



**PROMESA DE COMPRAVENTA
CASA X-XX
PROYECTO VILLA BOLIVAR
NP**

PROMITENTE VENDEDOR

RAZON SOCIAL	CONSTRUCTORA SAN NICOLAS S.A.S
NIT	900.310.533-9
DIRECCION	CALLE 20 No. 0B – 05 BARRIO BLANCO
TELEFONOS	5765001 CEL 3173640024
E-MAIL	constructorasannicolassas@gmail.com
REPRESENTANTE LEGAL	ANDRES FELIPE BOLIVAR RODRIGUEZ
DOCUMENTO DE IDENTIDAD	1.095.523.513 DE FLORIDABLANCA
ESTADO CIVIL	SOLTERO

PROMITENTE COMPRADOR

NOMBRES Y APELLIDOS	XXXXXXXXXX
DOCUMENTO DE IDENTIDAD	XXXXXXXXXX DE XXXXXXXXXXXX
DIRECCION	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
TELEFONOS	XXXXXXXXXX
ESTADO CIVIL	XXXXXXXXXX

1. PREDIO / INMUEBLE

MATRICULA INMOBILIARIA	XXXXXXXXXX
CÓDIGO CATASTRAL	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
DIRECCION	CASA XXX VILLA BOLIVAR – BOCONO

Entre los suscritos a saber: **CONSTRUCTORA SAN NICOLAS S.A.S** con NIT. 900.310.533-9 representada legalmente por **ANDRES FELIPE BOLIVAR RODRIGUEZ** identificado con la C.C. No. 1.095.523.513 De Floridablanca, por una parte, quien en adelante y para los efectos del presente contrato de promesa de compraventa se denominará **EL PROMETIENTE VENDEDOR**, por una parte y **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, varón, mayor de edad, de estado civil **XXXXXXXX**, vecino de esta ciudad e identificado con la Cédula de Ciudadanía No. **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, y quien en adelante se denominara **EL PROMETIENTE COMPRADOR** celebrar el presente contrato de PROMESA DE COMPRAVENTA de bien inmueble, en adelante la promesa, que se registrá por las siguiente cláusulas: **PRIMERA.OBJETO:** EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga a vender a EL PROMITENTE COMPRADOR y esta a su vez se obliga a comprar a aquella el derecho de dominio y la posesión plenos que tiene y ejerce sobre el siguiente inmueble. Dirección: CONJUNTO CERRADO VILLA BOLIVAR CASA X-XX, Manzana X. lote No.XX, ubicado en la ciudad de Cúcuta - Norte de Santander. El inmueble prometido en venta se individualiza y determina así: Una casa de habitación nueva de 2 pisos, con un área de 67.65 mt2, de los cuales 77.50 mt2, están construidos, distribuidos así: en el primer piso: parqueadero privado semidescubierto, antejardín, cocina integral de 1.5 M. L, sala – comedor, mesón en granito con lavaplatos, estufa integrada de 4 puestos, campana extractora, ventana en al corrediza en la sala con vista al parqueadero, patio y patio de ropas con lavadero y conexiones para lavadora, un baño social con sanitario y lavamanos, puertas corredizas en aluminio arquitectónico para acceso al patio, escalera con ventana. En el segundo piso: 1 habitación principal con baño, sanitario, ducha y lavamanos, closet y balcón pequeño con puerta corrediza en aluminio arquitectónico, un baño social, sanitario, ducha y lavamanos, hall y dos habitaciones auxiliares con closet y ventana corrediza cada una, pisos en cerámica, puertas de habitaciones y baños en madera, la ventanearía es aluminio arquitectónico. **Parágrafo 1. LINDEROS: NORTE:** XXXXXXXXXXXX, **SUR:** XXXXXXXXXXXX; **ORIENTE:** XXXXXXXXXXXXXXXX; **OCCIDENTE:** XXXXXXXXXXXXXXXX.

