

## ANEXO No. 5

### MODELO CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA PROYECTO: \_\_\_\_\_

CLÁUSULAS LIMITATIVAS
TERCERA, Parágrafo Primero (Obligación de EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) (AS) de pagar intereses de mora a la tas máxima autorizada por la Ley, en caso de mora en el pago del precio.
DÉCIMA (Arras de retracto).
DÉCIMA TERCERA (Cláusula penal por incumplimiento de obligaciones).

PROMITENTE VENDEDORA: \_\_\_\_\_

PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) (AS): \_\_\_\_\_ C.C. No.  
\_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, y \_\_\_\_\_ C.C. No.  
\_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

Entre los suscritos, por una parte \_\_\_\_\_, mayor de edad, identificado(a) con la cédula de ciudadanía número \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, quien actúa en calidad de \_\_\_\_\_ y por ende Representante Legal de \_\_\_\_\_, (*en ejercicio de facultades estatutarias / en ejercicio de la autorización conferida por la \_\_\_\_\_ mediante Acta No. \_\_\_ del \_\_\_ de \_\_\_ de \_\_\_ copia de la cual se adjunta - ESCOGER OPCIÓN Y AJUSTAR SEGUN EL CASO*), sociedad constituida mediante \_\_\_\_\_, inscrito(a) el \_\_\_\_\_ bajo el número \_\_\_\_\_, con domicilio en la ciudad de \_\_\_\_\_, identificada con el NIT. \_\_\_\_\_, según consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de \_\_\_\_\_, sociedad que en adelante se llamará LA PROMITENTE VENDEDORA, de una parte; y de otra \_\_\_\_\_ y \_\_\_\_\_, mayor (es) de edad, domiciliado (a) (os) (as) en esta ciudad, identificado (a) (os) (as) con cédula (s) de ciudadanía No. (s) \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ y \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de estado civil \_\_\_\_\_, por otra parte, quien (es) en adelante se llamará (n) EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) (AS), se ha celebrado el Contrato de Promesa de Compraventa regido por las siguientes cláusulas y en lo no dispuesto por ellas por lo previsto por la ley civil y comercial colombiana, previa las siguientes consideraciones:

#### CONSIDERACIONES:

1. El \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) de \_\_\_\_\_ de dos mil \_\_\_\_\_ (20\_\_) se firmó el documento privado, por medio de la cual, **LA PROMITENTE VENDEDORA** y la **FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.**, sociedad que en adelante se llamará **LA FIDUCIARIA**, celebraron el contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria constitutivo del patrimonio autónomo actualmente denominado **FIDEICOMISO FIDUOCCIDENTE** – \_\_\_\_\_, con el fin de administrar los bienes destinados al desarrollo del proyecto inmobiliario “\_\_\_\_\_”.
2. En ejecución del contrato de fiducia atrás mencionado el patrimonio autónomo **FIDEICOMISO FIDUOCCIDENTE** – \_\_\_\_\_, es el dueño del predio en el cual se

construye el proyecto \_\_\_\_\_, así como de las unidades inmobiliarias construidas en desarrollo del mismo, dentro de los cuales se encuentra el inmueble que es objeto de este acuerdo de voluntades.

3. Que de acuerdo con el contrato de fiducia mercantil constitutivo del **FIDEICOMISO FIDUOCCIDENTE** - \_\_\_\_\_, la sociedad \_\_\_\_\_ como Fideicomitente \_\_\_\_\_, tiene la obligación de celebrar por su cuenta y riesgo las promesas de compraventa de las unidades inmobiliarias del proyecto inmobiliario \_\_\_\_\_, promesas que serán cumplidas mediante la escritura pública que de acuerdo con las instrucciones de \_\_\_\_\_, suscriba la FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A. como vocera del **FIDEICOMISO FIDUOCCIDENTE** - \_\_\_\_\_, para los únicos efectos de transferir al Promitente Comprador de la UNIDAD INMOBILIARIA objeto de esta promesa de compraventa.

