la ciudad de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ debidamente registrada.

**TERCERA**: PRECIO.- El precio de la venta prometida es la suma de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ($\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) MCTE, que LOS PROMITENTES COMPRADORES se comprometen a pagar así: A) La suma de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ($\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) MCTE a título de arras confirmatorias, al momento de la firma de la Promesa de Compraventa el día \_\_\_\_\_\_ (\_\_) de \_\_\_\_\_\_\_ de dos mil \_\_\_ (\_\_\_\_), en cheque de gerencia No\_\_\_\_ emitido por\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ a nombre de EL PROMITENTE VENDEDOR, suma que se imputará al valor total del contrato prometido. El valor estipulado será consignado por LOS PROMITENTES COMPRADORES al PROMITENTE VENDEDOR en la cuenta de ahorros de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_No. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ B) La suma de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ MILLONES DE PESOS ($\_\_\_\_\_\_\_\_) MCTE, el día\_\_\_\_\_ (\_\_) del mes de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ de 202\_\_\_\_, al momento de la firma de la Escritura Pública de Compraventa, de la siguiente manera: por un lado, LOS PROMITENTES COMPRADORES pagarán el saldo que reste por pagar el día \_\_\_\_\_(\_\_) de \_\_\_\_\_\_\_\_\_de 202\_\_\_\_ correspondiente a la deuda que EL PROMITENTE VENDEDOR había contraído con \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ por valor de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ de Pesos ($\_\_\_\_\_\_\_\_), garantizada con hipoteca de cuantía indeterminada sobre los inmuebles objeto del contrato prometido celebrada bajo Escritura \_\_\_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de la Notaría \_\_\_ de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ debidamente registrada,. C) Los restantes \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ($\_\_\_\_\_\_\_\_\_) serán consignados en la aludida cuenta de EL PROMITENTE VENDEDOR tan pronto sea desembolsado el Crédito del \_\_\_\_\_\_\_\_\_ solicitado por LOS PROMITENTES COMPRADORES. LOS PROMITENTES COMPRADORES harán entrega al PROMITENTE VENDEDOR de un pagaré por valor de esos \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. ($\_\_\_\_\_\_\_\_\_) el día de la firma de la Escritura Pública de Compraventa y presentarán los papeles correspondientes al Crédito de \_\_\_\_\_\_\_\_, en donde aparece la fecha de su desembolso.

**CUARTA**: ESCRITURACIÓN.- La escritura pública que perfecciona el presente contrato de promesa de compra venta será firmada por las partes el día \_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_) de\_\_\_\_\_del año dos mil veinti\_\_\_\_ (202\_\_), en la Notaria \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) de la ciudad de\_\_\_\_\_\_. a las \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_) horas. Así mismo EL PROMITENTE VENDEDOR se presentará provisto de los recibos cancelados de los impuestos del inmueble y demás comprobantes fiscales requeridos para la firma de la escritura pública de Compraventa, de manera que el inmueble se encuentre a paz y salvo en materia tributaria de todos los impuestos causados al momento de firmar el contrato prometido. PARÁGRAFO PRIMERO: Las partes de mutuo acuerdo podrán prorrogar o anticipar mediante OTRO SI la firma de la escritura pública.

**QUINTA**: ENTREGA.- EL PROMITENTE VENDEDOR hará entrega real y material de los inmuebles objeto de este contrato A LOS PROMITENTES COMPRADORES, el día \_\_\_\_\_ (\_\_\_) de \_\_\_ de dos mil \_\_\_ (2\_\_\_), fecha de la firma de la Escritura Pública de Compraventa.

