

FORMATO CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA VIVIENDA 8

Entre los suscritos a saber, de una parte _____ mayor de edad, domiciliado en la ciudad de _____, identificado con la cédula de ciudadanía número _____, expedida en _____, de estado civil _____ con _____ con sociedad conyugal vigente, con libreta militar número _____ DM. _____, quien actúa en nombre propio o en representación de _____ con domicilio principal en _____ y para efectos del presente contrato se denominará El PROMITENTE VENDEDOR, por un lado; y por el otro _____, igualmente mayor de edad, domiciliado en la ciudad de _____, identificado con la cédula de ciudadanía número _____, de estado civil _____ con _____ con sociedad conyugal vigente identificado(a) con cédula de ciudadanía número _____ con sociedad conyugal vigente, quien(es) para efectos del presente contrato se denominará(n) El PROMITENTE COMPRADOR, se celebra el presente contrato de PROMESA DE COMPRAVENTA, del inmueble ubicado en la ciudad de _____ el cual rige por las siguientes cláusulas: **PRIMERA:** OBJETO DEL CONTRATO. El PROMITENTE VENDEDOR se obliga a vender al (los) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES) y éste (os) a su vez se obliga (n) a comprar a aquella el derecho de dominio y la posesión plenos que tiene y ejerce sobre el (los) siguiente(s) inmueble(s): dirección: _____ arrio: _____

_____ ciudad: _____ departamento _____ Folio de Matrícula Inmobiliaria número _____ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad de _____ cuyos linderos y demás especificaciones se encuentran en la escritura número _____, de fecha _____, Notaría _____ del círculo de _____, según consta en el Certificado de Libertad y Tradición que se anexa.

Descripción _____ del _____ inmueble (Linderos): _____

_____. No obstante, su cabida y linderos el inmueble se promete vender como cuerpo cierto e incluye todas las mejoras presentes y futuras, anexidades, usos, costumbres y servidumbres que legal y naturalmente le correspondan. (Si el inmueble se encuentra afectado a régimen de propiedad horizontal, o de copropiedad, mencionar las escrituras respectivas). **SEGUNDA:** TRADICIÓN. El inmueble prometido en venta fue adquirido por el PROMITENTE VENDEDOR por compra hecha a _____ mediante la Escritura número _____, de fecha _____, Notaría _____ del Círculo de _____ registrada bajo el folio de matrícula inmobiliaria número _____ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad de _____. **TERCERA:** LIBERTAD DE GRAVÁMENES Y SANEAMIENTO POR EVICCIÓN. (El inmueble no se encuentra involucrado en conflictos legales): EL PROMITENTE VENDEDOR garantiza que el inmueble que promete en venta es de su exclusiva propiedad y que no lo ha prometido en venta a ninguna otra persona, así mismo garantiza que lo transfiere libre de todo gravamen, desmembración y limitación de dominio, tales como condición resolutoria, embargos, pleitos pendientes; de igual forma el PROMITENTE

VENDEDOR, se compromete al saneamiento por evicción y por vicios redhibitorios en los casos de ley. **CUARTA: PRECIO Y FORMA DE PAGO.** El valor pactado por los contratantes como precio de venta es la suma de \$ _____, (en números), _____ (en letras), el cual será cancelado por el PROMITENTE COMPRADOR AL PROMITENTE VENDEDOR, de la siguiente Forma: a) Un primer pago por valor de \$ _____, (en números), _____ (en letras), girado por la CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICÍA, que incluye de manera global cesantías, ahorros, intereses y compensación registrados en la cuenta individual que a nombre del PROMITENTE COMPRADOR se encuentran en la CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICÍA. La anterior solicitud de pago deberá cumplir con los requisitos establecidos para el efecto en la Entidad y será cancelada siempre y cuando los recursos comprometidos se encuentren acreditados en la cuenta individual del afiliado como PROMITENTE COMPRADOR, por lo cual éste autoriza desde ya a que el valor a que hace referencia la presente cláusula sea entregado al vendedor previa disponibilidad presupuestal b) El saldo, es decir, la suma de \$ _____, (en números), _____ (en letras), será cancelado con recursos propios y/o con el producto de un préstamo otorgado por _____.

