

MINUTA DE COMPRAVENTA

**NOTARIA ___ DE BOGOTA, D.C.
REPUBLICA DE COLOMBIA**

E-----**Superintendencia de Notariado y Registro**-----
-----**FORMULARIO DE CALIFICACION**-----

Acto: -----

Afectación a vivienda familiar: -----

Precio: \$ _____

Inmueble(s):

Matrícula(s) Inmobiliaria(s):

Cédulas Catastrales:

Personas que intervienen en el acto jurídico:-----

Vendedor:

Comprador: -----

Entre los suscritos: _____ sociedad legalmente constituida mediante ____
_____ de fecha _____ de la Notaria _____
_____ de _____, con domicilio principal en _____, con matrícula mercantil No ____
_____ de la Cámara de Comercio de Bogotá, identificada con el NIT No. _____
_____, entidad que obra en este acto representada por _____,
identificado con la cédula de ciudadanía No _____ de _____, debidamente
autorizado por _____ lo que se acredita con la copia del Acta No ____ de
fecha _____ de la Junta Directiva, (o de la Asamblea) y con el certificado de existencia y
representación legal expedido por _____ documentos que se anexan a
este documento, sociedad que en adelante y para todos los efectos legales de este contrato se
denominará el **VENDEDOR**, por una parte; y por la otra, _____
_____, mayor de edad, de estado
civil _____, sociedad conyugal _____, de nacionalidad
_____, con domicilio en _____, identificado con la
cédula de ciudadanía No _____ de _____, quien obra:

1) en su propio nombre,

2) representado en este acto por su apoderado _____
_____ identificado con la cedula de ciudadanía No _____
_____ expedida en _____, en ejercicio del: **CASO 1** poder especial que le fue
conferido de fecha _____ el que se anexa a este documento o **CASO 2**,
del poder general que le fue otorgado mediante la escritura pública No _____
_____ de fecha _____ de la Notaria _____ de _____ lo que se acredita con
la copia de la escritura citada y con el certificado de vigencia del poder de fecha ____
_____ expedido por la Notaria citada documentos que se anexan al
presente contrato.

Quien (es) en adelante y para todos los efectos legales de este contrato se
denominará el (los) **COMPRADOR(ES)**, hemos celebrado el **CONTRATO DE
COMPRAVENTA**, contenido en las siguientes cláusulas:

PRIMERA. OBJETO. Mediante la presente escritura y su registro el **VENDEDOR**,
TRANSFIERE el derecho de dominio y posesión a título de
compraventa.....

**A. EN CASO DE QUE SEAN DOS O MAS COMPRADORES Y SE
TRANSFIEREN PORCENTAJES DIFERENTES A CADA COMPRADOR:**

“a los COMPRADORES en común y proindiviso en los siguientes porcentajes:

-) _____% a _____
-) _____% a _____
-) _____% a _____”

Sobre los siguientes inmuebles:

1) EL APARTAMENTO _ _ _ _ DE LA TORRE _ _ _ , el que forma parte del edificio o conjunto _ _ _ _ _ ubicado en _ _ _ _ _ de la ciudad de Bogotá D.C. que se identifica así:.....

Sus **LINDEROS** son: _ _ _ _ _ No olvide el **ÁREA**. (Aclare el área total construida, el área privada construida y el área común construida).

2) EL GARAJE O PARQUEO O PARQUEADERO O APARCADERO _ _ _ _ _ DE LA TORRE _ _ _ el que forma parte del edificio o conjunto _ _ _ _ _ ubicado en _ _ _ _ _ de la ciudad de Bogotá D.C. que se identifica así:.....

Sus **LINDEROS** son: _ _ _ _ _ No olvide el **ÁREA**. (Aclare el área total construida, el área privada construida y el área común construida).

3) EL DEPOSITO _ _ _ _ _ DE LA TORRE _ _ _ _ _ el que forma parte del edificio o conjunto _ _ _ _ _ ubicado en _ _ _ _ _ de la ciudad de Bogotá D.C. No olvide el **ÁREA**. (Aclare el área total construida, el área privada construida y el área común construida).

B. EN CASO DE QUE SEAN DOS O MAS COMPRADORES Y SI SE TRANSFIEREN PORCENTAJES IGUALES A CADA COMPRADOR:

“a los COMPRADORES en común y proindiviso por partes iguales, sobre los siguientes inmuebles:

1) EL APARTAMENTO _ _ _ _ DE LA TORRE _ _ _ , el que forma parte del edificio o conjunto _ _ _ _ _ ubicado en _ _ _ _ _ de la ciudad de Bogotá D.C. que se identifica así:.....

Sus **LINDEROS** son: _ _ _ _ _ No olvide el **ÁREA**. (Aclare el área total construida, el área privada construida y el área común construida)

2) EL GARAJE O PARQUEO O PARQUEADERO O APARCADERO _ _ _ _ _ DE LA TORRE _ _ _ el que forma parte del edificio o conjunto _ _ _ _ _ ubicado en _ _ _ _ _ de la ciudad de Bogotá D.C. que se identifica así:..... No olvide el **ÁREA**. (Aclare el área total construida, el área privada construida y el área común construida)

Sus **LINDEROS** son: _ _ _ _ _ No olvide el **ÁREA**.

