

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRA - VENTA

Entre los suscritos, de una parte **MATILDE PATRICIA ARMELLA CAPACHO** mayor de edad, domiciliada en la ciudad de Cúcuta, identificada con la cédula de ciudadanía número **60.277.568** expedida en Cúcuta, actuando en su calidad de Representante Legal de la Sociedad Constructora Ferrari S.A.S., legalmente constituida mediante Documento Privado del 6 de Febrero de 2014 inscrito en La Cámara de Comercio el 19 de Febrero de 2014 bajo el número 09343056, del libro IX respectivo, identificada con el NIT número 900703346-5 y con matrícula mercantil número 00257349, con domicilio principal en la ciudad de Cúcuta, todo lo cual acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio Cúcuta, que se anexa, quién en adelante y para todos los efectos se denominará **EL PROMITENTE VENDEDOR** y de la otra **XXXXXXXXXX** mayor de edad domiciliada en **XXXXXX**, de estado civil **XXXXXXXX**, e identificada con la cédula de ciudadanía No. **XXXXXX** de **XXXXXX** quien en adelante en este documento se le denominará **EL PROMITENTE COMPRADOR**, hemos decidido suscribir el presente contrato de promesa de compraventa que se regirá por las cláusulas que se enuncian a continuación:

CLÁUSULAS

PRIMERA: OBJETO. - **EL PROMITENTE VENDEDOR** se obliga a vender a **EL PROMITENTE COMPRADOR**, quien a su vez se obliga a comprar el siguiente inmueble:

Casa No.XXX del proyecto Nogal del Este, con un área construida de 68.08 mt², terraza de 4,5 mt², la cual consta de una vivienda de dos plantas, la primera distribuida en sala comedor, cocina, espacio para medio baño bajo la escalera, habitación, patio y parqueadero, el segundo piso cuenta con habitación, baño, terraza frontal de 5mt² y la placa de ampliación posterior de 17,60mt². A este inmueble le corresponderá el folio de matrícula No **XXXXXX**.

DESCRIPCIÓN DE ACABADOS: Pisos de sala, comedor, cocina, escalera, alcoba piso 1 y piso 2 y hall habitaciones en antepiso; piso en terraza en cemento pulido , acceso en huellas de concreto, patio interior en antepiso y muros en bloque No.5, muros piso 1 y piso 2 en concreto obra gris, enchape en cerámica 20x30 corona o similar en baño en zona de la ducha altura 1,80 ml el resto en estuco y pintura, puerta de baño entamborada en madera, piso de baño en cerámica corona 20x20 o similar, puerta principal entrada en entamborada en lámina, puertas terraza y patio en lámina, ventanería en aluminio color natural y vidrio incoloro. Acepto que las especificaciones pueden variar dentro de calidades similares.

PARÁGRAFO PRIMERO No obstante la cabida y linderos, los inmuebles se prometen como cuerpo cierto y en ella quedan comprendidos los derechos, usos, costumbres y demás que legalmente le corresponden. El inmueble prometido en venta tiene la siguiente ubicación **XXXXXXXXXX**, con un área superficialia de **XXX** metros cuadrados, es decir, **XXX** metros de frente por **XXX** metros de fondo, determinado por los siguientes linderos: NORTE: **XXXXXXXXXX**; ORIENTE: **XXXXXXXX**; SUR: **XXXXXXXX**; OCCIDENTE: **XXXXXXXXXX**.

PRIMERA – TRADICIÓN DEL INMUEBLE: El promitente vendedor adquirió el inmueble de que forma parte la unidad prometida en venta, por compra efectuada mediante escritura pública No.XXXX del **XXXXXXXX** de la Notaría **XXXXXX** de Cúcuta, debidamente registrada en la Matrícula Inmobiliaria No.XXXX de la Oficina de Registros de Instrumentos Públicos de Cúcuta.

