

PROMESA DE CREDITO HIPOTECARIO

XXXXXX. IMPUESTOS, TASAS, CONTRIBUCIONES, VALORIZACIONES ETC.

Todos los impuestos, tasas, contribuciones, valorizaciones, liquidaciones de servicios, multas, cuotas de administración, etc., que se **CAUSEN** con anterioridad a la fecha de la escritura de compraventa del bien objeto de este contrato, serán de cargo exclusivo de la **EL (LA) PROMETIENTE VENDEDOR(A)**, y los que se causen de esa fecha en adelante serán de cargo de la **EL (LA) PROMETIENTE COMPRADOR(A)**. **EXCEPCION.** El impuesto predial unificado correspondiente al año **2.019** y la contribución por valorización, si la hubiere, los pagará la **EL (LA) PROMETIENTE VENDEDOR(A)** inicialmente, y **EL (LA) PROMETIENTE COMPRADOR(A)**, le reintegrará antes de la firma de la escritura de compraventa, a la **EL (LA) PROMETIENTE VENDEDOR(A)** el valor que resulte de la siguiente operación de prorrateo: la suma de los dos impuestos se dividirá entre 360 días y este resultado se multiplicara por el número de días que haya entre la fecha de la escritura de compraventa y el 31 de diciembre de 2.019. Esto se hace con el fin de repartir en el año el valor de estos impuestos entre las partes teniendo en cuenta la fecha de la firma de la escritura de compraventa.

XXXXXX. PRECIO. El precio de venta del bien objeto de este contrato es la suma de _____ (\$ _____) que la **EL (LA) PROMETIENTE COMPRADOR(A)** pagará a la **EL (LA) PROMETIENTE VENDEDOR(A)**, así:

1) La suma de _____ (\$ _____) que la **EL (LA) PROMETIENTE VENDEDOR(A)** declara haber recibido a la firma de esta PROMESA DE COMPRAVENTA mediante _____.

2) La suma de _____ (\$ _____) mediante **CHEQUE DE GERENCIA** de una oficina o sucursal de un banco ubicada en Bogotá DC, la que se pagara simultáneamente con la firma de la escritura de compraventa.

Para el efecto la **EL (LA) PROMETIENTE COMPRADOR(A)** deberá entregar, al (a) **PROMETIENTE VENDEDOR(A)**, en horas hábiles en la dirección para notificaciones prevista por en esta promesa, una fotocopia simple de este cheque de gerencia para que este(a) lo pueda confirmar con el banco. Esta fotocopia deberá entregarse por lo menos con tres (3) días hábiles de anticipación a la fecha de la firma de la escritura de compraventa.

3) El saldo, o sea la suma de _____ (\$ _____) de la siguiente forma. **EL (LA) PROMETIENTE COMPRADOR(A)** manifiesta bajo su exclusiva responsabilidad solicitara al BANCO _____, en adelante denominado el BANCO, un crédito hipotecario por este valor el cual deberá tener el siguiente trámite.

3.1 **APROBACION.** **EL (LA) PROMETIENTE COMPRADOR(A)** entregara la carta de aprobación del crédito a su favor por el saldo total del precio, emitida por el BANCO al (a la) **PROMETIENTE VENDEDOR(A)** a más tardar _____ días antes de la fecha de la firma de la escritura de compraventa.

3.2 OTROS REQUISITOS

EL (LA) PROMETIENTE COMPRADOR(A) deberá cumplir con todos los demás requisitos que le correspondan y que sean exigidos por el **BANCO**, por lo menos tres días hábiles antes de la firma de la escritura de compraventa.

El Banco podrá exigir la firma del pagaré a favor del BANCO, el pago del estudio del crédito, del estudio de títulos, el avalúo del inmueble etc. en cuyo caso todos

los gastos causados por estos trámites y la responsabilidad en el tiempo de su realización serán por cuenta del (de la) PROMETIENTE COMPRADOR(A).

