

TIERRA. CLARIDAD. ACUERDOS.

Promesa de compraventa de lote.

Un acuerdo por preparar. Un terreno por conocer.

PDF RELLENABLE / IMPRIMIBLE / VERSIÓN 1.0

Borrador orientativo para organizar una futura compraventa de terreno en Colombia.

ANTES DE COMPLETAR

Requiere revisión profesional local antes de firmarse. No está adaptado a un predio, no ha sido objeto de revisión jurídica individual y no garantiza validez ni viabilidad. La promesa no sustituye la escritura pública ni el registro que correspondan. Completa con especial cuidado la identificación del contrato prometido y el plazo o condición que fija su celebración.

LA INFORMACIÓN DE PARTIDA

Referencia del expediente

Municipio y departamento

Fecha del borrador

Versión acordada por las partes

Sin decisiones por defecto. Los espacios y las opciones quedan en blanco. Las partes deben completar, elegir o retirar lo que corresponda y conservar una copia íntegra con sus anexos.

01 / IDENTIFICACIÓN

Las partes y el terreno.

Completa las calidades, facultades y referencias de todos los intervinientes. Adjunta tantas hojas como sean necesarias.

01 Partes, capacidad y representación

Entre el promitente vendedor y el promitente comprador, identificados abajo, se acuerda esta promesa. Cada interviniente declara la calidad en que actúa y aporta los soportes de capacidad, representación y facultades de disposición necesarios para el caso. Copropietarios, cónyuges, compañeros, representantes u otros titulares intervendrán cuando corresponda, previa verificación profesional.

Promitente vendedor: nombre / razón social

Documento / NIT

Promitente comprador: nombre / razón social

Documento / NIT

Representante, calidad y documento que acredita facultades

02 Objeto y determinación del contrato prometido

Las partes se obligan a celebrar la compraventa del inmueble que se identifica a continuación, con el precio y las condiciones de este documento y sus anexos. La descripción debe permitir determinar el contrato prometido sin dejar aspectos esenciales sujetos a un acuerdo futuro indeterminado.

Matrícula inmobiliaria / ORIP

Referencia catastral

Municipio, vereda / barrio, dirección o ubicación

Área, linderos y título de adquisición (identificar anexo)

02 / CONDICIONES ECONÓMICAS

Precio y cierre previsto.

Acuerda cifras, moneda, soportes y una fecha o condición precisa. No dejes la época de la escritura indefinida.

03 Precio y forma de pago

El precio total, su moneda y cada pago serán los consignados abajo. Los pagos se efectuarán al beneficiario legitimado, por el medio pactado, con soporte verificable. Si hay crédito, desembolso condicionado, fiduciaria u otro mecanismo, se describirán su alcance, requisitos y consecuencias en un anexo firmado.

Precio total y moneda

Precio en letras

Cronograma: monto, fecha / condición, medio y beneficiario

Tratamiento de cualquier suma inicial: elegir y desarrollar una sola alternativa.

- ☐ Abono al precio, sin pactar arras por este solo hecho.
- ☐ Arras: su clase, efectos y condiciones se definirán expresamente con revisión profesional.
- ☐ No habrá suma inicial.

04 Época y lugar del contrato prometido

La escritura de compraventa se otorgará en la notaría y en la fecha y hora indicadas; o dentro del plazo objetivamente determinable que resulte de la condición descrita con precisión. Si se pacta una condición, se definirá cómo se acredita, quién la verifica y cuál es el plazo máximo aplicable. Cualquier prórroga se documentará por escrito y será aceptada por ambas partes.

Notaría y ciudad

Fecha y hora pactadas

Si aplica: condición, prueba y plazo máximo (o indicar no aplica)

Lo que debe quedar claro.

La situación registral, física y urbanística se revisa para el predio concreto. Un anuncio o una vista del paisaje no sustituyen esa revisión.