### CLÁUSULAS:

**PRIMERA.- OBJETO: LA PROMITENTE VENDEDORA** se obliga a transferir a título de venta real y efectiva mediante escritura pública debidamente registrada a favor de **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)** y éste (a) (os) (as) a su vez se obliga (n) a adquirir de aquella a título de compra el derecho de dominio que tiene y la posesión útil, quieta y pacífica que ejerce sobre el inmueble (s), cuya descripción, folio de matrícula, cabida, se especifican en el **ANEXO No. 1**, que forma parte integrante del presente contrato, y que se construye en desarrollo del \_\_\_\_\_ **(NOMBRE EDIFICIO/CONJUNTO)**, el cual se distingue con la nomenclatura de \_\_\_\_\_, el cual se levantará sobre el predio con una extensión superficial de \_\_\_\_\_ metros cuadrados con \_\_\_\_\_ decímetros cuadrados (\_\_\_\_\_ m2), identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria \_\_\_\_\_ y con cédula catastral en mayor extensión No. \_\_\_\_\_, y cuyos linderos son los siguientes:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_A  
\_\_\_\_\_

**PARAGRAFO PRIMERO: CUERPO CIERTO:** No obstante la mención del área, cabida, linderos y descripción de la construcción, el inmueble objeto de este contrato se venderá como cuerpo cierto e incluye todas las mejoras, anexidades, usos, costumbres, servidumbres y zonas comunes del (*Edificio/Conjunto*), en la proporción establecida para este inmueble en la tabla de coeficientes de copropiedad fijada en el reglamento de propiedad horizontal a que se hace mención más adelante.

**PARAGRAFO SEGUNDO: EL(LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** manifiesta(n) que el inmueble que promete(n) comprar, ha sido identificado plenamente sobre el terreno y los planos correspondientes, y que no tiene(n) salvedad alguna en cuanto a su localización, linderos, dimensiones y especificaciones, declarando su plena conformidad al respecto.

**PARÁGRAFO TERCERO: REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL:** Tal como se expresó, el (*Conjunto/Edificio*) \_\_\_\_\_, del cual hace parte el inmueble prometido en venta, se encuentra sometido al Régimen de Propiedad Horizontal previsto en

la Ley 675 del 2001, según consta en la escritura pública número \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) de fecha \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) de \_\_\_\_\_ de dos mil \_\_\_\_\_ (201\_) de la Notaría \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) del Círculo de \_\_\_\_\_. Como consecuencia de lo anterior, dentro de la venta también quedará incluido el derecho de dominio en común y proindiviso sobre las zonas y bienes comunes del (conjunto/edificio), en la proporción fijada para este inmueble dentro del citado instrumento público.

**SEGUNDA.- TRADICIÓN:** **A)** El lote en el que se va a construir el Proyecto \_\_\_\_\_, fue adquirido por FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A. como vocera del **FIDEICOMISO FIDUOCCIDENTE** – \_\_\_\_\_, por transferencia que a título de adición a fiducia mercantil efectuó \_\_\_\_\_ tal como consta en la Escritura Pública No. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 20\_\_ de la Notaría \_\_ de \_\_\_\_\_, la cual quedó debidamente registrada en Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de \_\_\_\_\_. **B)** La construcción de las edificaciones que conforman el proyecto, accederán al lote, y serán edificadas por \_\_\_\_\_ bajo su exclusiva y excluyente responsabilidad, con cargo a los recursos del **FIDEICOMISO FIDUOCCIDENTE** – \_\_\_\_\_.

**TERCERA.- PRECIO Y FORMA DE PAGO:** El precio total convenido del inmueble prometido en venta mediante el presente documento es la suma de **PESOS MONEDA LEGAL** (\$ \_\_\_\_\_ .oo), suma que **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)** pagará solidariamente por cuenta de la PROMITENTE VENDEDORA a favor del **FIDEICOMISO FIDUOCCIDENTE** – \_\_\_\_\_ mediante consignación en la cuenta de (Ahorros/Corriente) No. \_\_\_\_\_ del Banco \_\_\_\_\_, así:

---

---

---

---

---

**PARÁGRAFO PRIMERO:** En caso de mora por parte de **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)**, éste (a) (os) (as) reconocerá (n) intereses moratorios a la tasa máxima autorizada por Ley al momento del incumplimiento, sin que ello implique modificación alguna en la forma de pago y en los plazos pactados y sin perjuicio de la acción en cabeza de **LA PROMITENTE VENDEDORA**.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** No obstante la forma de pago, **LA PROMITENTE VENDEDORA** renunciará expresa e irrevocablemente a la acción resolutoria derivada de la forma de pago pactada en la escritura pública de compraventa con que se dé cumplimiento a esta promesa, siempre y cuando el banco o entidad financiadora así se lo exija a **EL(LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPADOR(A, ES, AS)** a la hora de aprobarle el crédito de que se da cuenta en esta cláusula.

