## **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE UN INMUEBLE UBICADO\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, SUSCRITO ENTRE LA UNIVERSIDAD CATÓLICA LUIS AMIGÓ (PROMITENTE COMPRADOR) Y \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, (PROMITENTE VENDEDOR)**

Entre los suscritos, a saber: UNIVERSIDAD CATÓLICA LUIS AMIGÓ, institución de educación superior, con domicilio en la ciudad de Medellín, NIT 890.985.189-9, representada para este acto por \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, identificado con cédula \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, en calidad de Rector General y Representante Legal, quien en adelante se llamará el PROMITENTE COMPRADOR y \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, identificado con cédula de ciudadanía \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ con domicilio en la ciudad de Manizales, quien en adelante se llamará PROMITENTE VENDEDOR, se ha celebrado el presente contrato de promesa de compraventa de bien inmueble ubicado en \_\_\_\_\_\_\_ en la carrera \_\_\_\_\_\_\_\_\_, esquina, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, que se rige por las siguientes cláusulas:

**PRIMERA. OBJETO**. EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga a vender al PROMETIENTE COMPRADOR, quien a su vez se obliga a comprar el bien inmueble que se describe a continuación: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

El PROMITENTE VENDEDOR entregará el inmueble con todas sus anexidades. Esto es: redes, instalaciones hidrosanitarias, inmuebles por adherencia (muebles empotrados, gabinetes, cámaras de seguridad, luces, puertas y ventanas, entre otros).

**SEGUNDA. TRADICIÓN**. El inmueble que por este contrato se promete en compraventa cuenta con la debida titulación, por lo que el PROMITENTE VENDEDOR garantiza la licitud del origen del mismo. Se compromete a entregar la plena propiedad sobre él, lo que equivale al 100% del derecho sobre el inmueble.

**TERCERA. OBLIGACIONES**. El PROMITENTE VENDEDOR se obliga a transferir el dominio del inmueble objeto del presente contrato libre de hipotecas, demandas civiles, embargos, condiciones resolutorias, pleitos pendientes, censos, anticresis y en general, de todo gravamen o limitación del dominio y saldrá al saneamiento en los casos de la ley. También se obliga el PROMETENTE VENDEDOR al pago de paz y salvo de impuestos, tasas y contribuciones causadas hasta el momento de la entrega material del inmueble.

Por su parte, EL PROMITENTE COMPRADOR se compromete a pagar el precio en la forma acordada.

**CUARTA.** **PRECIO Y FORMA DE PAGO**. El precio del presente negocio jurídico es de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ los cuales se pagarán mediante transferencia bancaria a la cuenta que señale el PROMITENTE VENDEDOR, de la siguiente manera:

* El \_\_\_ al momento de la firma de la escritura pública, o sea ($\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) millones de pesos. En este caso, el PROMITENTE VENDEDOR entregará un pagaré por dicha cantidad, al PROMITENTE COMPRADOR, el cual será devuelto en el momento en que se haga la entrega real y material del inmueble.
* El \_\_\_\_restante será cancelado en el momento en que el PROMITENTE VENDEDOR realice la entrega real y material del inmueble al PROMITENTE COMPRADOR y siempre que la escritura pública salga registrada a nombre de este último.
* Para el pago de este último saldo, el PROMITENTE COMPRADOR, deberá verificar la recepción a satisfacción del inmueble con todas sus anexidades y en el estado en que fue prometido antes de la firma de esta compraventa.
* Recibido el inmueble se hará la devolución del pagaré al PROMITENTE VENDEDOR con la nota de anulación.

**QUINTA. OTORGAMIENTO.** La escritura pública que deberá hacerse con el fin de perfeccionar la venta prometida del inmueble descrito se otorgará en la Notaría, indicar número, fecha y hora en que se pretende firmar, pudiendo ser modificada por las partes.

**SEXTA. SERVICIOS PÚBLICOS**. El inmueble cuenta con servicios de: acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, gas natural y red telefónica, más los servicios complementarios. Todos en óptimas condiciones para su funcionamiento. Al momento de la entrega real y material deberá entregarlo libre de facturas pendientes y a paz y salvo por todo concepto. Si tiene planes de internet, telefonía y televisión a nombre del vendedor o un tercero, deberá entregarlo cancelado, pues no se transferirá a nombre del PROMITENTE COMPRADOR.

**SÉPTIMA. GASTOS**. Los Gastos que ocasione la firma de los contratos de compraventa será así:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Concepto**  | **Promitente Comprador** | **Promitente Vendedor** |
| Gastos notariales | 50% | 50% |
| Retención en la fuente |  | 100% (corresponde al 1% del valor del negocio) |
| Impuesto rentas departamentales | 50% | 50% |
| Registro de escritura pública | 100% |  |

Dichos gastos serán pagados en su totalidad por el PROMITENTE COMPRADOR y descontados en el porcentaje que corresponda al PROMITENTE VENDEDOR del segundo saldo por pagar, lo cual autoriza expresamente el PROMITENTE VENDEDOR.

**OCTAVA. ENTREGA REAL Y MATERIAL DEL INMUEBLE. \_** El PROMITENTE VENDEDOR se compromete a entregar el inmueble al PROMITENTE COMPRADOR el mismo día en que se firme la escritura y se abone el 50% del precio pactado. En caso de exceder dicho término, deberá pagar al PROMITENTE VENDEDOR un canon de arrendamiento igual al 1% del valor del negocio jurídico, por mes o fracción de mes, lo cual autoriza descontar directamente del saldo adeudado y para lo cual este contrato prestará título ejecutivo. Esto sin perjuicio de ser declarado el incumplimiento por parte del PROMITENTE VENDEDOR, con las consecuencias jurídicas que ello implica frente a la terminación del contrato por parte del PROMITENTE COMPRADOR, para ejercer las acciones de cobro e indemnizatorias que implica la devolución de lo pagado, con los correspondientes intereses y tasación de perjuicios.

**NOVENA. – CLÁUSULA PENAL Y COBRO JUDICIAL.**  El desistimiento de cualquiera de las partes implicará una cláusula penal equivalente al 20% del valor del contrato, para lo cual este contrato prestará mérito ejecutivo, sin necesidad de requerimiento.

En caso de desistimiento por parte del PROMITENTE VENDEDOR, el PROMITENTE COMPRADOR hará las acciones judiciales para la recuperación del saldo pagado, más un interés del 3% mensual sobre el mismo, contado a partir de la entrega del dinero al PROMITENTE VENDEDOR.

En caso de muerte del PROMITENTE VENDEDOR, en el trascurso del negocio jurídico, antes de la firma u otra situación que impida la firma de la escritura de compraventa, se deberán reconocer los derechos del PROMITENTE COMPRADOR, dentro del proceso sucesorio, en calidad de acreedor del patrimonio autónomo de la herencia u otros procesos judiciales que deban realizarse.

En caso de embargo del inmueble, por cualquier razón, imputable al PROMITENTE VENDEDOR, en el transcurso de la negociación, el PROMITENTE COMPRADOR podrá desistir del negocio jurídico y hacer exigible la clausula penal, el cobro de lo pagado y los intereses respectivos aquí pactados.

El incumplimiento de la entrega real y material por parte del PROMITENTE VENDEDOR en la fecha pactada, será causal de terminación del contrato por parte del PROMITENTE COMPRADOR, si lo considera pertinente, salvo que sea concertado de mutuo acuerdo, haciendo exigible también la cláusula penal aquí descrita.

En el trascurso de la negociación no podrá el PROMITENTE VENDEDOR constituir hipotecas u otros derechos a favor de terceros (como contratos de arrendamiento, usufructos u otros) que impidan la recepción tranquila del inmueble, lo cual también será causal de terminación del contrato con las implicaciones de cobros al PROMITENTE VENDEDOR.

Dado en \_\_\_\_\_\_\_\_\_, a los \_\_\_ del mes de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ del año dos mil veintitrés (2023), para lo cual se suscribe con firmas autenticadas ante notario.

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

Universidad Católica Luis Amigó

PROMITENTE COMPRADOR

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

PROMITENTE VENDEDOR