

## PROMESA DE COMPRAVENTA

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

**PRIMERA. OBJETO.** El **PROMETIENTE VENDEDOR**, se obliga a suscribir la escritura pública de compraventa, la que una vez registrada, transferirá el derecho de dominio.....

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

“a los PROMETIENTES 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 PROMETIENTES COMPRADORES Y  
SI SE TRANSFIEREN PORCENTAJES IGUALES A CADA PROMETIENTE  
COMPRADOR:**

“a los PROMETIENTES 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:.....

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. 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 PROMETIENTE VENDEDOR se obliga a  
suscribir 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 PROMETIENTE VENDEDOR se obliga a transferir al (a los) PROMETIENTE(ES) 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. EXTENSION. FOLIO(S) DE MATRICULA, REGISTROS CATASTRALES Y CHIP.** Al lote en mayor extensión donde se construyeron las unidades privadas objeto de esta promesa 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 transferirá al (a los) PROMETIENTE(ES) COMPRADOR(ES), todos los derechos del PROMETIENTE 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 promesa la(s) compraventa(s) se hará(n) como cuerpo cierto.

**PARAGRAFO SEXTO. RENUNCIA ACCION CONDICION RESOLUTORIA.** Las partes **RENUNCIARAN** en la escritura de compraventa a las acciones que se puedan originar en la condición resolutoria por lo que **HARAN** la compraventa firme e irresoluble.

**SEGUNDA. TRADICION.**

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

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

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

-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 promesa e inscribió como propietario de las mismas al PROMETIENTE VENDEDOR, de acuerdo con la ley.

**TERCERA. SANEAMIENTO, LIMITACIONES Y GRAVAMENES.** El **PROMETIENTE 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 la escritura pública de compraventa, del (de los) bien(es) objeto de este contrato, serán de cargo exclusivo del **PROMETIENTE VENDEDOR**, aunque se liquiden con posterioridad, y los que se causen de esa fecha en adelante serán de cargo de los **PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)**. **EXCEPCION.** El impuesto predial unificado correspondiente al año **2.019** y la contribución por valorización, si la hubiere, los pagará la **EL (LA) PROMETIENTE VENDEDOR(A)** inicialmente, y **EL (LA) PROMETIENTE COMPRADOR(A)**, le reintegrará antes de la firma de la escritura de compraventa, a la **EL (LA) PROMETIENTE VENDEDOR(A)** el valor que resulte de la siguiente operación de prorrateo: la suma de los dos impuestos se dividirá entre 360 días y este resultado se multiplicara por el número de días que haya entre la fecha de la escritura de compraventa y el 31 de diciembre de 2.019. Esto se hace con el fin de repartir en el año el valor de estos impuestos entre las partes teniendo en cuenta la fecha de la firma de la escritura de compraventa.

**SEXTA. 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 \_\_\_\_\_ citado en esta promesa de compraventa.

2) La suma de \_\_\_\_\_ correspondiente al Garaje No \_\_\_\_\_ citado en esta promesa de compraventa.

3) La suma de \_\_\_\_\_ correspondiente al Depósito No \_\_\_\_\_ citado en esta promesa de compraventa.

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

1) La suma de \$ \_\_\_\_\_, que el PROMETIENTE VENDEDOR declara haber recibido a la firma de la presente promesa de compraventa en la siguiente forma \_\_\_\_\_

2) La suma de \$ \_\_\_\_\_ que por autorización del PROMETIENTE VENDEDOR fue entregada a \_\_\_\_\_ identificado con \_\_\_\_\_ a la firma de la presente promesa de compraventa en la siguiente forma \_\_\_\_\_. Esta suma se entrega como abono a su comisión como corredor inmobiliario que es del tres por ciento (3%) del precio de venta pactado en esta promesa. En caso de incumplimiento de esta PROMESA DE COMPRAVENTA, el corredor no tendrá obligación de reembolsar esta suma recibida.

3) La suma de \$ - \_\_\_\_\_ el día \_\_\_\_\_

4) El saldo, o sea la suma de \$ \_\_\_\_\_ (\$ \_\_\_\_\_) simultáneamente con la firma de la escritura de compraventa, mediante **dos cheques de gerencia de una oficina, agencia o sucursal de un banco ubicada en Bogotá D.C.** así:

4.1 La suma de \$ \_\_\_\_\_ girado a nombre del PROMETIENTE VENDEDOR

4.2 La suma de \$ \_\_\_\_\_ girado a nombre de \_\_\_\_\_ identificado con \_\_\_\_\_ como pago del saldo de su comisión como corredor inmobiliario que es del tres por ciento (3%) del precio de venta pactado en esta promesa.