**PARÁGRAFO TERCERO:** Desde ya **EL(LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** autoriza(n) al banco o entidad financiadora a girarle de manera directa al **FIDEICOMISO FIDUOCCIDENTE** – \_\_\_\_\_ los recursos del crédito hipotecario solicitado por **EL(LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)**. De igual modo se establece que todos los pagos que **EL (LA, LOS, LAS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** le deba(n) hacer a **LA PROMETIENTE VENDEDORA** en virtud de lo previsto en este contrato de promesa, se haga mediante consignación en efectivo o cheque

de gerencia girado a favor del **FIDEICOMISO FIDUOCCIDENTE** – \_\_\_\_\_  
cuenta de (ahorros/corriente) No. \_\_\_\_\_ abierta en el Banco  
\_\_\_\_\_.

**CUARTA.- LIBERTAD Y SANEAMIENTO: LA PROMITENTE VENDEDORA** garantiza que en el momento del otorgamiento de la escritura pública con que se dará cumplimiento a esta promesa, el patrimonio autónomo FIDEICOMISO FIDUOCCIDENTE – \_\_\_\_\_ no le habrá prometido en venta ni enajenado a otra persona el inmueble objeto de este contrato, y que lo entregará libre de medidas cautelares, uso y habitación, gravámenes, arrendamiento, patrimonio de familia no embargable, movilización de la propiedad raíz, condiciones resolutorias de dominio y, en general, libre de gravámenes, afectaciones, limitaciones al dominio, salvo las derivadas del régimen de propiedad horizontal al que se encuentra sometido, invasiones, posesiones y meros tenedores, a cualquier título.

**PARAGRAFO PRIMERO.-** EL PROMITENTE COMPRADOR acepta expresamente que, EL PROMETIENTE VENDEDOR podrá solicitar un crédito constructor para el desarrollo del proyecto \_\_\_\_\_, el cual se garantice mediante hipoteca sobre el Lote en el cual se edificará, si este crédito fuere necesario, y de este gravamen del cual será liberada la(s) unidad(es) objeto del presente contrato, en la misma escritura pública que perfeccione el presente contrato de compraventa, por lo tanto, EL PROMITENTE COMPRADOR, autoriza a EL PROMITENTE VENDEDOR realizar las gestiones pertinentes si esto fuera necesario.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** No obstante lo anterior, LA PROMITENTE VENDEDORA, en ejecución de las obligaciones emanadas del contrato de fiducia mercantil mencionado en los considerandos de este acuerdo, se obliga a salir al saneamiento del inmueble objeto de este contrato en los casos previstos por la ley. De acuerdo con lo anterior, de manera expresa el PROMITENTE COMPRADOR exonera a la FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO FIDUOCCIDENTE – \_\_\_\_\_, de la obligación de saneamiento.