El proyecto denominado Nogal del Este realizado por **CONSTRUCTORA FERRARI S.A.S.** ha sido debidamente autorizado por las autoridades competentes, así: licencia de construcción de edificaciones modalidad obra nueva **XXXXXX**.

SEGUNDA: PRECIO Y FORMA DE PAGO- **EL PROMITENTE COMPRADOR** pagará a **EL PROMITENTE VENDEDOR**, el precio del inmueble objeto de este contrato o sea la suma de **(\$XXXXXX)** que llamaremos en este documento **XXXXXXXXXX** valor de la negociación, de la siguiente forma:

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRA - VENTA

CRONOGRAMA DE PAGOS	CUOTA N°	FECHA	VALOR
Me obligo a cumplir con el cronograma de pagos que aquí se detalla consignándolos en la siguiente cuenta de recaudo:	0	SEPARACIÓN	\$
CUENTA CORRIENTE BANCOLOMBIA	1 2 3	XXXX XXXXXA XXXXX	\$ \$ \$
N°59021681712		Crédito Hipotecario	\$
Los pagos citados corresponden al del precio del inmueble.			
VALOR TOTAL INICIAL			\$ XXXXXXXXXXXX

La suma faltante para completar el precio fijado en esta promesa se pagará con crédito Hipotecario otorgado por la Entidad Bancaria por un valor de XXXXXXXXXX M/L (\$XXXXXX), a la firma de la escritura de compraventa.

PARÁGRAFO PRIMERO: En caso de mora en el cumplimiento en el pago de las cuotas de amortización o saldo del precio, sin perjuicio de lo estipulado en el parágrafo siguiente, pagará intereses igual a la tasa máxima por mora de interés comercial legalmente permitida, según el certificado que expida la Superintendencia Financiera, ajustándose a la misma durante el tiempo que dure la mora. Este pago de intereses no puede interpretarse como prorroga en el plazo, pues, en tal evento y en cualquier momento durante la mora, podrá el PROMITENTE VENDEDOR hacer efectiva la presente promesa por incumplimiento, sin perjuicio del pago de intereses mencionados y de las demás acciones que el contrato y la ley otorgan a la parte cumplida. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** Si el pago del saldo de precio se hiciere con el producto de un crédito, suscrita la correspondiente escritura pública de compraventa y la de Hipoteca a favor de la Entidad Financiera acreedora, el saldo del precio que se pagará con el producto del crédito debe ser entregado al PROMITENTE VENDEDOR, a más tardar, dentro de los quince días hábiles siguientes al de la firma de la escritura referida. En caso de no efectuarse el pago en este lapso, se dará aplicación a lo previsto en el parágrafo primero de esta cláusula, hasta tanto dicho desembolso y pago sea efectivo, sin perjuicio de la sanción pecuniaria. **PARÁGRAFO TERCERO:** Por la mora en el pago por el PROMITENTE COMPRADOR, el PROMITENTE VENDEDOR puede optar por dar por vencido el plazo restante por incumplimiento, y ejercer las acciones correspondientes. **PARÁGRAFO CUARTO.** EL PROMITENTE COMPRADOR declara expresamente que, si para el pago del precio del presente contrato de promesa de compraventa se pacta un abono con recursos provenientes del beneficio adquirido de un Subsidio Familiar de Vivienda otorgado por una Caja de Compensación Familiar o por el Gobierno Nacional, o en ejercicio de una disposición legal especial, este subsidio será aplicado de la manera como fue pactado en la presente promesa. Si por cualquier motivo dicho beneficio no le es otorgado al beneficiario PROMITENTE COMPRADOR, éste podrá optar por cancelar el valor respectivo del subsidio con otro tipo de recursos, y en todo caso, exonerará al PROMITENTE VENDEDOR de toda

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRA - VENTA

responsabilidad y asumirá la obligación de cumplimiento del negocio o la indemnización respectiva a favor del PROMITENTE VENDEDOR, según lo pactado.