**SEXTA**: SANEAMIENTO.- EL PROMITENTE VENDEDOR enajenará el bien prometido en venta con todas sus mejoras y servidumbres, sin ninguna reserva, libre de impuestos, contribuciones y gravámenes, exceptuando única y exclusivamente la hipoteca de cuantía indeterminada sobre los inmuebles objeto del contrato prometido debidamente registrada y que consta en la Anotación No.\_\_\_\_\_\_\_ del Certificado de Libertad y Tradición de ambos inmuebles objeto del contrato prometido, hipoteca cuya cancelación EL PROMITENTE VENDEDOR se compromete a tramitar y correr con los gastos de su levantamiento tan pronto LOS PROMITENTES COMPRADORES cancelen el crédito hipotecario contraído con\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ y que grava los inmuebles objeto del contrato prometido. Además, EL PROMITENTE VENDEDOR enajenará el bien prometido en venta libre de embargos, demanda civil registrada, pleitos pendientes, patrimonio de familia y en general de toda condición limitativa del dominio y se comprometerá al saneamiento por vicios de evicción y redhibitorios de conformidad con la ley. Así mismo entregará cancelados los recibos de servicios públicos y cuota de administración correspondientes hasta la fecha de entrega del inmueble objeto de este contrato.

**SEPTIMA**: TRADICION.- En la fecha de la firma de la Escritura Pública de Compraventa EL PROMITENTE VENDEDOR hará entrega AL PROMITENTE COMPRADOR de los certificados de tradición y libertad del inmueble de fecha \_\_\_\_de\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_de 202\_\_\_ y copia de la escritura de adquisición.

**OCTAVA**: GASTOS.- Los gastos notariales serán pagados en la siguiente forma: EL PROMITENTE VENDEDOR pagará el 50% de los gastos notariales por la compraventa y el 100% de la retención en la fuente y LOS PROMITENTES COMPRADORES pagarán el otro 50% de gastos notariales por la compraventa y el 100% de los gastos por Beneficencia y Registro de la Escritura correspondiente. Por otra parte, el PROMITENTE VENDEDOR se compromete a correr con el 100% de los gastos notariales y de registro para levantar el gravamen hipotecario que actualmente pesa sobre el inmueble a favor de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ contenido debidamente registrada.

**NOVENA**: SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS.- En la venta prometida se incluye el derecho a los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, aseo, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ y línea telefónica de \_\_\_\_\_\_\_ No. \_\_\_\_\_\_\_.

**DECIMA**: ARRAS.- . La cantidad de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ($\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) MCTE. que EL PROMITENTE VENDEDOR declara haber recibido de LOS PROMITENTES COMPRADORES a satisfacción, se tendrá entregado como arras confirmatorias del acuerdo prometido y serán abonadas al precio total en el momento de otorgarse la escritura pública que perfeccione el objeto de esta promesa.

**DECIMA PRIMERA**: CLAUSULA PENAL.- Las partes contratantes de común acuerdo convienen una cláusula penal por incumplimiento, correspondiente al valor entregado como arras, es decir, la suma de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ($\_\_\_\_\_\_\_\_\_) MCTE, los cuales deberán ser pagados así: Si el incumplimiento es por parte de LA PROMITENTE COMPRADORA, EL PROMITENTE VENDEDOR, deducirá de las sumas entregadas el valor tomado como arras y restituirá el resto de los dineros en un término no superior a cinco (5) días hábiles a partir de la fecha en que se verifique el incumplimiento. Si el incumplimiento es por parte de EL PROMITENTE VENDEDOR, éste deberá cancelar la suma entregada como arras doblada, además de devolver las sumas adicionales que haya recibido como parte de pago, dentro del término de los cinco (5) días hábiles siguientes a partir de la fecha del incumplimiento.

Para todos los efectos legales el domicilio contractual se establece en la ciudad de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Para constancia de los anterior se firma el presente contrato de promesa de compraventa en dos (2) originales del mismo valor y tenor, en la ciudad de \_\_\_\_\_\_\_, a los \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_) días del mes de \_\_\_\_\_\_ del año dos mil \_\_\_\_\_ (2.0\_\_).

EL PROMITENTE VENDEDOR

LOS PROMITENTES COMPRADORES