**QUINTA.- ESCRITURA PÚBLICA:** La escritura pública de compraventa por medio de la cual se dará cumplimiento a este acuerdo de voluntades (y la de constitución de la hipoteca en primer grado a favor del banco o entidad financiadora – si es el caso) será otorgada en la Notaría \_\_\_\_\_ ( ) del Círculo de \_\_\_\_\_, el día \_\_\_\_\_ ( ) de \_\_\_\_\_ de dos mil \_\_\_\_\_ (20\_\_\_\_), a las \_\_\_\_:00 \_\_.m., siempre y cuando las partes estén al día en el cumplimiento de sus obligaciones, especialmente en lo relativo a la cancelación de los contados del precio que para esta fecha deban haber sido pagados por **EL(LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** (y que el banco o la entidad financiadora le haya aprobado a **EL(LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** el crédito hipotecario mencionado en esta promesa – si es el caso) y, por ende, se pueda firmar la escritura de hipoteca de primer grado a favor del mismo. En desarrollo de lo anterior, las partes deberán concurrir a la mencionada notaría provistos de la cédula de ciudadanía y de los demás documentos que a cada uno le corresponda aportar para este acto, tales como la minuta de compraventa, (la carta de aprobación del crédito, la minuta de hipoteca, - si es el caso) la constancia de pago en bancos del predial unificado del año gravable en que sea otorgada la escritura, el paz y salvo por concepto de valorización, etc.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** En el evento de que las partes, de común acuerdo, decidan modificar la fecha para el otorgamiento de la escritura pública de que trata la presente cláusula, deberán dejar plasmado por escrito este pacto, para que produzca efectos legales. No obstante lo anterior, **LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá, sin restricción alguna, aplazar la firma de la escritura por un plazo máximo de treinta (30) días hábiles, contados desde la fecha originalmente pactada para este propósito, debiéndole dar aviso de este hecho a **EL(LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR(A, ES, AS)** con por lo menos un (1) día común de

antelación a la fecha establecida en esta cláusula para la firma de ese instrumento público de compraventa.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Ni el despacho notarial ni la hora del otorgamiento de la escritura sufrirán variación alguna por la prórroga del plazo para firmar la escritura pública de compraventa con que se dé cumplimiento a este acuerdo de voluntades.

**PARÁGRAFO TERCERO:** El Notario \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) en desarrollo de las facultades otorgadas por el artículo 2.2.6.1.2.1.5. del Decreto 1069 de 2015, autoriza al representante legal de **LA FIDUCIARIA**, que como se dijo es la vocera del patrimonio autónomo **FIDEICOMISO FIDUOCCIDENTE** – \_\_\_\_\_, propietaria del inmueble objeto de este contrato, para firmar la escritura pública de compraventa en las oficinas de la sociedad, con posterioridad a la firma de la misma por parte de **EL(LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)**. Igual facultad tendrá el representante legal de \_\_\_\_\_, que como se dijo es **FIDEICOMITENTE** \_\_\_\_\_

del **FIDEICOMISO FIDUOCCIDENTE** – \_\_\_\_\_, y el representante legal del **BANCO o LA ENTIDAD** que le conceda el crédito hipotecario a **EL(LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** si es el caso).

**SEXTA.- ENTREGA:** La entrega material del inmueble objeto de este contrato, así como de su posesión útil, quieta y pacífica y de la mera tenencia, se la hará la sociedad \_\_\_\_\_ en ejecución de sus obligaciones como Fideicomitente \_\_\_\_\_ del patrimonio autónomo **FIDEICOMISO FIDUOCCIDENTE** – \_\_\_\_\_, a **EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)**, el día \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) a las \_\_\_\_\_:00 A.M.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Convencionalmente queda exonerada la sociedad \_\_\_\_\_ de hacer la entrega material, dentro del plazo atrás establecido, cuando por fuerza mayor, caso fortuito o por razones o hechos atribuibles a terceros o a circunstancias ajenas a su voluntad, debidamente probadas, se interfiera o impida el desarrollo normal de la obra, afectando así el cumplimiento oportuno de la entrega material del bien objeto de este contrato. Como consecuencia de lo anterior, **EL(LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** autoriza(n) desde ahora a la sociedad \_\_\_\_\_, sin sanción alguna, para prorrogar el término de la entrega material hasta por un plazo máximo de sesenta (60) días calendario contados a partir de la fecha en que hubiere cesado la causa que dio origen a la fuerza mayor, al caso fortuito o a las demás causales atrás establecidas que le impidan a la sociedad \_\_\_\_\_ hacer la entrega material de manera oportuna.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** **EL(LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** recibirá(n) materialmente el inmueble objeto de este contrato, dejando constancia de este hecho en un acta que al efecto se levantará, y en el que se dejará constancia de los detalles de acabados que requieran modificaciones o correcciones, y del plazo en que la sociedad \_\_\_\_\_ hará dichos arreglos, si es que hay lugar a ello, y sin que por este motivo **EL(LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** pueda(n) negarse a recibir materialmente el inmueble objeto de este contrato. De acuerdo con la ley de propiedad horizontal vigente, junto con la entrega material del inmueble objeto de este contrato, quedará hecha la entrega por parte de la sociedad \_\_\_\_\_ (Fideicomitente Constructor del **FIDEICOMISO FIDUOCCIDENTE** – \_\_\_\_\_) de los bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados que conforman el (*Conjunto/Edificio*), tales como los elementos estructurales, los accesos, etc. Los demás bienes comunes del (*conjunto/edificio*) serán entregados por la sociedad \_\_\_\_\_ (Fideicomitente \_\_\_\_\_ del **FIDEICOMISO**

