

**CONTRATO DE OPCIÓN DE COMPRA
PROYECTO TORRE CASTELL**

Versión: 1
Fecha: 22FEB23

**TORRE CASTELL
INMUEBLE: [REDACTED]**

Entre los suscritos a saber, por una parte, **ÁNGELA MARÍA CASTELLANOS CASADIEGO**, mayor de edad, de nacionalidad colombiana, domiciliada en la ciudad de Bogotá e identificada con la cédula de ciudadanía número 1.020.721.457, quien obra en nombre y representación de la sociedad **KGK INGENIERÍA S.A.S.**, identificada con el Nit. N.º 901.135.481-8, domiciliada en la ciudad de Bogotá, constituida mediante documento privado del 27 de noviembre de 2017 e inscrita en el registro mercantil bajo el número 02279685 del libro IX de la Cámara de Comercio de Bogotá, quien en adelante se denominará **LA OPCIONANTE**, y por otra, [REDACTED] identificado(a) con la cédula de ciudadanía No. [REDACTED] de [REDACTED], también mayor(es) de edad y con domicilio en la ciudad de [REDACTED], obrando en su(s) propio(s) nombre(s) y representación, persona(s) hábil(es) para contratar y obligarse, y quien(es) en adelante se denominará(n) **EL OPCIONADO**, hemos convenido en celebrar el presente **CONTRATO DE OPCIÓN DE COMPRA**,

CONSIDERANDO

1. Que LA OPCIONANTE es propietaria de un lote de terreno identificado con la matrícula inmobiliaria número [REDACTED], lote sobre el cual desarrollará un proyecto inmobiliario de 104 apartamentos denominado Torre Castell;
2. Que LA OPCIONANTE celebró un contrato de encargo fiduciario de preventas con Alianza Fiduciaria con el fin de que todos los recursos que se recauden de la venta de inmuebles sean administrados por esta sociedad fiduciaria;
3. Que EL OPCIONADO conoció las características del proyecto y se interesó por la compra de una unidad identificada como Apartamento N° [REDACTED], en adelante el Inmueble;
4. Que estando interesadas ambas partes en la futura compraventa del Inmueble en las condiciones que se expondrán, formalizan el presente contrato de opción de compra sobre la misma, que se regirá por las siguientes cláusulas:

CLÁUSULAS

PRIMERA. – OBJETO: Mediante este documento LA OPCIONANTE otorga a favor de EL OPCIONADO un derecho de opción de compra sobre el Inmueble identificado como sigue, el cual hace parte del proyecto inmobiliario denominado Torre Castell ubicado en la Avenida 5 # 11-47 de la ciudad de Cúcuta, derecho que se perfeccionará con la celebración de una promesa de compraventa:

Apartamento N°	Área construida (m ²)*	Área privada (m ²)*
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

PARÁGRAFO: No obstante la mención que se hace aquí del área construida y del área privada, la futura compraventa que resulte del perfeccionamiento de esta opción se realizará como cuerpo cierto.

SEGUNDA. – PRECIO: El precio por el cual las partes suscribirán la respectiva promesa de compraventa, así como la compraventa misma mediante escritura pública, es la suma de [REDACTED] MILLONES DE PESOS MCTE (\$ [REDACTED].00), equivalentes a [REDACTED] salarios mínimos legales mensuales vigentes del año [REDACTED], que EL OPCIONADO acepta y se obliga a pagar así:

PLAN DE PAGOS DE BIEN INMUEBLE

VALOR TOTAL DEL INMUEBLE		\$
CUOTA INICIAL	([REDACTED] %)	\$
CONTRA ESCRITURACIÓN	([REDACTED] %)	\$

NOMBRE DE LA CUOTA O PAGO	FECHA	VALOR (\$COP)
SEPARACIÓN		\$
SUBSIDIO DE VIVIENDA		\$
CUOTA 1		\$
CUOTA 2		\$
CUOTA 3		\$
CUOTA 4		\$
CUOTA 5		\$
CUOTA 6		\$
CUOTA 7		\$
CUOTA 8		\$
CUOTA 9		\$
CUOTA 10		\$
CUOTA 11		\$
CUOTA 12		\$
CUOTA 13		\$
CUOTA 14		\$
CUOTA 15		\$
CUOTA 16		\$
CUOTA 17		\$
CUOTA 18		\$
CUOTA 19		\$
CUOTA 20		\$
TOTAL DE LA CUOTA INICIAL		\$

PARÁGRAFO PRIMERO: EL OPCIONADO se obliga a consignar o transferir electrónicamente y en las fechas acordadas, las sumas de este plan de pagos al encargo fiduciario que para el efecto le constituya LA OPCIONANTE en la plataforma web de Alianza Fiduciaria, obligándose a remitir a LA OPCIONANTE el comprobante de su consignación o transferencia vía correo electrónico a proyectos@kgkingenieria.com, máximo a los tres (3) días calendario de haberse dado el vencimiento de la cuota. Este comprobante deberá enviarse indicando en el cuerpo del correo su nombre completo, número de apartamento y número de cuota.

