**PROMESA DE COMPRA**

**Entre los suscritos:**

**PROMITENTES VENDEDORES:** **(NOMBRE DEL VENDEDOR)**, MAYOR DE EDAD, CON CEDULA DE CIUDADANÍA NÚMERO: (NÚMERO DE CEDULA VENDEDOR)

ESTADO CIVIL (CASADOS, CON SOCIEDAD CONYUGAL VIGENTE O CON SOCIEDAD CONYUGAL DISUELTA Y LIQUIDADA/ SOLTERO SIN O CON UNIÓN MARITAL DE HECHO)

DIRECCIÓN: (DIRECCIÓN) Ciudad: (CIUDAD) Departamento: (ANTIOQUIA)

TELÉFONO: (TELEFONO) EMAIL: (CORREO ELECTRONICO)

**PROMITENTE COMPRADOR: HOME CAPITAL COLOMBIA S.A.S.,** identificada con NIT. 901211179-3, sociedad constituida y debidamente inscrita en Cámara de Comercio de la ciudad de Medellín, debidamente representada, en su calidad de Representante Legal Suplente por (La Señora PAOLA LUCIA RUEDA DAZA identificada con cedula de ciudadanía número (43.729.903).MEDELLÍN (el señor STEFFANO PUCCINI RODRIGUEZ identificado con cedula de ciudadanía número 1.047.458.836) BOGOTA

DIRECCIÓN: CARRERA 43A #18 SUR-174, MALL LA FRONTERA, OFICINA 201, MEDELLÍN ANTIOQUIA. TELEFONO: 3013278767. CORREO ELECTRONICO: [p.rueda@homecapital.com.co](mailto:p.rueda@homecapital.com.co) (MEDELLÍN)

DIRECCIÓN: CALLE 75A # 66-46 TORRE 75A OFICINA 412 CENTRO COMERCIAL METROPOLIS BOGOTÁ, COLOMBIA. TELEFONO: 3013278767. CORREO ELECTRONICO: [s.puccini@homecapital.com.co](mailto:s.puccini@homecapital.com.co) (BOGOTÁ)

**Hemos celebrado el contrato de promesa de compraventa que se regirá por las siguientes cláusulas:**

**PRIMERA. *OBJETO DEL CONTRATO:*** LOS PROMITENTES VENDEDORES se obligan a transferir, a título de venta, de manera que cause total y real enajenación, a favor DEL PROMITENTE COMPRADOR, quien a su vez se obliga a adquirir al mismo título, y con arreglo a los términos y condiciones que a continuación se expresan, el derecho de dominio y la posesión material e inscrita que LOS PROMITENTES VENDEDORES tienen y ejercen sobre los siguientes inmuebles urbanos:

1. **(APARTAMENTO #). Identificado con folio Matricula inmobiliaria (# de matrícula) y Código Catastral (# Código Catastral), con un área de (ÁREA DEL INMUEBLE):**
2. **(PARQUEADERO #). Identificado con folio Matricula inmobiliaria (# de matrícula) y Código Catastral (# Código Catastral), con un área de (ÁREA DEL INMUEBLE):**
3. **(UTIL #). Identificado con folio Matricula inmobiliaria (# de matrícula) y Código Catastral (# Código Catastral), con un área de (ÁREA DEL INMUEBLE):**

**(PUEDEN AGREGAR O QUITAR CAMPOS PARA LOS INMUEBLES SI ES NECESARIO)**

Los inmuebles hacen parte del (NOMBRE DE LA URBANIZACIÓN), ubicada en la (DIRECCIÓN), de la (CIUDAD), (DEPARTAMENTO)

**PARAGRAFO PRIMERO:** La Cabida y Linderos de los inmuebles se encuentran descritos en la escritura # (# DE LA ESCRITURA DONDE ADQUIEREN LOS VENDEDORES) del (DÍA), (MES) del (AÑO) de la notaría (# DE LA NOTARIA) de (CIUDAD). No obstante, la mención del área, la compraventa se hace como cuerpo cierto.

**PARAGRAFO SEGUNDO:** Los anteriores inmuebles hacen parte integrante de **(NOMBRE DE LA URBANIZACIÓN),** reglamento de propiedad horizontal constituido mediante escritura pública número (##), del (DÍA) (MES) (AÑO).