FIDUOCCIDENTE – \_\_\_\_\_) a la persona y en la oportunidad prevista en el inciso segundo (2º) del artículo 24 de la Ley 675 del 2001.

En el evento que las características del inmueble difieran sustancialmente de las convenidas en el Anexo No. 1 del presente contrato de promesa, **EL(LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** podrá acudir ante la Superintendencia de Industria y Comercio, o autoridad administrativa que haga sus veces, con el fin de que en ejercicio de sus funciones jurisdiccionales, y siguiendo para el efecto el procedimiento aplicable conforme a la Ley 1480 de 2011 (Estatuto del Consumidor), dirima la controversia que por tal motivo surja con **LA PROMITENTE VENDEDORA**, o acudir al juez competente para el mismo fin.

**PARÁGRAFO TERCERO:** Si **EL(LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** no comparece(n) a recibir materialmente el inmueble objeto de este contrato en la fecha atrás indicada, el inmueble se entenderá efectivamente entregado, salvo en los casos de fuerza mayor o caso fortuito debidamente probados, con el simple levantamiento del acta que haga la sociedad \_\_\_\_\_, restando tan sólo que **EL(LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** reclame(n) las llaves del inmueble y el inventario correspondiente en las oficinas de la sociedad \_\_\_\_\_.

**SÉPTIMA.- IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES: LA PROMITENTE VENDEDORA** se obliga a transferir el inmueble objeto de esta promesa, a paz y salvo por concepto de impuestos, tasas, contribuciones y valorizaciones, hasta la fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa, y serán de cargo de **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)** cualquier suma que se liquide, reajuste, cause y/o cobre, en relación con contribuciones de valorización por beneficio general y/o local, cualquier clase de impuesto, ya sea que esté establecido o sea creado por el Gobierno, cuotas, tasas, contribuciones, impuesto de plusvalía, gravámenes de carácter Nacional, Departamental, Municipal y/o Distrital que se hagan exigibles sobre el inmueble objeto de este contrato con posterioridad al otorgamiento de la escritura pública de compraventa.

**OCTAVA.- SERVICIOS PÚBLICOS:** El valor de las liquidaciones para la instalación, conexión y suministro de los servicios públicos exigidos por las autoridades locales para el (*conjunto/edificio*), serán realizadas y canceladas por la sociedad \_\_\_\_\_. Si para el día señalado en el presente contrato para la entrega real y material del inmueble, las Empresas de Energía Eléctrica, de Acueducto y Alcantarillado no hubieren instalado definitivamente los servicios públicos correspondientes, las partes contratantes expresamente convienen en que la entrega se produzca con los servicios públicos instalados provisionalmente. Durante el plazo requerido por **LA PROMITENTE VENDEDORA** para obtener la conexión definitiva de los servicios mencionados, asumirán **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)** el costo del consumo estimado de los mismos, previamente acordado en el Acta de entrega material del inmueble. En ningún caso será responsable **LA PROMITENTE VENDEDORA** de las demoras en que puedan incurrir las Empresas de servicios públicos en la instalación y mantenimiento de los servicios que aquellas prestan. Respecto de teléfonos la sociedad \_\_\_\_\_ construirá los ductos y solicitará la línea telefónica para el inmueble; la instalación de la línea telefónica y el aparato telefónico correrán por cuenta y cargo exclusivos de **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)**. En todo caso la la sociedad \_\_\_\_\_ se obliga a entregar el inmueble objeto de este contrato, dotado de los servicios públicos de agua, luz, y la canalización del teléfono y a partir de la entrega material del inmueble, el consumo de dichos servicios correrá en su totalidad por cuenta de **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)**.

