



Las PARTES a saber:

VENDEDOR	(NOMBRE DEL VENDEDOR), mayor de edad, con domicilio en Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número 00.000.000, de estado civil (casado soltero, en unión libre, etc.) con sociedad (conyugal o patrimonial de hecho) (vigente o no vigente) y quien en el presente contrato de promesa de compraventa se denominará EL PROMETIENTE VENDEDOR
COMPRADOR	(NOMBRE DEL COMPRADOR), mayor de edad identificado con la cédula de ciudadanía 00.000.000, de estado civil (casado soltero, en unión libre, etc.) con sociedad (conyugal o patrimonial de hecho) (vigente o no vigente) y quien en adelante se denominará EL PROMETIENTE COMPRADOR

Declaran que han celebrado un contrato de promesa de compraventa de inmueble, el cual se registrará por las siguientes,

CLÁUSULAS:

PRIMERA.- OBJETO: EL PROMETIENTE VENDEDOR se compromete a vender y EL PROMETIENTE COMPRADOR se compromete a comprar, los plenos derechos de dominio y posesión que EL PROMETIENTE VENDEDOR tiene y ejerce en la actualidad sobre el siguiente inmueble:

Tipo:	Lote, casa, apartamento, etc.
Ubicación:	describir ciudad, dirección y demás elementos pertinentes
Área lote:	299,45 metros cuadrados.
Matrícula inmobiliaria:	No. 50S- 40318056 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Sur.
Código Catastral (Chip):	xxxxxxxxxxxxxxxx
Linderos:	Los linderos son los que obran en la Escritura Publica No. ____ del ____ de ____ de ____, otorgada en la Notaria _____.

Parágrafo: No obstante la cabida y linderos la venta se hace como cuerpo cierto. EL PROMETIENTE COMPRADOR manifiesta que conoce la propiedad que se le promete en venta, los bienes comunes del edificio y las especificaciones de la construcción y por lo tanto manifiesta que las acepta en el estado actual en que se encuentran.

SEGUNDA.- PRECIO: EL PROMETIENTE COMPRADOR se obliga a adquirir el citado inmueble por el precio total de (registrar valor en letras) (\$registrar valor en números) M/Cte.

TERCERA.- FORMA DE PAGO: EL PROMETIENTE COMPRADOR pagará el precio al PROMETIENTE VENDEDOR así:

- La suma de (registrar valor en letras) (\$registrar valor en números) M/Cte., a la firma del presente documento, suma que EL PROMETIENTE VENDEDOR declara recibida a satisfacción.
- La suma de (registrar valor en letras) (\$registrar valor en números) M/Cte., el día (establecer).
- La suma de (registrar valor en letras) (\$registrar valor en números) M/Cte., el día (establecer).

CUARTA.- CLÁUSULA PENAL.- En el evento de incumplimiento de cualquiera de las partes a las obligaciones a su cargo, la parte incumplida deberá pagar a la otra parte una suma equivalente al 10% (o el valor que las partes acuerden) del valor del contrato, a título de indemnización.



Parágrafo Primero: Segundo: En el evento que los perjuicios ocasionados por la parte incumplida excedan el valor de la suma aquí prevista, la parte cumplida podrá demandar a la otra parte por el reconocimiento y pago de la diferencia entre el valor total de los perjuicios y el valor de la pena prevista en esta cláusula.

QUINTA: MÉRITO EJECUTIVO.- Las partes declaran de manera expresa que reconocen y aceptan que el contrato presta mérito ejecutivo para exigir el cumplimiento de cualquiera de las obligaciones aquí previstas, incluidas las de exigir el pago de la cláusula penal o de cualquier suma de dinero que deba ser devuelta o pagada. Cada una de las partes declara que renuncia a todo requerimiento para ser constituido en mora en el cumplimiento de sus obligaciones.

SEXTA.- ESCRITURACION: LOS PROMETIENTES VENDEDOR Y COMPRADOR se obligan a otorgar la correspondiente escritura de compraventa el día (establecer) en la Notaría (establecer) del Círculo de (ciudad), a las (señalar hora), previo cumplimiento del pago establecido para la misma fecha en el literal (relacionar) de la "Cláusula Tercera - Forma de Pago".