CUARTA: En caso de pagar el PROMITENTE COMPRADOR el saldo del precio con un crédito hipotecario para vivienda o un leasing habitacional, se obliga a adelantar, tramitar y suscribir el mismo ante la entidad financiera, cooperativa, fondo de empleados o en general entidad financiadora que él elija, con la suficiente y oportuna anticipación para obtener la aprobación del crédito y la suscripción de la garantía que le exigen, reuniendo y cumpliendo a tiempo con todos los requisitos y exigencias necesarios para el mismo o vinculados a él, que la entidad elegida por él precise, manifestando desde ya que conoce los trámites y califica para la aprobación del mismo. **PARÁGRAFO PRIMERO.** Así mismo, el PROMITENTE COMPRADOR se obliga a radicar en la dirección de notificación del PROMITENTE VENDEDOR, el documento que acredite la aprobación del mecanismo de financiación con una antelación no inferior a cuarenta y cinco (45) días calendario a la fecha del otorgamiento de la escritura pública de compraventa que perfeccione el contrato prometido. El préstamo se garantizará con la constitución de una hipoteca sobre el inmueble aquí prometido en vería, en las condiciones y plazos establecidos por la Entidad Financiera, gravamen que se constituirá simultáneamente con la escritura pública de compraventa que dé cumplimiento al presente contrato. En caso de finanziarse la adquisición de la vivienda con un leasing habitacional, el inmueble será escriturado a favor de la entidad financiera que autorice el referido mecanismo de financiación. **PARÁGRAFO SEGUNDO.** El COMPRADOR autoriza desde ahora, expresa e irrevocablemente, a la referida entidad financiadora para que el producto del préstamo hipotecario para vivienda o leasing habitacional que se le otorgue sea entregado directamente al PROMITENTE VENDEDOR para el pago del saldo del precio, según lo expuesto.

QUINTA. – ARRAS: De las sumas de dinero que deben ser entregadas por el PROMITENTE COMPRADOR al PROMITENTE VENDEDOR antes de la firma de la escritura pública de compraventa, las partes acuerdan que la suma equivalente al diez por ciento (10%) del total del precio total pactado en este contrato, es entregada por el PROMITENTE COMPRADOR y Recibida por el PROMITENTE VENDEDOR como ARRAS CONFIRMATORIAS: se tendrá entregada por el PROMITENTE COMPRADOR como prenda de confirmación del acuerdo prometido y serán abonadas al precio total en el momento de otorgarse la escritura pública que perfeccione el objeto de esta promesa, teniendo los efectos previstos en el inciso primero del artículo 1861 del código civil. **PARÁGRAFO PRIMERO.** Si fuese el PROMITENTE COMPRADOR quien no diere cumplimiento a una cualquiera de las obligaciones que contrae con el presente contrato, se causará por el solo hecho del incumplimiento y en favor del PROMITENTE VENDEDOR una suma igual a la entregada como ARRAS y este último quedara en libertad de declararlo resuelto unilateralmente, sin necesidad de requerimiento judicial o privado o acción judicial alguna, caso en el cual el contrato se resuelve ipso facto. El PROMITENTE VENDEDOR, en tal caso, quedará en libertad de disponer del inmueble, exigir la pena y la indemnización de perjuicio y ejercer los demás derechos y acciones a su favor, y restituirá las sumas recibidas que no causaran intereses de ninguna naturaleza, previo descuento del valor señalado a título de pena y demás sumas a su favor que estuvieren previstas en el presente contrato. Esta pena no obsta para exigirla, al mismo tiempo y conjuntamente, con el cumplimiento ejecutivo del hecho debido y con la indemnización de perjuicios que pueda pedir la parte afectada, a voluntad del contratante cumplido. **PARÁGRAFO SEGUNDO.** Si, en caso de incumplimiento del PROMITENTE COMPRADOR, el PROMITENTE VENDEDOR optare por la resolución del contrato con indemnización de perjuicios, y hubiese lugar, previas las deducciones pertinentes, a devolución de dinero al PROMITENTE COMPRADOR, se hará, en un plazo de un (60) días, desde la fecha que la motiva, y, si es el caso, con previo descuento del valor igual a la suma entregada como arras, penal o cualquier suma que resulte a favor del PROMITENTE VENDEDOR, lo cual es autorizado mediante este documento por el PROMITENTE COMPRADOR. Si el PROMITENTE COMPRADOR fuese plural, autorizan desde ahora, al PROMITENTE VENDEDOR, para que las sumas de dinero objeto de la devolución le sean giradas y entregadas a uno cualquier de los prominentes compradores.

