

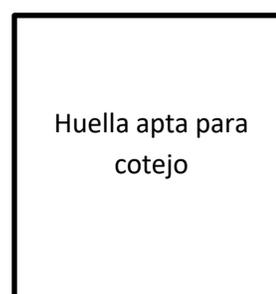
PROMESA DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA CON GIRO DE RECURSOS A CARGO DEL FONDO DE SOLIDARIDAD.

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 _____, 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 _____ identificado(a) con cédula de ciudadanía número _____ con sociedad conyugal vigente, quien para efectos del presente contrato se denominará El PROMITENTE COMPRADOR (Todos los beneficiarios incluyendo menores de edad deben figurar como titulares del derecho de dominio) , 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): (describir claramente la clase de inmueble que va adquirir, ej: casa de habitación, apartamento). Dirección: _____ Barrio: _____ 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 Tradición y Libertad 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. (Como también a realizar la respectiva declaración de construcción o legalización de la vivienda en caso de ser necesario para que al momento de presentar la escritura pública de compraventa se evidencie en el objeto que el predio que se adquiere corresponde a una vivienda, casa de habitación o apartamento.) **CUARTA: PRECIO Y FORMA DE PAGO.** El precio de venta del inmueble que por este instrumento se promete en venta, asciende a la suma de _____ (\$) _____, suma de dinero que será cancelada con los siguientes recursos: **a)** La suma de _____ (\$) _____ como primer pago correspondientes al **50%** del valor adjudicado como beneficio con cargo al fondo de solidaridad. **b)** La suma de _____ (\$) _____ como segundo pago correspondientes al 50% restantes del valor adjudicado como beneficio con cargo al fondo de solidaridad, suma que será desembolsada posterior a la radicación de la correspondiente solicitud de pago acompañada de la escritura pública de compraventa a favor del afiliado o beneficiario (os) y debidamente registrada en la Oficina de instrumentos públicos correspondiente. **c)** El saldo restante, es decir la suma de _____ (\$) _____, (podrán ser cancelados con recursos propios o mediante crédito hipotecario, para lo cual se deberá indicar la entidad bancaria con la que se adquiera el crédito). **PARÁGRAFO 1:** El afiliado PROMITENTE COMPRADOR declara bajo la gravedad de juramento que sus ingresos y activos no provienen de ninguna actividad ilícita contemplada en la Ley, en el Código Penal Colombiano o cualquier norma que lo modifique o adicione, y no admitirá que terceros efectúen pagos o abonos a mi nombre, con fondos provenientes de dichas actividades, ni efectuará transacciones destinadas a tales actividades o a favor de personas relacionadas con las mismas. Acepta que las relaciones jurídicas que lo vinculen con la CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICÍA, en cuanto utilice sus productos y/o servicios, se rijan por las leyes, normas, disposiciones de la Superintendencia Financiera de Colombia y políticas internas de la Entidad. Además, para fines pertinentes que los recursos propios y/o adicionales por valor de \$ _____, entregados para el trámite solicitado provienen de _____. **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

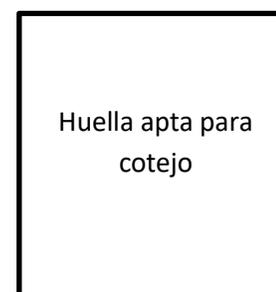
de _____ del año _____ a las (hora) _____ en la Notaría _____ del Círculo de _____ **SÉPTIMA: CLÁUSULA PENAL.** (Incluir esta cláusula si las partes lo desean). Si alguno de los contratantes no cumpliera en todo o en parte sus obligaciones dará lugar a la Resolución del presente Contrato, y cancelará a favor del contratante cumplido, a título de pena, una suma equivalente al 5% del valor total del inmueble. **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. **DÉCIMA PRIMERA OBLIGACIONES ESPECIALES DEL PROMITENTE COMPRADOR: LIMITACIÓN DE DOMINIO.** El (los) PROMITENTE(S) COMPRADOR (es) se obliga a no enajenar la vivienda que por medio de este documento promete adquirir en el término de dos (2) años contados a partir de la fecha del desembolso del subsidio de vivienda a través de la CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICÍA al PROMITENTE COMPRADOR. Así mismo, no podrá rescindir o resolverse el contrato sin mediar permiso específico fundamentado en razones de fuerza mayor, aceptadas por la Entidad. El subsidio de vivienda será restituible con intereses a la Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía cuando el beneficiario transfiera el dominio de la solución de vivienda antes de transcurridos dos (2) años desde la fecha de su asignación. En todo caso, en los términos definidos en el artículo 62 de la Ley 1579 de 2012 y atendiendo a lo señalado por la Superintendencia de Notariado y Registro en la Resolución No. 07448 del 11 de agosto y en la Circular 351 del 31 de mayo de 2022 o en la normatividad que la modifique, adicione o la sustituya, se precisa que la cancelación de la prohibición opera de pleno derecho, pues la prueba requerida para tal efecto será el cumplimiento del término establecido en la presente cláusula; sin que sea necesaria la concurrencia de un acto administrativo, autorización y/o poder por parte de la CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICÍA. También será restituible el subsidio con intereses si se comprueba que existió falsedad o imprecisión en los documentos presentados para acreditar los requisitos establecidos para la asignación del subsidio, caso en el cual Caja Honor está facultada para iniciar las correspondientes acciones legales tendientes a recuperar dicho valor. Lo anterior en virtud del Artículo 2.6.2.1.1.16 del Decreto 1070 de 2015.

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°



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.
- NMUEBLE: 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 con 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 con cargo al FONDO DE SOLIDARIDAD.
- VALOR PACTADO: Este precio no puede ser cambiado al momento de firmar escrituras. Evite tener que gastar dinero en escrituras aclaratorias.
- PRIMER PAGO: Corresponde al 50% del valor adjudicado como beneficio con cargo al fondo de solidaridad
- SEGUNDO PAGO: Corresponde al 50% restante del valor adjudicado como beneficio con cargo al fondo de solidaridad
- 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. Recuerde que usted podrá agregar más números de pago si con los recursos de Caja Honor no le alcanza para terminar de pagar el inmueble. Pueden ser recursos propios o créditos hipotecarios.
- OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA: Es el momento en el cual se firmará la escritura en la notaría 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 pública 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 pública de compraventa y registrada en la oficina instrumentos públicos. (Si aplica)
- LIMITACIÓN DE DOMINIO: Es una obligación o acto que debe cumplir aquel afiliado que recibe el subsidio con cargo al Fondo de Solidaridad de acuerdo con las normas establecidas por CAJA HONOR

TR-NA-FM-023_V3_08/11/2024