3) EL DEPOSITO _ _ _ _ _ DE LA TORRE _ _ _ _ _ el que forma parte del edificio o conjunto _ _ _ _ _ ubicado en _ _ _ _ _ de la ciudad de Bogotá D.C. No olvide el **ÁREA**. (Aclare el área total construida, el área privada construida y el área común construida)

B. CASO 2. DERECHO DE USO EXCLUSIVO. CUANDO ADEMÁS SE PROMETE TRANSFERIR EL DERECHO DE USO EXCLUSIVO SOBRE BIENES

COMUNES COMO EL GARAJE O EL DEPOSITO O LA TERRAZA. (CUANDO NO TIENE MATRICULA INMOBILIARIA INDIVIDUAL)

En este caso se anotará: "Igualmente el VENDEDOR suscribe la presente la escritura de compraventa, la que una vez registrada, transferirá al (a los) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) el **DERECHO DE USO EXCLUSIVO** en los mismos porcentajes en que se les transfiere el derecho de propiedad, de la(s) unidad(es) privada(s) objeto de este acto sobre los siguientes bienes comunes ubicados en el mismo Edificio o conjunto del que es titular:

- Sobre el Garaje No _____.
- Sobre la Terraza No _____.
- Sobre el Depósito No _____.

PARAGRAFO PRIMERO: COEFICIENTES O DERECHOS DE COPROPIEDAD.

Las unidades privadas y comunes están reguladas por el régimen de propiedad horizontal y el VENDEDOR **TRANSFIERE** al (a los) COMPRADOR(ES) el respectivo derecho de copropiedad sobre los bienes comunes que le corresponde así:

- 1) Como propietario del Apartamento _ _ _ _ es titular de un derecho de copropiedad del _____% sobre los bienes comunes.
- 2) Como propietario del Garaje _ _ _ _ es titular de un derecho de copropiedad del _____% sobre los bienes comunes.
- 3) Como propietario del Depósito _ _ _ _ es titular de un derecho de copropiedad del _____% sobre los bienes comunes.

PARAGRAFO SEGUNDO. FOLIO(S) DE MATRICULA, REGISTROS CATASTRALES Y CHIP. Al lote en mayor extensión donde se construyeron las unidades privadas objeto de esta escritura de compraventa le corresponden la matrícula inmobiliaria No _____ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá.

Al Apartamento No _____ le corresponde la matrícula inmobiliaria No _____ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá y el siguiente Registro Catastral No _____ y el CHIP _____.

Al Garaje No _____ le corresponde la matrícula inmobiliaria No _____ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá y el siguiente Registro Catastral No _____ y el CHIP _____.

Al Depósito No _____ le corresponde la matrícula inmobiliaria No _____ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá y el siguiente Registro Catastral No _____ y el CHIP _____.

PARAGRAFO TERCERO. LINDEROS EN MAYOR EXTENSION. Los linderos del lote en que se han construido las unidades privadas y los bienes comunes son:

_____ No olvide el área.

PARAGRAFO CUARTO. SERVICIOS PUBLICOS. Se **TRANSFIERE** al (a los) **COMPRADOR(ES)**, todos los derechos del **VENDEDOR** sobre los siguientes servicios públicos instalados actualmente en el (los) inmueble(s) privado(s) objeto de este contrato; que son:

- 1) Acueducto y alcantarillado.

- 2) Energía Eléctrica.
- 3) Gas natural.
- 4) La línea telefónica No _____

PARAGRAFO QUINTO. CUERPO CIERTO. No obstante la cabida y los linderos de los bienes objeto de esta compraventa(s) se **HACE** como cuerpo cierto.

PARAGRAFO SEXTO. RENUNCIA ACCION CONDICION RESOLUTORIA. Las partes **RENUNCIAN** en esta la escritura a ejercer cualquier acción que se pueda originar en la condición resolutoria por lo que **HACEN** esta compraventa firme e irresoluble.

SEGUNDA. TRADICION.

CASO 1. Si el VENDEDOR **NO ES** el propietario inicial del lote donde se construyó el edificio o conjunto.

El **VENDEDOR** adquirió el derecho de propiedad y de uso exclusivo de los bienes objeto de este contrato de _____ a título de _____ de _____ mediante la escritura pública No _____ la que fue debidamente registrada.

CASO 2. Si el VENDEDOR **SI ES** el propietario inicial del lote donde se construyó el edificio o conjunto, se deberá indicar:

-El VENDEDOR adquirió el (los) lote(s) de terreno donde se construyó el edificio o conjunto fue(ron) adquiridos de _____ a título de _____ mediante la escritura pública No _____ de fecha _____ otorgada en la Notaría _____ del Círculo de _____, la que fue debidamente registrada.