Matricula Inmobiliaria: XXXXXXXXXXXXX

Cedula Catastral: XXXXXXXXXXXXXXX

Parágrafo 2. Manifiesta el promitente vendedor bajo la gravedad del juramento que el inmueble objeto de esta venta **NO SE ENCUENTRA AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR (LEY 258 DE 1.996).**

SEGUNDA: TRADICION. El conjunto cerrado VILLA BOLIVAR se construirá en un lote de terreno el cual fue adquirido por adjudicación división material se protocoliza con permiso para el desenglobe, mediante escritura pública número seis mil ochocientos veinticuatro (6824) del siete (07) de noviembre de dos mil



**PROMESA DE COMPRAVENTA
CASA X-XX
PROYECTO VILLA BOLIVAR
NP**

ocho (2008) otorgada en la Notaria Segunda del Circulo de Cúcuta, título(s) de propiedad que se encuentra(n) inscrito(s) en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cúcuta, bajo el folio de matrícula inmobiliaria número 260-253923.

TERCERA. PRECIO: El precio de Venta del inmueble es la suma de **XXXXXXXXXX M/CTE. (\$XXX.XXX.XXX.oo)**. **CUARTA. FORMA DE PAGO:** EL PROMITENTE COMPRADOR pagará al PROMITENTE VENDEDOR el PRECIO acordado de la siguiente manera: la suma de **xxxxxxxxxxx M/CTE. (\$XXX.XXX.XXX.oo)** a la firma del presente documento. **QUINTA. INTERESES MORATORIOS:** EL PROMETIENTE COMPRADOR se obliga frente al PROMITENTE VENDEDOR a efectuar los pagos descritos en la cláusula anterior dentro de los términos y tiempos allí señalados y en su defecto pagará como intereses de mora el máximo autorizado por la Superintendencia Bancaria del valor de cada una de las cuotas pactadas. **SEXTA. FECHA DE PROTOCOLIZACIÓN:** Las partes acuerdan firmar escritura pública de venta el día **XXXXXXXXXX**, en la Notaría Segunda de la ciudad de Cúcuta. **SEPTIMA. CLAUSULA PENAL:** EL PROMITENTE VENDEDOR y EL PROMETIENTE COMPRADOR acuerdan como cláusula penal por incumplimiento de lo aquí acordado el **XXX Por Ciento (X%)** del valor total del bien inmueble en cuestión, es decir la suma de **XXXXXXXXXX M/CTE. (\$X.XXX.XXX.oo)**. **OCTAVA. ARRAS DE RETRACTO:** En caso de que EL PROMETIENTE COMPRADOR se retracte de la compra el PROMITENTE VENDEDOR se compromete a devolver los aportes abonados a la fecha del desistimiento, descontando el valor de la Cláusula Penal; en un término no menor a Noventa (90) días y en el mismo plazo que se realizaron los abonos. **NOVENA. PRORROGA:** El plazo para la celebración de la escritura pública de compra venta, como los valores del negocio jurídico antes mencionados, la cláusula penal y demás estipulaciones aquí pactadas, pueden prorrogarse o modificarse de común acuerdo por las partes, lo cual deberá constar por escrito. **DÉCIMA. ENTREGA:** La entrega real y material del inmueble prometido en venta se realizará dentro de los 5 días hábiles siguientes, a la firma de la escritura pública de venta, y una vez se compruebe el pago del Cien Por Ciento (100%) del valor del bien inmueble, a través de la cual se da cumplimiento a esta Promesa de Compraventa por parte del PROMITENTE VENDEDOR, el cual a su vez, se obliga frente a EL PROMETIENTE COMPRADOR a entregar el inmueble libre de embargos, pleitos pendientes, demandas civiles, gravámenes, censos, anticresis, contratos de arrendamiento por escritura pública, desmembraciones, condiciones resolutorias y patrimonio de familia. A paz y salvo por todo concepto, a salir al saneamiento de la venta del inmueble, en los casos de ley y especialmente a responder por cualquier gravamen o acción real que resulte en contra del derecho de dominio que transferirá. **DÉCIMA PRIMERA. IMPUESTOS, CONTRIBUCIONES Y PAZ Y SALVOS. EL PROMITENTE VENDEDOR** garantiza que el inmueble materia de este contrato se encuentran a paz y salvo por toda clase de tributos de carácter municipal o nacional, como predial, valorización y servicios públicos domiciliarios. A partir de la fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa **EL PROMITENTE COMPRADOR** asumirá cualquier suma que se liquide y/o cobre por concepto de tributos, valorizaciones, plusvalías y/o contribuciones de cualquier orden. **DÉCIMA SEGUNDA. GASTOS NOTARIALES:** Los derechos notariales de la escritura pública serán los que se generen con la transferencia del inmueble vendido y se liquidaran por la correspondiente Notaría Pública teniendo como base la tarifa señalada por el gobierno Nacional y los valores de venta, así como los que se generen por fotocopias, autenticaciones, protocolización y demás que cobren las notarías pública, serán sufragados por partes iguales, es decir el Cincuenta Por Ciento (50%) EL PROMETIENTE COMPRADOR (50%) el PROMITENTE VENDEDOR. Los gastos de boleta fiscal y registro serán los que se generen con la inscripción de la transferencia del inmueble vendido, en la respectiva Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y deben ser cancelados en su totalidad por EL PROMITENTE COMPRADOR. **DÉCIMA TERCERA. GASTOS DE TESORERIA DEPARTAMENTAL:** Los gastos de Tesorería Departamental y/o Estampillas Pro-Desarrollo, Pro-Hospital, etc., Foto-Filmación y demás que sean requeridos por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos para hacer la mencionada inscripción serán sufragados en su totalidad por EL PROMETIENTE COMPRADOR. **DÉCIMA CUARTA. MERITO EJECUTIVO:** El presente documento presta mérito ejecutivo para la efectividad de las obligaciones contraídas por las partes. **DÉCIMA QUINTA. CESION:** Las Partes se comprometen a no ceder ni parcial, ni totalmente las obligaciones contenidas en el presente contrato, sin autorización previa y por escrito del contrato concedido. 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 SEXTA. TERMINACION O LIQUIDACION DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA:** La presente promesa



