

## ASPECTOS A TENER EN CUENTA PARA LA ADQUISICION DE UN TERRENO PARA CONSTRUIR

### 1- CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD

- Debe ser de fecha muy reciente.
- Verificar la tradición del inmueble que aparece en el documento. (Por Ejemplo Que el vendedor sea el último inscrito).
- Estudio de títulos. Solicitar los títulos que allí aparecen y estudiarlos. Esta responsabilidad debe desarrollarla un profesional en el tema.

### 2- PROMESA DE VENTA

Debe contener el negocio con toda la información del mismo, entre otros aspectos:

#### **A – Del inmueble:**

- *Propietario actual*
- Título y modo en que lo adquirió.
- Identificación, matrícula inmobiliaria, cédula catastral.
- Limitaciones al dominio (hipotecas de mayor extensión, embargos, etc. mejor que no haya).
- Licencias con que cuenta o la ingerencia del POT en el lote.

#### **B - Características:**

- Para qué se compra - Especificar en forma clara e inequívoca que el inmueble se destinará a construir un desarrollo de vivienda (describirlo someramente).
- Fecha, hora, número de notaría y ciudad de la notaría dónde se correrá la escritura pública que formalice la compraventa.
- Fecha y hora de entrega del inmueble. (A paz y salvo por toda clase de impuestos, tasas, contribuciones, plusvalía, servicios públicos).
- Cómo se distribuye el pago de los derechos notariales. Lo usual es:
  - Retención en la fuente: *Vendedor*
  - Gastos notariales: 50% *Vendedor* y 50% *Comprador*
  - Gastos de registro: *Comprador*.
- Si en caso de controversia acudirán a Tribunal de arbitramento. (Opcional).
- Fijar el domicilio contractual.
- Condicionar la compra a que se pueda construir lo que se va a construir.

#### **C - Forma de pago:**

- Anticipo.
- Arras.
- Cláusula Penal.