**SEGUNDA. *ADQUISICIÓN:* LOS PROMITENTES VENDEDORES** adquirió este inmueble por compra a la (A quien le compro), según da cuenta la escritura # del de del , otorgadas en la Notaría ##, debidamente registrada.

**TERCERA: *PRECIO Y FORMA DE PAGO:*** El precio de los inmuebles, objeto de esta promesa, asciende a la suma de (VALOR EN LETRAS) ($ VALOR EN NÚMEROS). Valor que será cancelado por **EL PROMITENTE COMPRADOR** de la siguiente manera:

a) Se pacta un depósito inicial o anticipo, por valor de **(VALOR EN LETRAS) ($ VALOR EN NÚMEROS) el (DÍA) de (MES) de (AÑOS)** , que serán cancelados (AREA PARA DESCRIBIR FORMA DE PAGO), siempre y cuando el certificado de libertad esté disponible y se evidencia que no hay restricciones para el perfeccionamiento de este negocio.

b) Un pago con cheque de gerencia por valor **de $\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ el día \_\_\_ de \_\_\_\_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_** a nombre de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. (AREA PARA DESCRIBIR FORMA DE PAGO y CONDICIÓN DE PAGO) Ej. CONTRA CONTRATO DE MERA TENENCIA.

c) El saldo restante de la promesa después de los pagos para poder perfeccionar el negocio se cancelará A LOS PROMITENTES VENDEDORES con un CHEQUE DE GERENCIA, por la suma de: **$\_\_\_\_\_\_\_\_\_**.Dicha cifra será pagada el (DÍA), (MES), (AÑO) siempre y cuando la escritura haya ingresado a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente, entregando boleta de Registro antes de la 6 pm (sujeta a la entrega real y material del inmueble. En caso de requerirse el cambio de destinatario se debe avisar con mínimo 5 días hábiles mediante autorización por escrito.

**(PUEDEN AGREGAR O QUITAR CAMPOS PARA LOS PAGOS SI ES NECESARIO)**

**PARÁGRAFO PRIMERO: LOS PROMITENTES VENDEDORES** autorizan a pagar saldos necesarios para el perfeccionamiento y saneamiento del inmueble que les correspondan a ellos, a tramitar los paz y salvos y a efectuar las deducciones de estos valores en el último contado del precio convenido para los inmuebles descritos anteriormente.

**PARÁGRAFO SEGUNDO: EL PROMITENTE COMPRADOR** declaramos que los recursos entregados en parte de pago por la compra de los inmuebles descritos, provienen de las fuentes que en virtud de la ocupación, profesión u oficio desarrollamos lícitamente y que por tanto dichos recursos no provienen de ninguna actividad ilícita de las contempladas en el Código Penal Colombiano o en cualquier norma que lo modifican, adicionan o complementan.

**CUARTA. *DEPOSITO INICIAL:*** Se hará en las (48 o 72) Horas hábiles después de la firma del presente documento a nombre de **LOS PROMITENTES VENDEDORES** o quien este haya autorizado en la **cláusula tercera literal a**, siempre y cuando **LOS PROMITENTES VENDEDORES** no se encuentre reportado en el sistema de administración de riesgos de lavado de activos, de financiación de terrorismo y a**demás, que no exista ningún tipo de gravamen, embargo o deuda relacionada con el inmueble que impida el perfeccionamiento de esta negociación.** De encontrarse alguna de estas causales que impidan el perfeccionamiento de la presente promesa, el contrato se resciliaria de manera ipso-facta.