PAGARE. Antes de la firma de la escritura de compraventa e hipoteca, EL (LA) PROMETIENTE COMPRADOR(A) debe(ràn) firmar un pagare a favor de EL (LA) PROMETIENTE VENDEDOR(A) por el saldo total el precio con fecha de exigibilidad del pago para el día [REDACTED]. Este pagare se le entregara a la EL (LA) PROMETIENTE VENDEDOR(A) simultáneamente con la firma de la ESCRITURA DE COMPRAVENTA. Tan pronto se cancele efectivamente el saldo del precio EL (LA) PROMETIENTE VENDEDOR(A) devolverá el PAGARE al (a la) PROMETIENTE COMPRADOR(A) debidamente cancelado.

PAGO NO CONDICIONADO. El hecho de que una de las posibles fuentes de los recursos de EL (LA) PROMETIENTE COMPRADOR(A) sea el crédito del BANCO no condiciona el pago total del precio al desembolso oportuno del mismo por parte del BANCO, ya que en todo caso la EL (LA) PROMETIENTE COMPRADOR(A) deberá pagar el saldo en la fecha establecida. En caso en que el BANCO no apruebe o no desembolse oportunamente el dinero EL (LA) PROMETIENTE COMPRADOR(A) deberá obtenerlos de otra fuente y pagar el saldo del precio en la fecha pactada.

El pago se hará de la siguiente manera:

-Si el **BANCO** desembolsa el dinero se recibirá el cheque girado por el banco en la oficina que el BANCO indique.

-Si el BANCO hace transferencia bancaria esta se hará a la cuenta _____ . Cuyo titular es EL (LA) PROMETIENTE VENDEDOR(A).

3.3. ORIGEN DE LOS RECURSOS: Tanto EL (LA) PROMETIENTE VENDEDOR(A), como LA (EL) PROMETIENTE COMPRADOR(A) declara(n) que los recursos relacionados con esta promesa, no provienen en ningún caso de actividades ilícitas y que además, no tienen ninguna relación civil y/o comercial con terceros que se dediquen a conductas ilícitas contempladas en el Código Penal Colombiano o en cualquier norma que lo modifique.

PARAGRAFO PRIMERO. JURAMENTO SOBRE EL PRECIO: Las partes declararan bajo juramento que el precio de la venta contenido en la escritura de compraventa prometida es el real, y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente, ni existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera de la misma.

PARAGRAFO ASEGUNDO. ARRAS RETRACTO. La suma de _____ entregados constituyen arras de acuerdo con lo previsto en el artículo mil ochocientos cincuenta y nueve (1.859) del Código Civil. En caso de cumplimiento del contrato la suma entregada por el (los) **PROMETIENTE(ES) COMPRADOR(ES)** a título de arras, será abonada al precio estipulado de la venta.

VIGENCIA. La vigencia del pacto de arras será durante el mismo plazo de vigencia de la promesa de compraventa y se prorrogará también durante por el mismo tiempo en el que se prorrogue el plazo previsto para la firma de la escritura de compraventa.

XXXXX. ESCRITURA DE COMPRAVENTA.

Cumplida esta promesa especialmente en lo referente al pago previsto en el NUMERAL 2 DE LA CLÁUSULA DEL PRECIO se firmara por las partes la ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA prometida. En esta misma escritura se firmará por parte del (DE LA) PROMETIENTE COMPRADOR(A) la HIPOTECA

de primer grado a favor del BANCO. La escritura de venta y de hipoteca se firmará el día _____, A LAS _____ HORAS EN LA NOTARÍA _____ DEL CÍRCULO DE _____.

1. REGISTRO DE LA ESCRITURA. La Notaría __ de Bogotá se encargara del trámite del registro de la escritura en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

Las copias de la escritura con destino a registro y catastro y la primera copia, antes de su registro no se las entregara la Notaria a ninguna de las partes ya que la Notaria es la que se encargará de su registro.