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRA - VENTA

SEXTA.- PLAZO: La escritura pública de compraventa por medio de la cual se dará cumplimiento al presente contrato se firmará el día XXXXXXXXXX a las XX de la mañana en la Notaría XXX de la Ciudad de Cúcuta, siempre y cuando para esta fecha estén cumplidas las siguientes condiciones: a) El PROMITENTE COMPRADOR hubiere cancelado las sumas de dinero a que se refiere la cláusula cuarta de este contrato y los intereses moratorios cuando hubiese lugar a ello, salvo el saldo del precio cuando sea cancelado con el producto de un crédito . b) La Entidad Financiera, Cooperativa, Fondo de Empleados, en general, la entidad que financie al prometiente comprador la adquisición de vivienda hubiese aprobado el crédito hipotecario para vivienda o el leasing habitacional correspondiente y la respectiva certificación en tal sentido hubiere sido recibida por el PROMITENTE VENDEDOR, en los términos de la cláusula quinta anterior. Por tanto, es requisito indispensable para la firma de la escritura, en caso de crédito hipotecario para vivienda o leasing habitacional otorgado por una cualquiera de las entidades arriba indicadas, que el PROMITENTE COMPRADOR previamente a la fecha señalada hubiere recibido de la entidad financiera la comunicación indicándole la aprobación del crédito hipotecario para vivienda o del leasing habitacional, así como también la minuta de hipoteca o de leasing correspondiente. **PARÁGRAFO PRIMERO.** No obstante, el señalamiento del plazo EL PROMITENTE VENDEDOR podrá anticipar la fecha de entrega y bastará una comunicación con quince (15) días de anticipación AL PROMITENTE COMPRADOR para que se adelante la fecha de escrituración y entrega. **PARÁGRAFO SEGUNDO.** Dicha escritura la suscribirá el Promitente Vendedor siempre y cuando el Promitente Comprador este al día en el cumplimiento de las sumas que se obligó a pagar, según lo consagrado en este contrato. Para la firma de escritura de compraventa o la constancia notarial en caso contrario, bastara la manifestación del PROMITENTE VENDEDOR de haber o no recibido los pagos referidos, con las consecuencias previstas en este contrato y en la ley para el incumplimiento. **PARÁGRAFO TERCERO.** PRORROGA- El término señalado para la firma de la Escritura de Compraventa podrá ser postergado por decisión de la PROMINENTE VENDEDORA, en cuyo caso deberá comunicarlo con una semana de anticipación a AL PROMINENTE COMPRADOR por escrito a la siguiente dirección XXXXXX. **PARÁGRAFO CUARTO.** En todo caso, el término para la firma de la Escritura de Compraventa no podrá sobrepasar la fecha límite que establezca la entidad que financie mediante crédito hipotecario para vivienda o leasing habitacional para efectos de la utilización del crédito o leasing aprobado a favor del Promitente Comprador. El Promitente Comprador se compromete a informar por escrito a La Promitente Vendedora cualquier cambio en la dirección precedente. En caso de que no se suscriba la escritura pública de compraventa que dé cumplimiento a este contrato durante la vigencia de la aprobación del crédito hipotecario para vivienda o leasing habitacional establecido por la entidad que financie al promitente comprador, el promitente vendedor podrá a su arbitrio perseverar en el presente contrato siempre que se le ofrezcan seguridades suficientes a su juicio sobre el pago del saldo restante del precio o declarar terminada la promesa de compraventa mediante la devolución al promitente comprador de las sumas que aquel haya recibido de éste descontando las arras causadas a favor del Promitente Vendedor, sin que haya lugar a reconocer al promitente comprador intereses o corrección monetaria. **PARÁGRAFO QUINTO.** En caso de que durante la ejecución del presente contrato y específicamente en la realización de los pagos EL PROMITENTE COMPRADOR entrara en mora de una o más de las cuotas que de acuerdo con la presente promesa deba pagar por concepto del precio de los inmuebles objeto de la misma, EL PROMITENTE VENDEDOR podrá aplazar unilateralmente, por un período igual a la mora acumulada en los pagos, la fecha prevista para la entrega, sin que esto signifique una prórroga, modificación, novación o plazo adicional en los pagos a cargo de EL PROMITENTE COMPRADOR, ni una variación de la fecha establecida para el otorgamiento de la Escritura Pública que dé cumplimiento al presente contrato. **PARÁGRAFO SEXTO.** En caso de resolver el contrato de pleno derecho, no se necesitará declaración judicial alguna, para lo cual solo bastará comunicación escrita en este sentido dirigida al PROMITENTE COMPRADOR, y enviada a su dirección de notificación. A su vez, EL PROMITENTE VENDEDOR, elaborará un acta suscrita por el Representante Legal en la que declare la Resolución Unilateral del contrato, la cual surtirá efecto inmediato de pleno derecho sin necesidad de declaración judicial o arbitral alguna. Hecho lo anterior la sociedad CONSTRUCTORA FERRARI S.A.S., queda en libertad de disponer del inmueble objeto de