**QUINTA. *POSESIÓN, LIBERTAD DE GRAVAMENES Y SANEAMIENTO:* LOS PROMITENTES VENDEDORES** declaran que los inmuebles objeto de la presente promesa:

1. Garantiza la titularidad del derecho de domino del inmueble prometido en venta.
2. Que los poseen de manera regular, pacifica, publica y material.
3. Que el bien no haya sido enajenado ni prometido en venta a favor de otra persona.
4. Que, al momento de la entrega del inmueble, éste se encuentre desocupado.
5. Que el inmueble se encuentra libre de; gravámenes, medidas cautelares, inscripciones de demandas a cualquier título, títulos de tenencia por escritura pública, condiciones resolutorias, nulidades y limitaciones al dominio, a excepción de las limitaciones inherentes al régimen de propiedad horizontal.
6. En caso de existir cuotas extraordinarias de administración sobre el inmueble serán pagadas en su totalidad por los promitentes vendedores.
7. No serán retirados de la propiedad los electrodomésticos, gasodomésticos, calentadores y otros aparatos que suministran los servicios complementarios de energía, acueducto o alcantarillado. Así mismo en caso de existir pagos pendientes con la empresa prestadora de estos servicios, deberá ser pagado en su totalidad por los Promitentes Vendedores.
8. En caso de que el inmueble presente afectación a patrimonio de familia, y éste no pueda ser cancelado por parte del PROMITENTE VENDEDOR no pudiéndose realizar el negocio, se exonera de cualquier responsabilidad al PROMITENTE COMPRADOR debido a que esta actividad depende de un tercero.

**PARAGRAFO: LOS PROMITENTES VENDEDORES** se obligan, igualmente, al saneamiento del bien prometido en venta, en los casos de la ley, bien sea por evicción o por vicios redhibitorios.

**SEXTA. *MATERIAL FOTOGRAFICO:*** En el precio de ventaacordado por las partes, está incluido como verificación del inmueble en cuestión, el material fotográfico suministrado por LOS PROMITENTES VENDEDORES en el momento de la entrevista inicial.

**SEPTIMA. *ENTREGA MATERIAL:*** La entrega material de los inmuebles se efectuará día (DÍA) (MES) del (AÑO). Para la entrega del inmueble, las partes suscribirán un acta en la que se consigne su estado real del momento. A partir de esta fecha serán de cargo del comprador los costos de administración, impuesto predial y servicios públicos. En el evento de que el inmueble sea entregado antes de otorgar la escritura de compraventa, la ocupación del mismo será a título de MERA TENENCIA.

**OCTAVA. *CELEBRACIÓN DE LA ESCRITURA DE COMPRAVENTA:*** La escritura pública que servirá para dar cumplimiento al presente contrato de Promesa de Compraventa, se otorgará en la **Notaria (# DE LA NOTARIA) del Círculo Notarial de (CIUDAD) el día (DÍA) de (MES) del año (AÑO) a las (HORA) AM/PM** o antes si es posible, fecha que podrá adelantarse por mutuo acuerdo entre las partes. **LOS PROMITENTES VENDEDORES** se obligan a disponer para la fecha señalada de todos los paz y salvos y documentos necesarios para el otorgamiento de la escritura de compraventa.

**NOVENA. *GASTOS DE LOS INMUEBLES:*** LOS PROMITENTE VENDEDORES queda obligado a cancelar, todos los gastos que los inmuebles generen, tales como: Impuestos predial, valorización, administración, servicios públicos, cuota extra por mantenimiento de ascensores y todos los demás que se causen por cualquier concepto hasta la fecha en la cual se hará entrega real y material del inmueble prometido en venta. Los gastos que por su naturaleza deban cancelarse anticipadamente, serán prorrateados y reintegrados por el comprador.

**DECIMA.** ***GASTOS DE LA ESCRITURA DE VENTA:*** Los gastos notariales y el impuesto de anotación y registro (boleta de rentas) corren por mitades, a cargo de ambas partes; los gastos de registro de la compraventa por cuenta de del PROMITENTE COMPRADOR. La retención en la fuente corre a cargo exclusivo de LOS PROMITENTES VENDEDORES. (MEDELLÍN)

Los gastos notariales corren por mitades a cargo de ambas partes; los gastos de registro de la compraventa y el impuesto de beneficencia por cuenta de del PROMITENTE COMPRADOR. La retención en la fuente corre a cargo exclusivo de LOS PROMITENTES VENDEDORES. (BOGOTÁ)

**DECIMA PRIMERA. *CESIÓN DEL CONTRATO:*** LOS PROMITENTES VENDEDORES autorizan al PROMITENTE COMPRADOR para ceder sus derechos sobre la presente promesa de compraventa, mediante la nota de cesión y la notificación por escrito vía WhatsApp o Correo Electrónico a LOS PROMITENTES VENDEDORES.

