

FORMATO CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA VIVIENDA 14.

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 (soltero(a) / casado(a) con sociedad conyugal vigente / casado(a) con separación de bienes / unión marital de hecho], 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 [soltero(a) / casado(a) con sociedad conyugal vigente / casado(a) con separación de bienes / unión marital de hecho] identificado(a) con cédula de ciudadanía número _____, 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: _____ 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 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. b) Un Segundo Pago por la suma de \$ _____, (en números), _____ (en letras), por concepto del Subsidio otorgado por la CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICÍA al PROMITENTE COMPRADOR, en la categoría _____ suma que será cancelada con posterioridad a la radicación de la correspondiente solicitud de pago acompañada de la escritura pública de compraventa registrada. Las anteriores solicitudes de pago deberán cumplir con los requisitos establecidos para el efecto en la Entidad, y serán canceladas siempre y cuando los dineros y valores comprometidos se encuentren acreditados en la cuenta individual del afiliado como PROMITENTE COMPRADOR, por lo cual éste autoriza

desde ya a que el subsidio a que hace referencia la presente cláusula sea entregado al vendedor previa disponibilidad presupuestal. **PARAGRAFO 1:** Las partes declaran, que el precio incluido es 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 del presente contrato, lo anterior, conforme a lo dispuesto en el artículo 90 del Estatuto Tributario, modificado por el artículo 61 de la Ley 2010 de 2019. **PARÁGRAFO 2:** 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. **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 darán 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: OBLIGACIONES ESPECIALES DEL PROMITENTE COMPRADOR: 1. 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 rescindirse 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 2.6.2.1.1.1.16 del Decreto 1070 de 2015. **2. POSTULACIÓN CONJUNTA DE CÓNYUGES O COMPAÑEROS PERMANENTES AFILIADOS A SOLUCION DE VIVIENDA PARA EL ACCESO AL SUBSIDIO OTORGADO A TRAVÉS DE LA CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICIA.** (cuando aplique) LOS PROMITENTES COMPRADORES declaran que son cónyuges o (compañeros [as] permanentes), entre sí y son afiliados a LA CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICIA, razón por la cual se postulan de manera conjunta al subsidio de vivienda que se otorga a través de la CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICA, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 8 de la Ley 1305 de 2009 y las normas que la reglamenten, así como en el Acuerdo 02 de 2025 y la Resolución 034 de 2026, otorgándose un único subsidio de vivienda por núcleo familiar. Razón por la cual, ambos cónyuges o (compañeros [as] permanentes), deberán quedar inscritos como propietarios en el respectivo acto traslativo de dominio y en el certificado de tradición y libertad del inmueble. **DECIMA PRIMERA: 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 nuestra página web, www.cajahonor.gov.co en el botón solución de vivienda, Empresas Evaluadoras y Estudios de Títulos

GLOSARIO

- PROMITENTE VENDEDOR: Persona natural o jurídica que es propietaria del inmueble y se compromete a transferir su propiedad dentro del proceso de compraventa.
- PROMITENTE COMPRADOR: Persona natural o jurídica que se compromete a adquirir el inmueble dentro del proceso de compraventa.
- PROMESA DE COMPRAVENTA: Documento en el que una persona se compromete a vender y la otra a comprar un inmueble.
- INMUEBLE: Es aquel bien que se desea comprar, puede ser casa o apartamento.
- OBJETO DEL CONTRATO: Compromiso de las partes para vender y comprar un inmueble en una fecha y condiciones acordadas, incluyendo la descripción detallada de la casa, apartamento o vivienda que se quiere comprar y los 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 PÚBLICOS: Entidad encargada de registrar los inmuebles y los actos relacionados con su propiedad.
- CERTIFICADO DE LIBERTAD Y TRADICIÓN: Es el documento que contiene el historial del inmueble que se va a comprar, el cual incluye la información del inmueble, vendedores y compradores, entre otros aspectos. El certificado de tradición y libertad es esencial dentro del proceso de compraventa, ya que permite conocer el estado jurídico del bien inmueble que se pretende adquirir. El afiliado podrá obtener el documento en el sitio web de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos o de forma presencial en la oficina correspondiente, con el número de matrícula inmobiliaria.
- 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.
- 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 cuánto.
- SEGUNDO PAGO: Es la ayuda económica que el Estado le brinda a usted como afiliado para que pueda realizar la compra de una vivienda.
- 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 PUBLICA 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.
- LIMITACIÓN DE DOMINIO: Es una obligación o acto que debe cumplir aquel afiliado que recibe el subsidio de acuerdo con las normas establecidas por CAJA HONOR.
- NUCLEO FAMILIAR: El núcleo familiar es el conjunto fundamental de personas unidas por vínculos jurídicos o socioafectivos, que conviven de manera permanente o mantienen una relación estable de apoyo, solidaridad y responsabilidad mutua, y que goza de protección constitucional integral.
- POSTULACION CONJUNTA: Se da en caso de que dos afiliados sean cónyuges o compañeros permanentes y uno de ellos cumpla con los requisitos para acceder al subsidio de vivienda deberán realizar el trámite de manera conjunta, con el fin de otorgar un único subsidio de vivienda por núcleo familiar