Para el efecto el PROMETIENTE COMPRADOR entregará al PROMETIENTE VENDEDOR en \_\_\_\_\_ de la ciudad de Bogotá DC, en horas hábiles laborales, por lo menos con tres días hábiles de anticipación a la fecha de la firma de la escritura pública, una fotocopia de los cheques de gerencia, con el fin de que este los pueda verificar ante el banco.

**PARAGRAFO PRIMERO. JURAMENTO SOBRE EL PRECIO:** Las partes declararan bajo juramento que el precio de la venta contenido en la escritura de compraventa prometida es el 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.

**PARAGRAFO ASEGUNDO. ARRAS RETRACTO.** La suma de \_\_\_\_\_ entregados constituyen arras de acuerdo con lo previsto en el artículo mil ochocientos cincuenta y nueve (1.859) del Código Civil. En caso de cumplimiento del contrato la suma entregada por el (los) **PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** a título de arras, será abonada al precio estipulado de la venta.

**VIGENCIA.** La vigencia del pacto de arras será durante el mismo plazo de vigencia de la promesa de compraventa y se prorrogará también durante por el mismo tiempo en el que se prorrogue el plazo previsto para la firma de la escritura de compraventa.

**SEPTIMA ESCRITURA DE COMPRAVENTA.** La ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA prometida, se firmará por las partes el día \_\_\_\_\_, a las \_\_\_\_\_ horas en la Notaría \_\_\_\_\_ del Círculo de Bogotá, siempre y cuando que el (los) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) haya cancelado en su totalidad el precio acordado.

**PARAGRAFO PRIMERO. PRORROGA.** En caso en que por hechos o circunstancias no imputables al PROMETIENTE VENDEDOR este podrá prorrogar el plazo de la fecha de la firma de la escritura hasta por un plazo máximo de \_\_\_ meses.

**NOTIFICACION.** En este caso el PROMETIENTE VENDEDOR deberá notificar antes de la fecha prevista para la firma de la escritura de esta decisión al (a los) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) mediante comunicación escrita enviada por correo certificado a la dirección prevista para notificaciones en esta promesa de compraventa en la que se indicará la nueva fecha y hora de firma de la escritura y la notaría, pudiendo cambiar la notaría pero por otra ubicada en la misma ciudad prevista inicialmente.

**OCTAVA. REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.** Los bienes objeto de este contrato se encuentran regulados por el régimen de propiedad horizontal que fue consuado mediante la escritura pública No \_\_\_\_\_ de fecha \_\_\_\_\_ de la Notaría \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ el que fue modificado mediante la a escritura pública No \_\_\_\_\_ de fecha \_\_\_\_\_ de la Notaría \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

**NOVENA. ENTREGA.** La entrega se hará simultáneamente con la firma de la escritura de compraventa.

**DECIMA. 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.

**DECIMA PRIMERA. MORA.** La mora se producirá por el simple hecho del retardo en el cumplimiento de cualquiera de las obligaciones a cargo de cualquiera de las partes, sin necesidad de ningún requerimiento judicial ni extrajudicial a los que renuncian desde ahora las partes.

**DECIMA SEGUNDA. GASTOS E IMPUESTOS.**

Los costos ocasionados se pagarán así, Los derechos notariales que ocasione la escritura de compraventa, incluidas sus copias y el IVA, serán pagados por partes iguales, la retención en la fuente por parte del **PROMETIENTE VENDEDOR**, el Impuesto de registro (Beneficencia); y los derechos de Registro Público y cualquier otro impuesto y costo adicional por la serán cancelados por el (los) PROMETIENTE COMPRADOR exclusivamente.

**IMPUESTO AI CONSUMO.** 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 lo pagara así \_\_\_\_\_ (Hoy el valor de la UVT es de \$ 34.270. El precio sería el superior a \$ 918.436.000)

**DECIMA TERCERA: CESION.** El presente contrato no podrá ser cedido ni total, ni parcialmente por **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, sin la previa autorización escrita de la **PROMITENTE VENDEDOR.**

Se firma en Bogotá DC a los \_\_\_\_\_ (\_\_) días del mes de \_\_\_\_\_ del año  
-----

**EL PROMETIENTE VENDEDOR,**

-----  
C.C. No

Dirección para notificación -----

**EL PROMETIENTE COMPRADOR,**

C.C. No

Dirección para notificación -----

-----  
**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.