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRA - VENTA

contrato como a bien tenga, pudiendo además hacer efectiva la pena en los términos señalados en este contrato.

PARÁGRAFO SEPTIMO. Resuelto el contrato si hay dineros que devolver al PROMITENTE COMPRADOR, la sociedad CONSTRUCTORA FERRARI S.A.S., contará con un término de SESENTA (60) días, para realizar la devolución de estos, previo descuento del valor estipulado en la cláusula penal y de los intereses a que haya lugar. En el evento en que EL PROMITENTE VENDEDOR no pueda efectuar la consignación del dinero a devolver en la cuenta bancaria indicada por el PROMITENTE COMPRADOR por motivos que dependan exclusivamente de él, se tendrá el dinero a su disposición en el departamento de Tesorería. **PARÁGRAFO OCTAVO. EXCEPCIÓN DE CONTRATO NO CUMPLIDO.** Las partes acuerdan que en el evento en que EL PROMITENTE COMPRADOR se encuentre inmerso en las hipótesis señaladas en la presente cláusula, EL PROMITENTE VENDEDOR no estará obligado a hacer entrega material del inmueble objeto de este contrato.

SEPTIMA. – ENTREGA: La Promitente Vendedora hará entrega a él Promitente Comprador: 1) libre de embargos, pleitos pendientes, demandas civiles, gravámenes, censos, anticresis, contratos de arrendamiento por escritura pública, desmembraciones, condiciones resolutorias y patrimonio de familia y, en general, de cualquier limitación del dominio; 2) en estado de conservación normal. En todo caso, La Promitente Vendedora se obliga a salir al saneamiento en los casos de ley y especialmente a responder por cualquier gravamen o acción real que resulte en contra del derecho de dominio que transferirán al Promitente Comprador, así como a responder por los perjuicios que tales acciones llegaren a causar al Promitente Comprador y 3) realizar la entrega material de los inmuebles prometidos en venta como cuerpo cierto. La entrega constará en un acta suscrita por los contratantes, indicando los detalles de acabados que sean susceptibles de ser corregidos, sin que esto justifique causa para no recibir el inmueble.

OCTAVA. – GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO: Los gastos notariales que se ocasionen con el otorgamiento de la escritura pública de compraventa serán sufragados por partes iguales entre el Promitente Comprador y La Promitente Vendedora. Los gastos de hipoteca, beneficencia, tesorería y derechos de registro, serán por cuenta del Promitente Comprador. La retención en la fuente será cancelada por La Promitente Vendedora.