**NOVENA.- DESTINACION:** El inmueble objeto de este contrato sólo podrá ser destinado para \_\_\_\_\_ (*vivienda, comercio, etc.*). Esta destinación también obliga a los futuros adquirentes de estos bienes o derechos, a cualquier título.

**DÉCIMA.- ARRAS:** La suma \_\_\_\_\_ **DE PESOS MONEDA LEGAL** (\$\_\_\_\_\_.00), que corresponde a una fracción del precio equivalente al \_\_\_\_\_ por ciento (\_%). tiene el carácter de arras de retractación a las cuales le será aplicable lo dispuesto en los artículos 866 del Código de Comercio. Las partes podrán retractarse de celebrar la compraventa con que se dé cumplimiento a este contrato hasta el día pactado para la firma de esta escritura pública, según lo dispuesto en el artículo 1.860 del Código Civil. El ejercicio de la facultad de retracto y ejecución de las arras previstas en esta cláusula, excluye y por ende hace inviable la aplicación de la cláusula penal prevista más adelante.

Conforme a lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 866 del Código de Comercio, celebrado el contrato de compraventa objeto de esta promesa, las arras deberán imputarse al precio.

**DÉCIMA PRIMERA.- CESIÓN:** LA PROMITENTE VENDEDORA podrá ceder el presente contrato a un tercero que asuma los derechos y el cumplimiento de las obligaciones correlativas, bastando para tal efecto la comunicación por escrito a **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)**. La cesión del contrato por parte de **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)** requiere aceptación previa, expresa y por escrito de **LA PROMITENTE VENDEDORA** tanto de la cesión como de la persona del cesionario.

**DÉCIMA SEGUNDA.- GASTOS:** Los gastos Notariales del otorgamiento de la escritura de Compraventa que dé cumplimiento a esta promesa, serán sufragados por partes iguales entre los contratantes. Las copias, el impuesto de registro y los derechos registrales correspondientes a la Compraventa (*así como los gastos notariales, impuesto de registro y los derechos registrales que ocasione la escritura de hipoteca que* **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)** *debe (n) constituir a favor de* **EL BANCO o LA ENTIDAD** *para garantizar el crédito y la posterior cancelación de la misma-* en caso de que aplique al caso) serán asumidos en su totalidad por **EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)**.

**DÉCIMA TERCERA.- CLAUSULA PENAL.-** Las partes tasan de manera anticipada los perjuicios derivados del incumplimiento de cualquiera de las obligaciones emanadas de este contrato, en la suma de \_\_\_\_\_ **DE PESOS MONEDA CORRIENTE** (\$\_\_\_\_\_.00), suma a la que tendrá derecho la parte cumplida o que se allane de cumplir.

**DÉCIMA CUARTA.- DESENGLOBE CATASTRAL:** Una vez terminado el proyecto en su totalidad, **LA PROMITENTE VENDEDORA**, radicará los documentos necesarios ante la Oficina de Catastro, para llevar a cabo el desenglobe de cada una de las unidades que lo conforman.

**DÉCIMA QUINTA.- MÉRITO EJECUTIVO:** El presente contrato presta mérito ejecutivo para exigir judicial o extrajudicialmente el cumplimiento de las obligaciones derivadas de éste.

**DÉCIMA SEXTA.- NOTIFICACIONES:** Para todos los efectos emanados de este contrato, las partes fijan como domicilio contractual la ciudad de Bogotá y manifiestan que recibirán notificaciones en las siguientes direcciones y teléfonos:

**EL PROMITENTE VENDEDOR:** \_\_\_\_\_

**EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) (AS):**  
\_\_\_\_\_

**PARÁGRAFO:** Será responsabilidad de cada parte poner en conocimiento de la o las otras cualquier cambio de dirección o teléfono para recibir notificaciones, con quince (15) días hábiles de antelación, aviso que se deberá dar por correo electrónico o certificado.