**PROMESA DE COMPRAVENTA
CASA X-XX
PROYECTO VILLA BOLIVAR
NP**

de compraventa será revocada de manera directa y unilateral cuando se presente algunas de las siguientes situaciones y en consecuencia el PROMITENTE VENDEDOR quedará en plena libertad de disponer del inmueble pretendido. **A)** La mora en el pago de dos o más cuotas por parte de EL PROMETIENTE COMPRADOR. **B)** El incumplimiento de cualquiera de las cláusulas que forman parte del presente documento. **C)** El desistimiento que por escrito o por cualquier otro medio de comunicación hagan EL PROMETIENTE COMPRADOR al PROMITENTE VENDEDOR. **D)** Cuando EL PROMETIENTE COMPRADOR ceda de manera total o parcial la presente Promesa de Compraventa y no haya cancelado la totalidad de la cuota inicial del inmueble en mención. **E)** Cuando EL PROMETIENTE COMPRADOR por situaciones ajenas a su voluntad, le sea rechazado y/o negado la aprobación del crédito hipotecario y se haya verificado la veracidad de la información, se hará la devolución total de los aportes abonados a la vivienda en un término no menor a 90 días. **DÉCIMA SEPTIMA.NOTIFICACIONES:** Las direcciones para efectos de notificaciones personales serán del PROMITENTE VENDEDOR en la Calle 20 No. 0B - 05 del barrio Blanco de la ciudad de Cúcuta y EL PROMETIENTE COMPRADOR en la XXXXXXXXXXXXX. Para constancia el presente contrato se firma en la Notaria Segunda de la ciudad de Cúcuta a los XXXXXXXX (XX) días del mes de XXXXX del año XXXXXXXXXX (XXXX) en dos ejemplares del mismo valor cada uno de ellos con destino a cada una de las Partes.

PROMETIENTE VENDEDOR

ANDRES FELIPE BOLIVAR RODRIGUEZ
1.095.523.513 DE FLORIDABLANCA
REPRESENTANTE LEGAL
CONSTRUCTORA SAN NICOLAS SAS
NIT. 900.310.533-9

PROMETIENTE COMPRADOR

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXX