MODELO

CONTRATO DE PROMESA DE VENTA DE INMUEBLE PARA USO HABITACIONAL

Nosotros: (promitente vendedor), mayor de edad, del domicilio de (municipio de residencia), con Documento Único de Identidad número (Número de DUI) y con Número de Identificación Tributaria _____, actuando en mi carácter personal, con domicilio en _____, con número de inscripción de desarrollador parcelario _____, [en caso de que no comparezca el propietario se deberá completar lo siguiente: actuando en mi carácter de (representante o apoderado) de _____, persona (natural o jurídica), identificada con su (DUI si en persona natural y NIT si es persona jurídica), (expresar las facultades legales que tienen para obligarse a realizar la futura tradición del inmueble), personería que acredito por medio de (Escritura pública de poder o documento que acredita facultades suficientes para suscribir el presente contrato en caso de que quien comparezca no sea el propietario)], con número de Desarrollador Parcelario _____, en adelante denominado EL PROMITENTE VENDEDOR y (promitente vendedor), mayor de edad, del domicilio de (municipio de residencia), con Documento Único de Identidad número _____ y Número de Identificación Tributaria _____, en adelante denominado EL PROMITENTE COMPRADOR, celebramos el presente CONTRATO DE PROMESA DE VENTA DE INMUEBLE PARA USO HABITACIONAL, que se regirá por las siguientes clausulas:

1. **DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE:** EL PROMITENTE VENDEDOR declara que es dueño y actual poseedor de un inmueble de naturaleza _____, ubicado en (nombre de la lotificación o parcelación), (calles, avenida, pasaje o bloque), número (número del lote) en el municipio de _____, del departamento de _____, el cual cuenta con una superficie de _____ metros cuadrados, y que es de las medidas y linderos siguientes: Al norte, _____ metros, linda con _____; al poniente_____ metros linda con _____; Al sur, _____ metros, linda con _____; y Al oriente, _____ metros, linda con _____. Dicho inmueble se encuentra inscrito en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de _____ bajo la matrícula individual número _____, a favor de _____, [en caso que existan gravámenes] y sobre el cual recaen los siguientes gravámenes: _____]. El inmueble descrito forma parte de la lotificación (nombre de la lotificación o parcelación), la cual cuenta con permiso de parcelación número _____, otorgado por _____, el día (fecha de otorgamiento), y en dicho inmueble se puede construir hasta un área de

_____ metros cuadrados. El inmueble cuenta con las aprobaciones legales correspondientes conforme a lo establecido en la Ley Especial de Lotificaciones y Parcelaciones para uso habitacional. El inmueble cuenta con factibilidad aprobada por las autoridades e instituciones correspondientes para instalación de servicios básicos tales como agua potable, energía eléctrica y tratamiento de aguas negras, entre otros.

2. **OBJETO.** Por medio del presente contrato EL PROMITENTE VENDEDOR promete vender al PROMITENTE COMPRADOR el inmueble antes descrito, y constituye a su favor derecho de uso, goce y habitación en beneficio del promitente comprador y su familia, por lo que en este acto el primero le entrega al segundo el referido inmueble. EL PROMITENTE COMPRADOR recibe a su entera satisfacción el inmueble antes referido, así como el derecho de uso, goce y habitación; y a su vez, se obliga el primero a otorgar la correspondiente escritura de compraventa a favor del segundo a más tardar treinta días después de que el PROMITENTE COMPRADOR haya cancelado el precio total del inmueble.
3. **PRECIO.** El precio de venta del inmueble en referencia es de (monto en letras) $ (monto en números) dólares de los Estados Unidos de América.
4. **FORMA DE PAGO.** El PROMITENTE COMPRADOR pagará al PROMITENTE VENDEDOR el precio acordado de la siguiente forma: (número de cuotas) cuotas, mensuales y sucesivas de (monto en letras) $ (monto en números) dólares de los Estados Unidos de América, las cuales incluyen capital. (Si la forma de pago es diferente se debe explicar en detalle debiendo especificar la cantidad a pagar en concepto de capital) Las cuales deberán ser pagadas los días _____ de cada mes incluido dentro del plazo del contrato, a partir de (fecha o mes específico), en (lugar que indique el promitente vendedor). El promitente comprador podrá cancelar el precio del inmueble, mediante pagos superiores a la cuota establecida o cancelar en forma anticipada el valor total del inmueble sin ningún recargo o penalización por pago anticipado.
5. **INTERES.** El promitente vendedor declara no cobrar ningún tipo de interés por el financiamiento del negocio que se está pactando en este instrumento.
6. **PLAZO.** El plazo del contrato es de (número de meses en letras) meses contados a partir de esta fecha (en caso de ser diferente, se debe consignar la fecha específica que acuerden las partes).
7. **OBLIGACIONES DEL PROMITENTE COMPRADOR.** 1) Realizar puntualmente el pago mensual al que se ha obligado en el presente contrato. 2) En caso que el promitente comprador desee cedes los derechos que le han sido conferidos por medio de este contrato, deberá realizarlo en documento privado debidamente autenticado o en escritura pública, cuyo testimonio deberá remitirle al promitente vendedor informándole por escrito sobre la cesión, en un período no mayor de treinta días hábiles.

8. **OBLIGACIONES DEL PROMITENTE VENDEDOR.** 1) El promitente vendedor se obliga a transferir el dominio del inmueble objeto del presente contrato a favor del promitente comprador, al momento de estar cancelando el valor total del inmueble relacionado en este contrato, en un plazo no mayor de treinta días contados a partir del último pago. 2) Entregar el inmueble objeto del presente contrato en la fecha de la compraventa, solvente de todo tributo municipal o estatal que le corresponda pagar al promitente vendedor y sin ningún gravamen. 3) Entregar al promitente comprador un comprobante o recibo de pago por cada cuota cancelada, en la fecha de realización del pago, indicando en el texto la distribución de lo amortizado a capital e intereses, declarando el saldo pendiente de pago. 4) Aceptar las cesiones de derecho que haga el promitente comprador, siempre que se encuentre al día con los pagos.
9. **TERMINACIÓN DEL CONTRATO.** EL PROMITENTE COMPRADOR podrá desistir del presente contrato, en los términos estipulados en el Art. 13 inciso 4° de la Ley de Protección al Consumidor, para lo cual el promitente comprador debe comunicar por escrito al PROMITENTE VENDEDOR su decisión, para efecto de calcular el interés legal mercantil entre el tiempo transcurrido desde la fecha contratada y la fecha en la que se desiste el contrato.
10. **INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES.** En caso de mora en el pago del precio durante un plazo mínimo de noventa días, el promitente comprador reconocerá el reintegro del (porcentaje del interés) anual calculado sobre los saldos en mora, hasta su pago efectivo.
11. **CONSTRUCCIONES Y/O MEJORAS.** El promitente comprador podrá realizar construcciones y/o mejoras sobre el inmueble relacionado, previa aceptación por escrito del promitente vendedor. En caso de terminación del contrato, el promitente vendedor deberá pagar al promitente comprador el valor de las construcciones o mejoras por él autorizadas. El valor de las construcciones o mejoras se determinarán con base en el dictamen de un perito en la materia, o con los comprobantes de los gastos en los que incurrió el promitente comprador en la realización de las construcciones y/o mejoras.
12. **BENEFICIARIOS.** EL PROMITENTE COMPRADOR designa como beneficiaria(s) a la(s) siguientes persona(s): (nombre según DUI), designándole (s) un porcentaje de (monto del porcentaje) [a cada uno (si fueren varios). Si se tratare de porcentajes diferentes para cada beneficiario se deberán especificar].
13. **SOLUCIÓN DE CONFLICTOS.** Las discrepancias, diferencias o disputas que surgieren entre las partes con relación al presente contrato, serán decididas en particular por arreglo directo, de no solventarse la solución por esta vía, se someterá el conflicto a los medios alternos de solución de controversias, de conformidad a la Ley de Protección al Consumidor o en su defecto la Ley de

Mediación, Conciliación y Arbitraje. Lo anterior sin perjuicio de la acción judicial que pueda iniciarse.

14. **GASTOS.** Los gastos que ocasione la firma de este contrato, los que demande el otorgamiento de la escritura pública de compraventa, así como la inscripción en el respectivo Registro correrán por cuenta del promitente comprador. La designación del notario para formalizar la compraventa que se otorgue será elegido libremente por el promitente comprador.
15. **NOTIFICACIONES.** Cualquier notificación que deba hacerse en virtud de este contrato, se hará por escrito, dejando constancia de su recepción en las direcciones siguientes: para el promitente comprador en _____, y para el promitente vendedor en _____.

Así nos expresamos los comparecientes, quienes enterados y conscientes de los términos y efectos legales del presente contrato, y habiendo leído íntegramente el presente instrumento, ratificamos su contenido y firmamos dos ejemplares, uno para cada otorgante. En la ciudad de _____, a los _____ días, del mes de _____ de_____.