**DÉCIMA SÉPTIMA.- OBLIGACIONES DE LA PROMITENTE VENDEDORA: LA PROMITENTE VENDEDORA,** se obliga en relación con el inmueble objeto de este contrato a: **1)** Salir al saneamiento de lo prometido en venta, en los casos previstos por la ley. **2)** Responder ante **EL(LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** por la construcción y terminación del (Conjunto / Edificio) \_\_\_\_\_, por la calidad de los materiales, por la entrega oportuna del inmueble objeto de esta promesa, por la estabilidad de la obra y por las demás obligaciones propias del constructor. **3)** Realizar las diligencias tendientes a llevar cabo el desenglobe catastral de la unidad de dominio privado objeto de este acuerdo de voluntades ante la Oficina de Catastro, de manera que dicha oficina le asigne al inmueble la respectiva cédula catastral. **4)** Como enajenador responsable, amparar los perjuicios patrimoniales conforme a lo previsto en el artículo octavo (8º) de la ley 1796 de 2016 (**SÓLO PARA PROYECTOS DE VIVIENDA**).

**DÉCIMA OCTAVA.- DECLARACIONES: DE EL(LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** declara:

1. Que conoce (n) la existencia del **FIDEICOMISO FIDUOCCIDENTE** – \_\_\_\_\_ y que la FIDUCIARIA no es ni constructor, ni interventor, ni participa de manera alguna en la construcción o desarrollo del (*Conjunto/Edificio*) \_\_\_\_\_, y en consecuencia, no es responsable por la terminación, calidad o precio de los inmuebles que lo integran, así como tampoco lo es de la obligación de saneamiento, ni de la obligación de entrega de las áreas privadas y comunes, cuya construcción, levantada por \_\_\_\_\_, accederá al lote en el que se desarrolla el proyecto, el cual pertenece al mencionado fideicomiso.
2. Que debo (emos) encontrar(nos) plenamente a paz y salvo por razón de las obligaciones derivadas de este contrato, para que la FIDUCIARIA pueda realizar la transferencia de la unidad inmobiliaria que prometo adquirir mediante este documento.
3. Que conozco (emos) y acepto(amos) que se procederá a la escrituración del inmueble que prometo adquirir una vez haya(mos) cancelado el precio de la unidad correspondiente o bien garantizando el pago del saldo de la misma a través de una carta de aprobación del crédito.
4. La compraventa prometida será cumplida mediante el otorgamiento de la escritura pública que efectuará la FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A. como vocera del **FIDEICOMISO FIDUOCCIDENTE** – \_\_\_\_\_ para el perfeccionamiento de la transferencia, en virtud de la instrucción que imparta LA PROMITENTE VENDEDORA, escritura que otorgará igualmente la PROMITENTE VENDEDORA ( \_\_\_\_\_ ) como responsable de la construcción del (*Conjunto/Edificio*) \_\_\_\_\_.

5. Que conozco (emos) y acepto (amos) los planos, diseños, especificaciones técnicas, ubicación, etc de las áreas comunes y que la responsabilidad por su entrega la asume única y exclusivamente la PROMITENTE VENDEDORA.
6. Que conozco (emos) y acepto (amos) que la PROMITENTE VENDEDORA es la responsable por las obligaciones del enajenador de las unidades de vivienda, y por lo tanto es responsable de amparar los perjuicios patrimoniales conforme a lo previsto en el artículo octavo (8º) de la Ley 1796 de 2016.

En señal de aceptación se firma el presente contrato en \_\_\_ copias del mismo tenor, de igual valor y contenido para cada una de las partes en \_\_\_\_\_, el día \_\_\_\_ ( ) de \_\_\_\_\_ del año dos mil \_\_\_\_ (20\_\_).--

<p><b>LA PROMITENTE VENDEDORA</b></p> <p>_____</p> <p><b>Representante Legal</b></p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>C.C.No. _____ de _____</p>	<p><b>EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) (AS)</b></p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>C.C.No. _____ de _____</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>C.C.No. _____ de _____</p>
--	--

**Nota:** El presente contrato de promesa de compraventa podrá ser suscrito mediante firma electrónica, conforme a la Ley 527 de 1999.