PARÁGRAFO 1: El afiliado PROMITENTE COMPRADOR autoriza a la CAJA, con la suscripción de la presente promesa de compraventa, para efectuar la distribución y compromiso con destino al pago, de los valores que por concepto de ahorros, cesantías, intereses y compensación se registren en su cuenta individual.

PARAGRAFO 2: (Este párrafo APLICA para compra de vivienda usada) El afiliado PROMITENTE COMPRADOR El afiliado promitente comprador se compromete a acreditar dentro de los seis (6) meses siguientes al desembolso de los recursos por parte de Caja Honor, la destinación de dichos recursos para la compra de la vivienda que por medio del presente documento se promete en venta. Para el efecto se obliga a presentar dentro del término indicado copia simple de la escritura de compraventa con las cláusulas indicadas y el certificado de tradición y libertad del inmueble en el que conste la anotación de propiedad a su favor. **PARAGRAFO 3: (Este párrafo APLICA para compra de vivienda nueva sobre planos)** Cuando la solución de vivienda que pretenda adquirir el afiliado esté ofrecida en el mercado inmobiliario sobre planos; los seis (6) meses para acreditar la compra de vivienda empezarán a contar desde el momento de la firma de la escritura pública de venta.

QUINTA: ENTREGA MATERIAL. La entrega material del inmueble se realizará _____ (Indicar fecha, plazo o condición) **SEXTA: OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PUBLICA DE COMPRAVENTA.** Las partes acuerdan que la firma de la escritura pública de compraventa del inmueble objeto de este contrato, se llevará a cabo el día ____ del mes de ____ del año ____ a las (hora) ____ en la notaría ____ del círculo de ____ los gastos que se generen por concepto de escrituración e impuestos serán asumidos por _____.

SÉPTIMA: CLÁUSULA PENAL. Si alguno de los contratantes no cumpliera en todo o en parte sus obligaciones dará lugar a la resolución del presente contrato, y cancelará a favor del contratante cumplido, a título de pena, una suma equivalente al 5% del valor total del inmueble. (Incluir esta cláusula si las partes lo desean)

OCTAVA: GASTOS. Los gastos de escrituración correrán por cuenta de _____. Los gastos de registro de la escritura pública serán de cargo de _____ (como las partes lo acuerden). **NOVENA:** AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR. De conformidad con lo establecido en la Ley 258 de 1996, modificado por la Ley 854 de 2003, el PROMITENTE COMPRADOR se compromete a constituir en la misma escritura de compraventa, afectación a vivienda familiar sobre el inmueble objeto del contrato. **DÉCIMA:** SERVICIOS PÚBLICOS, IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES. El PROMITENTE VENDEDOR entregará el inmueble prometido en venta libre de toda deuda o cobro por concepto de servicios públicos, cuotas de administración, impuestos, tasas o contribuciones fiscales, parafiscales o de cualquier otra naturaleza, hasta el momento de perfeccionamiento del presente contrato. De allí en adelante serán de cargo del PROMITENTE COMPRADOR los anteriores conceptos.

Como prueba de su aprobación se firma por quienes intervienen, a los _____ días del mes de _____ del año _____.

PROMITENTE VENDEDOR
C. C. No. C. C. No.

PROMITENTE COMPRADOR
C. C. N°

Nota: Recuerde que las empresas evaluadoras con las que Caja Honor posee convenio podrá encontrarlas en siguiente link
<https://www.cajahonor.gov.co/Vivienda/Paginas/Empresas-Avaluadoras.aspx>

El costo de avalúo es de \$300.000 incluido Iva. (los costos adicionales de transporte por zonas retiradas serán cubiertos por el afiliado).