2. ENTREGA DE LA HIPOTECA AL BANCO. A más tardar dentro de los cinco (5) días comunes siguientes a la fecha en que la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos le entregue a la Notaria la primera copia de la escritura de compraventa e hipoteca y el respectivo certificado de tradición y libertad donde conste su correcta inscripción, estos documentos se le entregaran a _____ para que dentro de los tres días hábiles siguientes los entregue al BANCO o a la persona que autorice el BANCO.

3. DESEMBOLSO DEL CREDITO. La EL (LA) PROMETIENTE COMPRADOR(A) autoriza desde ahora en forma irrevocable al BANCO para que el dinero producto del préstamo sea entregado directamente a la EL (LA) PROMETIENTE VENDEDOR(A). Mediante esta cláusula se confiere poder especial al BANCO para que en nombre y representación de la EL (LA) PROMETIENTE COMPRADOR(A) pague el saldo del precio de la compraventa con el producto del préstamo solicitado.

PARAGRAFO PRIMERO. PRORROGA. En caso en que por hechos o circunstancias no imputables al PROMETIENTE VENDEDOR este podrá prorrogar el plazo de la fecha de la firma de la escritura hasta por un plazo máximo de ___ meses.

NOTIFICACION. En este caso el PROMETIENTE VENDEDOR deberá notificar antes de la fecha prevista para la firma de la escritura de esta decisión al (a los) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) mediante comunicación escrita enviada por correo certificado a la dirección prevista para notificaciones en esta promesa de compraventa en la que se indicará la nueva fecha y hora de firma de la escritura y la notaría, pudiendo cambiar la notaría pero por otra ubicada en la misma ciudad prevista inicialmente.

XXXXXXXXX. GASTOS E IMPUESTOS.

Los costos ocasionados se pagarán así:

1. COMPRAVENTA. Los derechos notariales que ocasione la escritura de compraventa, incluida sus copias y el IVA serán pagados por partes iguales, la retención en la fuente por parte del (de la) **PROMETIENTE VENDEDOR(A)**, el Impuesto de registro (Beneficencia) y los derechos de Registro Público y cualquier otro impuesto y costo adicional estarán a cargo del (de la) PROMETIENTE COMPRADOR(A) exclusivamente.

IMPUESTO AL CONSUMO. El impuesto al consumo que es del 2 % del precio se causa cuando el precio de la compraventa es superior a 26.800 UVT \$ _____ y lo pagara así _____ (Hoy el valor de la UVT es de \$ 34.270. El precio sería el superior a \$ 918.436.000)

2. CONSTITUCION DE HIPOTECA. Los derechos notariales que ocasione la escritura de constitución de la hipoteca, su Impuesto de registro (Beneficencia) y sus derechos de Registro Público en la competente Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, y todos los gastos que ocasione su constitución y/o su cancelación serán a cargo del (de la) PROMETIENTE COMPRADOR(A) exclusivamente.

Se firma en Bogotá a los _____ días del mes de _____ de _____

—

EL PROMETIENTE VENDEDOR,

C.C. No

Dirección para notificación _____

EL PROMETIENTE COMPRADOR,

C.C. No

Dirección para notificación _____

Ley 1943 de 2.018. ART. 512-22. Impuesto nacional al consumo de bienes inmuebles.

El impuesto nacional al consumo tiene como hecho generador la enajenación, a cualquier título, de bienes inmuebles diferentes a predios rurales destinados a actividades agropecuarias, nuevos o usados, cuyo valor supere las 26.800 UVT, incluidas las realizadas mediante las cesiones de derechos fiduciarios o fondos que no coticen en bolsa.

El responsable del impuesto es el vendedor o cedente de los bienes inmuebles sujetos al impuesto nacional al consumo. El impuesto será recaudado en su totalidad mediante el mecanismo de retención en la fuente. La retención aquí prevista deberá cancelarse previamente a la enajenación del bien inmueble, y presentar comprobante de pago ante el notario o administrador de la fiducia, fondo de capital privado o fondo de inversión colectiva.

La tarifa aplicable será del dos por ciento (2%) sobre la totalidad del precio de venta.