SÉPTIMA.- ENTREGA DEL INMUEBLE: EL PROMETIENTE VENDEDOR, hará entrega real y material del inmueble prometido en venta al PROMETIENTE COMPRADOR o a quién este designe para tal efecto, el día (establecer), previo cumplimiento del pago establecido para la misma fecha en el literal (relacionar) de la "Cláusula Tercera - Forma de Pago".

Parágrafo: EL PROMETIENTE VENDEDOR entregará el inmueble prometido en venta con los servicios de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, gas, línea de teléfono (precisar).

OCTAVA.- PAZ Y SALVO: EL PROMETIENTE VENDEDOR se obliga a entregar a paz y salvo el inmueble por concepto de impuestos, gravámenes, contribuciones, tasas, hasta la fecha en que se firme la escritura de compraventa y se produzca la entrega efectiva del inmueble.

Parágrafo: EL PROMETIENTE VENDEDOR garantiza que no enajenará el inmueble prometido en venta, que no lo dará en garantía y que tiene pleno dominio y la posesión tranquila del inmueble y además declara que hará su entrega libre de registro por demanda civil, uso, habitación, arrendamiento, patrimonio de familia inembargable, afectación a vivienda familiar y condiciones suspensivas y resolutorias de dominio y, en general, libre de hipotecas, limitaciones o gravámenes.

NOVENA.- TÍTULO DE ADQUISICIÓN DEL BIEN OBJETO DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA: EL PROMETIENTE VENDEDOR adquirió el inmueble que promete en venta por compra que hizo a (registrar) mediante escritura pública número (registrar) de fecha (registrar), otorgada en la Notaría (registrar) de (registrar), compraventa inscrita como Anotación No. (registrar) en la matrícula inmobiliaria número (registrar) de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de (registrar).

DÉCIMA.- GASTOS: Los gastos notariales que ocasione este contrato y el otorgamiento de la escritura de compraventa serán cancelados por las partes en proporciones iguales (o según acuerdo), la retención en la fuente será asumida en su totalidad por EL PROMETIENTE VENDEDOR, los gastos de Beneficencia, Tesorería y Registro corren por cuenta exclusiva del PROMETIENTE COMPRADOR.

DÉCIMA PRIMERA.- CESION DEL CONTRATO: La cesión del presente contrato por parte del PROMETIENTE COMPRADOR requiere la aceptación previa, expresa y por escrito tanto de la cesión como de la persona cesionaria de parte de EL PROMETIENTE VENDEDOR.

DÉCIMA SEGUNDA.- NOTIFICACIONES Y COMUNICACIONES: Las comunicaciones o notificaciones que deban realizarse a los contratantes, se harán a las siguientes direcciones:



DATO	EL VENDEDOR	EL COMPRADOR
Ciudad		
Dirección		
Teléfonos		
mail		

Para constancia el presente contrato se entiende firmado en (ciudad y fecha), en 2 ejemplares del mismo tenor y valor.

EL VENDEDOR,

EL COMPRADOR,

(NOMBRE DEL VENDEDOR)

(NOMBRE DEL COMPRADOR)

C.C.

C.C.

Recomendaciones. Verifique:

- Que el vendedor sea el propietario del Inmueble o cuente con poder legalmente conferido para vender. Solicite directamente un certificado de tradición y libertad reciente directamente ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos donde está matriculado el inmueble, para verificar quién es el propietario y si el predio está embargado, hipotecado o tiene algún tipo de gravamen, limitación o vicio en la tradición.
- Que el inmueble se encuentra al día en el pago de impuestos (predial, valorización, plusvalía, etc.), como mínimo en los últimos cinco años. Verifique los certificados originales de pago o certificación expedida por la autoridad competente en el municipio.
- De ser posible, contrate un estudio de títulos.
- Para evitar falsedad en la persona vendedora, solicite autenticación de firma en notaría pública.
- Según los planes que tenga para aprovechar económicamente el predio, verifique previamente las normas de uso del suelo y las condiciones de edificabilidad.
- Contrate un abogado para que asesore los aspectos específicos del negocio