- La Oficina de Registro de Instrumentos Públicos cuando registró el reglamento de propiedad horizontal procedió a dar apertura a las matrículas inmobiliarias de las unidades privadas objeto de esta escritura e inscribió como propietario de las mismas al VENDEDOR, de acuerdo con la ley.

TERCERA. SANEAMIENTO, LIMITACIONES Y GRAVAMENES. El **VENDEDOR** manifiesta que las unidades privadas objeto de este contrato son de su exclusiva propiedad, que las posee quieta, pacífica, regular y públicamente, que las garantiza libre de toda clase de limitaciones y gravámenes tales como censos, embargos, arrendamientos, demandas, patrimonio de familia, afectación a vivienda familiar, etc,

CUARTA. IMPUESTOS, TASAS, CONTRIBUCIONES, VALORIZACIONES ETC. Todos los impuestos, tasas, contribuciones, valorizaciones, liquidaciones de servicios, multas, cuotas de administración, etc, que se **CAUSEN** con anterioridad a la fecha de la firma de esta escritura pública de compraventa, del (de los) bien(es) objeto de este contrato, serán de cargo exclusivo del **VENDEDOR**, aunque se liquiden con posterioridad, y los que se causen de esa fecha en adelante serán de cargo de los **COMPRADOR(ES)**.

QUINTA. PRECIO. El precio de venta del (de los) bien(es) objeto de este contrato es la suma de _____ que corresponde a cada uno de los bienes privados así:

- 1) La suma de _____ al Apartamento No _____

2) La suma de _____ correspondiente al Garaje No .

El **COMPRADOR** pagará al (a los) **VENDEDOR(ES)** así:

1) La suma de \$ _____, que el (los) **VENDEDOR(ES)** declara(n) haber recibido el día _____

2) El saldo, o sea la suma de \$ _____ (\$ _____) que el **VENDEDOR** declara haber recibido a la firma de esta escritura representados en.....

PARAGRAFO PRIMERO. JURAMENTO SOBRE EL PRECIO: Las partes declaran bajo juramento que el precio de la venta contenido en esa escritura es real, y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente, ni existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera de la misma.

SEXTA. REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL. Los bienes objeto de este contrato se encuentran regulados por el régimen de propiedad horizontal que fue constituido mediante la escritura pública No _____ de fecha _____ de la Notaría _____ de _____ el que fue modificado mediante la escritura pública No _____ de fecha _____ de la Notaría _____ de _____

SEPTIMA. ENTREGA. El (los) **VENDEDOR(ES)** declara(n) que ha(n) entregado al (a los) **COMPRADOR(ES)** el (los) bien(es) objeto de esta escritura y quien(es) declara(n) que lo(s) ha recibido a satisfacción.

OCTAVA. DIRECCION PARA NOTIFICACION JUDICIAL O EXTRAJUDICIAL.

Las partes manifiestan que la dirección anotada al pie de sus firmas es la dirección para efectos de cualquier notificación judicial o extrajudicial.

NOVENA. GASTOS E IMPUESTOS.

Los costos ocasionados se pagarán así, Los derechos notariales que ocasione la escritura de compraventa, incluídas sus copias y el IVA, serán pagados por partes iguales, la retención en la fuente por parte del (de los) **VENDEDOR(ES)**, el Impuesto de registro (Beneficencia); y los derechos de Registro Publico por la serán cancelados por el (los) **COMPRADOR(ES)** exclusivamente. Mediante la presente escritura el (los) **VENDEDOR(ES)** confiere(n) PODER ESPECIAL, pero amplio y suficiente, a (a los) **COMPRADOR(ES)** para que suscriban en su nombre la escritura de aclaración y/o modificación de la presente escritura en caso de que se requiera para obtener su registro en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. El impuesto al consumo que es del 2 % del precio se causa cuando el precio de la compraventa es superior a 26.800 UVT \$ _____ y se pagara así _____

DECIMA. PAZ Y SALVO PROMESA DE COMPRAVENTA. Las partes se declaran a paz y salvo por las obligaciones originadas en le promesa de compraventa.

EL VENDEDOR,

C.C. No

Dirección para notificación _____

EL COMPRADOR,

C.C. No

Dirección para notificación _____

EL NOTARIO _____**Ley 1943 de 2.018. ART. 512-22. Impuesto nacional al consumo de bienes inmuebles.**

El impuesto nacional al consumo tiene como hecho generador la enajenación, a cualquier título, de bienes inmuebles diferentes a predios rurales destinados a actividades agropecuarias, nuevos o usados, cuyo valor supere las 26.800 UVT, incluidas las realizadas mediante las cesiones de derechos fiduciarios o fondos que no coticen en bolsa.

El responsable del impuesto es el vendedor o cedente de los bienes inmuebles sujetos al impuesto nacional al consumo. El impuesto será recaudado en su totalidad mediante el mecanismo de retención en la fuente. La retención aquí prevista deberá cancelarse previamente a la enajenación del bien inmueble, y presentar comprobante de pago ante el notario o administrador de la fiducia, fondo de capital privado o fondo de inversión colectiva.

La tarifa aplicable será del dos por ciento (2%) sobre la totalidad del precio de venta.