GLOSARIO

- **PROMITENTE VENDEDOR:** Es la persona dueña del inmueble que se quiere comprar.
- **PROMITENTE COMPRADOR:** Es aquella persona que desea comprar una vivienda.
- **PROMESA DE COMPRAVENTA:** Documento donde las partes se comprometen, una a vender y entregar y la otra a comprar la casa o apartamento.
- **INMUEBLE:** Es aquel bien que se desea comprar, puede ser casa o apartamento.
- **OBJETO DEL CONTRATO:** Es la descripción detallada de la casa, apartamento o vivienda que se quiere comprar y en donde se debe incluir datos como la dirección, el barrio, número de escritura y de matrícula inmobiliaria (este dato lo encontrará en el Certificado de Tradición y Libertad, parte superior derecha).
- **DERECHO DE DOMINIO Y LA POSESIÓN:** Hace referencia a esos derechos que tiene el propietario de la vivienda y los cuales se van a transferir al comprador cuando se perfeccione mediante escritura pública la compra.
- **FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA:** Es el número que le asigna la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos al inmueble y el cual varía de acuerdo a la ciudad en la cual se encuentre ubicado el mismo.
- **OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS:** Es la entidad encargada de realizar todas aquellas actividades que tengan que ver con la titularidad de propiedades en el país.
- **Certificado de Libertad y Tradición:** Es un documento que contiene todo el historial del inmueble que se va a comprar, el cual incluye la información del predio, de los vendedores y compradores, entre otros aspectos. Es muy importante en el proceso de compraventa ya que le mostrará el estado en el cual se encuentra el bien a comprar. Para solicitarlo deberá hacerlo ante la oficina de registro e instrumentos públicos donde se encuentre el inmueble con el número de matrícula que tiene asignado el mismo.
- **TRADICIÓN:** Hace referencia a la forma en como el vendedor adquirió el inmueble, ejemplo: compra, cesión, donación, herencia, entre otros.
- **ESCRITURA DE TRADICIÓN:** Este número corresponde a la escritura del vendedor, por la cual se convirtió en dueño del apartamento o casa.
- **LIBERTAD DE GRAVÁMENES Y SANEAMIENTO POR EVICCIÓN:** Se refiere a que la vivienda a comprar no se encuentre implicada en demandas, litigios o tenga alguna situación especial que impida trasladar la propiedad que el vendedor tiene sobre el inmueble al futuro comprador.
- **PRECIO Y FORMA DE PAGO:** Es la suma de dinero a pagar por el inmueble y la manera en que se va a realizar el o los pagos. Aquí se debe indicar los que van a ser realizados por CAJA HONOR.

Aquí se debe indicar los valores de cesantías y ahorros que van a ser retirados de Caja Honor. Adicionalmente recuerde que el valor de compra no puede estar por debajo de los topes asignados a su categoría para 2022:

Oficial: 70% de una vivienda VIS

Suboficial: 50% de una vivienda VIS

Slp./agente/infante: 30% de una vivienda VIS.

- Valor pactado: Este precio **no puede ser cambiado al momento de firmar escrituras**. Evite tener que gastar dinero en escrituras aclaratorias.
- PRIMER PAGO: Corresponde a los recursos que usted tiene disponibles en su cuenta en Caja Honor.
Puede usar lo disponible o solo una parte de este dinero. Usted dispone de cuanto.
- SALDO: Corresponde a los dineros adicionales con los que usted terminará de pagar la vivienda. Pueden ser créditos hipotecarios o recursos que usted haya ahorrado por su parte.
- ACREDITAR LA COMPRA DE VIVIENDA: Es la obligación que tiene el afiliado de informar y demostrar ante CAJA HONOR que sí compro la vivienda con los recursos girados.
- OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PUBLICA DE COMPRAVENTA: Es el momento en el cual se firmara la escritura en la notaria previo acuerdo entre las partes.
- Resolución del contrato: Es la consecuencia que se produce al incumplir con el contrato, la cual consiste en dejar sin efectos el mismo y que conlleva el pago de una suma de dinero por quien realizó el incumplimiento, la cual previamente había sido acordada entre las partes.
- GASTOS: Valores adicionales a pagar por la elaboración de la escritura publica y el registro ante la oficina de Registro e instrumentos públicos que corresponda. Generalmente estos valores son cancelados por las partes en sumas iguales.
- AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR. Es una figura jurídica creada para proteger la vivienda de posibles situaciones legales en las que pueda incurrir el nuevo propietario, la cual debe incluirse también en la escritura publica de compraventa y registrada en la oficina instrumentos públicos.

Requisitos mínimos para la debida acreditación.
--

TR-NA-FM-024_V4_27-06-2024