05 Documentos y condiciones previas

El vendedor entregará los documentos y autorizaciones relacionados en el anexo. Las partes precisarán qué verificaciones deben completarse antes del cierre, quién las realiza, los plazos y qué sucede si el resultado no satisface una condición expresamente pactada. Se revisarán titularidad, gravámenes, afectaciones, limitaciones, origen del predio, áreas y linderos, ocupación, acceso y obligaciones pendientes según corresponda.

Documentos / condiciones, responsable, fecha y consecuencia acordada

--

06 Uso, construcción y entrega

No se promete una edificabilidad, altura, licencia, subdivisión, conexión o rentabilidad salvo que exista una obligación expresa, precisa y respaldada en el anexo. La información sobre uso y restricciones debe verificarse ante las autoridades competentes. La fecha, estado, ocupantes, bienes incluidos y documentos de entrega material se acordarán, sin confundir la entrega con el otorgamiento de la escritura o la tradición por registro.

Entrega material: fecha, estado, ocupantes y bienes incluidos

--

07 Gastos, tributos y pendientes

Las partes identificarán los gastos notariales y registrales, tributos, retenciones y obligaciones pendientes aplicables, y acordarán su distribución en cuanto sea legalmente posible. Este pacto no modifica obligaciones legales frente a las autoridades. No se presume ningún porcentaje ni tratamiento tributario por dejar el espacio vacío.

Concepto, responsable, proporción / monto y fecha de pago

--

04 / ACUERDO Y FIRMA

Un acuerdo por cerrar.

Antes de firmar, verifica las condiciones esenciales y el alcance de cualquier consecuencia económica.

08 Incumplimiento, terminación y controversias

Se definirán los incumplimientos, avisos, oportunidad de subsanar y efectos de terminación que acuerden las partes conforme a la ley. Una cláusula penal, arras, intereses o restituciones requiere redacción expresa; su concurrencia y límites serán revisados. Se pactarán los canales de notificación y la ruta de solución de controversias que resulte procedente, sin suprimir derechos imperativos.

Pactos específicos / anexo y canales de notificación

09 Integridad, modificaciones y aceptación

Forman parte del acuerdo únicamente los anexos identificados y aceptados. Las modificaciones se documentarán por escrito con la aceptación de las partes. Estas manifiestan haber leído el texto, completado o retirado alternativas, verificado los anexos y recibido una copia. Se registrarán ciudad, fecha y mecanismo de firma elegido; este modelo no certifica firmas ni identidades.

Anexos: identificación del predio, pagos, condiciones, documentos y otros

Ciudad

Fecha de firma

Promitente vendedor

Promitente comprador

Firma / mecanismo acordado

Nombre / representante

Documento / NIT

Firma / mecanismo acordado

Nombre / representante

Documento / NIT

Una última mirada al acuerdo.

Este control de preparación ayuda a detectar vacíos; no certifica la validez del contrato ni sustituye la revisión profesional.

Comprobar con las partes y el profesional que revisa:

- ☐ Identidades, representación y facultades de disposición documentadas.
- ☐ Contrato prometido y predio suficientemente determinados.
- ☐ Precio, moneda y forma de pago completos; arras o abonos sin ambigüedad.
- ☐ Fecha o condición que fija la época de la escritura, con plazo y prueba claros.
- ☐ Verificaciones, documentos, gastos, entrega y efectos del incumplimiento definidos.
- ☐ Anexos íntegros y versión aceptada por todas las partes.

Aspectos pendientes de revisión / profesional a consultar

FUENTES OFICIALES CONSULTADAS – 14 DE OCTUBRE DE 2026

Referencias de orientación, no dictamen sobre un caso. Confirma el texto vigente, las modificaciones, el régimen aplicable y los documentos del inmueble con un profesional local.

Código Civil: capacidad y requisitos (art. 1502); solemnidad de la venta inmobiliaria (art. 1857); tradición (art. 756).

normograma.sena.edu.co/compilacion/docs/codigo_civil.htm

Ley 153 de 1887, art. 89: requisitos de la promesa; subroga el art. 1611 del Código Civil.

www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=15805

Ley 1579 de 2012: régimen de registro de instrumentos públicos (arts. 2 y 4).

www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=49731