**DECIMA SEGUNDA. *INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO:*** El incumplimiento de las obligaciones contraídas en virtud del presente contrato, por cualquiera de las partes contratantes, dará derecho a aquella que hubiere cumplido o se hubiere allanado a cumplir las obligaciones a su cargo para exigir inmediatamente a título de pena a quien no cumplió o no se allanó a cumplir, el pago equivalente al diez por ciento (10%), del precio pactado en el presente.

**DECIMA TERCERA. *DERECHO DE INSPECCIÓN:*** LOS PROMITENTES VENDEDORES se obligan a suministrar toda la información al PROMITENTE COMPRADOR y permitirle el ingreso e inspección del inmueble, con el fin de constatar todos los aspectos relevantes o de importancia para los fines de esta negociación.

**DECIMA CUARTA. *AUTORIZACIÓN ESPECIAL PARA EL PROMITENTE COMPRADOR:*** LOS PROMITENTES VENDEDORES autorizan expresamente a LA PROMITENTE COMPRADORA para:

1. Consultar en las bases de datos legalmente constituidas, las condiciones personales y de crédito de este último, requeridas para adoptar decisiones relativas a la presente negociación.
2. En caso de ser necesario aclarar cualquier situación ante notariado y registro hacerlo directamente.
3. Autorizar a (NOMBRE) con cédula (#DE CEDULA) para poder realizar todo lo concerniente con la obtención de certificaciones, oficios, paz y salvos de Predial, administración y Valorización.

**DECIMA QUINTA. *CLAUSULA COMPROMISORIA***: Las diferencias que ocurrieren entre las partes con motivo de la interpretación, ejecución y cumplimiento del presente contrato de promesa de compraventa, serán sometidas a la decisión de un conciliador designado por la Sala Regional de Medellín del Centro Nacional de Conciliación, Amigable Composición y Arbitraje de FEDELONJAS, a solicitud de cualquiera de las partes, según el procedimiento previsto en las normas vigentes sobre la materia. (MEDELLÍN)

Las diferencias que ocurrieren entre las partes con motivo de la interpretación, ejecución y cumplimiento del presente contrato de promesa de compraventa, serán sometidas a la decisión de un conciliador designado por Centro de Arbitraje y conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá, a solicitud de cualquiera de las partes, según el procedimiento previsto en las normas vigentes sobre la materia. (BOGOTÁ)

**DECIMA SEXTA. *CELEBRACIÓN Y EJECUCIÓN DE BUENA FE:*** Las partes contratantes dejamos expresamente consignado que hemos actuado de buena fe exenta de culpa en todo el proceso previo al de la celebración del presente contrato y nos obligamos recíprocamente a ejecutarlo y dar cumplimiento a las obligaciones adquiridas, prevalidos de la mayor buena fe y con la clara intención de no causar perjuicios al otro contratante ni a terceros.

Las partes manifiestan que no reconocerán validez a estipulaciones verbales relacionadas con el presente contrato, ya que, aquí se consigna el acuerdo completo y total acerca de su objeto y reemplaza y deja sin efecto alguno cualquier contrato verbal o escrito celebrado entre las partes con anterioridad.

Los Contratantes declaran que conocieron con suficiente antelación, el presente contrato y los inmuebles objeto del mismo, los cuales aceptan en todas sus partes.

El presente contrato de promesa de compraventa, PRESTA MERITO EJECUTIVO para exigir el cumplimiento de las obligaciones, que de él emanan, para constancia, se firma en (Medellín/ Bogotá), el día (DÍA) del mes de (MES) de dos mil veintiuno (2021).

PROMITENTE VENDEDOR

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

NOMBRE cc Actividad económica

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

NOMBRE cc Actividad económica

PROMITENTE COMPRADOR

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

PAOLA LUCIA RUEDA DAZA (Medellín) STEFFANO PUCCINI RODRIGUEZ (Bogotá)

CC.

**Representante Legal Suplente HOME CAPITAL COLOMBIA S.A.S.**