NOVENA: VICIOS REDHIBITORIOS. Los contratantes acuerdan como plazo para reclamación por vicios redhibitorios del inmueble objeto de la presente promesa de compraventa, un año a partir de la fecha de entrega. Transcurrido este plazo, cesara toda responsabilidad del promitente vendedor por vicios de los inmuebles, sea por defectos de construcción sea por defectos del suelo.

DECIMO. – MÉRITO EJECUTIVO: Las partes declaran que este documento presta mérito ejecutivo para la efectividad de las obligaciones en él contenidas.

DÉCIMA PRIMERA. – CESIÓN: El Promitente Comprador no podrá ceder, ni parcial ni totalmente, el presente contrato, sin consentimiento previo, expreso y escrito de La Promitente Vendedora. Si contraviniere 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. El Promitente Comprador autoriza de antemano cualquier cesión que la Promitente Vendedora haga de este contrato, debiendo esta última notificar por escrito a El Promitente Comprador de la identificación de la cesionaria y del domicilio comercial de esta última.

DECIMA SEGUNDA. - DECLARACION DE ORIGEN DE FONDOS. Las partes manifiestan que para efectos propios de las leyes 333 de 1996 y 365 de 1997 o aquellas normas que las adicionen, modifiquen o reformen, que el inmueble materia del presente contrato, fue adquirido por el PROMITENTE VENDEDOR y lo adquirirá el PROMITENTE COMPRADOR, en los términos previstos en este contrato, con recursos provenientes u originados en el ejercicio de actividades lícitas.

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRA - VENTA

DÉCIMA TERCERA. – MODIFICACIONES: La eficacia de cualquier modificación que las partes resuelvan efectuar a las cláusulas del presente contrato está condicionada a que se realice expresamente y por escrito.

DÉCIMA CUARTA. - El PROMITENTE COMPRADOR manifiesta que ha sido enterado por La Promitente Vendedora de todas las especificaciones técnicas, económicas y del precio del inmueble de las que se da cuenta en este documento, que ha obtenido toda la información que ha solicitado y que comprende toda la información que ha recibido y que se plasma en este documento.

En tal virtud, El PROMITENTE COMPRADOR manifiesta suscribe este documento en XXXXXX, a los XXX días del mes de XXXXX de XXXXXX (XXXX).

DECIMA QUINTA. CLÁUSULA COMPROMISORIA. Las partes procurarán dirimir directamente todas las disputas o controversias que puedan surgir en relación con este contrato, diferentes al incumplimiento del cronograma de pagos, será dirimida por un Tribunal de Arbitramento, el cual se someterá a las disposiciones de las leyes aplicables y a las normas del Centro de Arbitramento y Conciliación Mercantil de la Cámara de Comercio de Cúcuta de acuerdo con las siguientes normas:

- a) El Tribunal estará conformado por tres (3) árbitros abogados designados por el Centro de Arbitraje y Conciliación Mercantil de la Cámara de Comercio de Cúcuta.
- b) La organización interna del Tribunal estará sujeta a las normas que se disponen para el efecto por el Centro de Arbitramento y Conciliación de la Cámara de Comercio de Cúcuta.
- c) El Tribunal decidirá en derecho. (4) El Tribunal sesionará en Cúcuta en el Centro de Arbitramento y Conciliación Mercantil de la Cámara de Comercio de Cúcuta.

DECIMA SEXTA. RENUNCIAS. EL PROMITENTE COMPRADOR renuncia a todo requerimiento o reconvención para ser constituida en mora.

EL PROMITENTE VENDEDOR

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
CC No.XXXXXXXXX CUCUTA
Representante Legal
CONSTRUCTORA FERRARI S.A.S

EL PROMITENTE COMPRADOR

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
CC No.XXXXXXXX