PARÁGRAFO SEGUNDO: EL OPCIONADO acepta que el ingreso de los valores entregados por él solo serán registrados por LA OPCIONANTE cuando aquel entregue en forma completa la información antes

señalada y se acredite de forma efectiva por parte de la FIDUCIARIA la entrega total de documentos requeridos para el perfeccionamiento de la vinculación fiduciaria y si la consignación se efectúa en cheque, se registrará una vez cumplido lo anterior y debe estar ya efectivo el mismo.

PARÁGRAFO TERCERO: En ningún caso LA OPCIONANTE aceptará pagos en EFECTIVO por parte de EL OPCIONADO.

PARÁGRAFO CUARTO. En caso de que el subsidio de vivienda le sea aprobado al OPCIONADO por un valor inferior al pactado en el plan de pagos, este deberá cancelar la diferencia en un plazo no mayor a treinta (30) días calendario, contados a partir de la fecha del acta de asignación del subsidio expedida por la entidad otorgante del mismo.

PARÁGRAFO QUINTO: Si EL OPCIONADO requiere de crédito hipotecario para el pago del saldo contra escrituración, deberá entregar a LA OPCIONANTE la respectiva carta de aprobación de dicho crédito, expedida y ratificada por una entidad del sector financiero colombiano, con seis (6) meses de anticipación a la fecha de escrituración del inmueble que se acuerde en la promesa de compraventa. El no atender a esta obligación puede ser causal de incumplimiento por parte del OPCIONADO y podría conllevar a una terminación unilateral del contrato por parte de LA OPCIONANTE.

PARÁGRAFO SEXTO: Si bien el precio de la vivienda de interés social debe expresarse como un máximo de salarios mínimos legales mensuales vigentes, el valor de venta al que se refiere esta cláusula se entenderá como un precio fijo en pesos para todos los efectos. Lo anterior teniendo en cuenta que al definir el precio del inmueble, LA OPCIONANTE lo proyectó o indexó al momento de la escrituración y entrega. Así, LA OPCIONANTE expresa que asume el riesgo por la diferencia que pueda resultar entre su proyección y la variación del tope de la vivienda que esté vigente a la fecha de escrituración. Es decir, en el caso en que el precio de venta aquí acordado sea superior al tope de la vivienda que esté vigente a la fecha de escrituración, LA OPCIONANTE deberá asumir la diferencia y descontársela al OPCIONADO de manera que, en cualquier caso, al momento de suscribir la escritura mediante la cual se transferirá el dominio, el precio no supere el tope máximo establecido por el Gobierno Nacional.

TERCERA. – AVISO DE LA OPCIONANTE Y DURACIÓN DE LA OPCIÓN: Una vez LA OPCIONANTE haya cumplido las condiciones de giro del contrato de fiducia al que se refiere el considerando número 2 (esto es: haber vendido el 57% de las unidades inmobiliarias del proyecto; contar con licencia de construcción y permiso de enajenación; y haber obtenido cierre financiero para la construcción ya sea por medio de crédito constructor o recursos propios) deberá citar al OPCIONADO para la celebración de la respectiva promesa de compraventa con una anticipación de, al menos, ocho (8) días calendario a la fecha de la firma de la promesa. Así, el término durante el cual EL OPCIONADO tendrá el derecho de opción que aquí se le concede inicia con la suscripción del presente documento y finaliza con el vencimiento del plazo que le sea notificado por LA OPCIONANTE para suscribir la promesa de compraventa.

CUARTA. – AMPLIACIÓN O PRÓRROGA DEL TÉRMINO DE LA PREFERENCIA: Las partes acuerdan que el término señalado en la cláusula anterior se podrá ampliar. No obstante, estas ampliaciones o prórrogas no pueden superar el término de duración pactado en los contratos de encargo fiduciario de preventas del proyecto, incluyendo sus prórrogas, pues este término será el plazo máximo de duración del presente contrato y de la opción o preferencia, lo cual acepta desde ahora EL OPCIONADO. Lo anterior de conformidad con el artículo 23 inciso tercero de la ley 51 de 1918 que señala “Las partes pueden ampliar o restringir este plazo”.

QUINTA. – OBLIGACIONES DEL OPCIONADO: Serán obligaciones del OPCIONADO:

5.1. Allegar a LA OPCIONANTE todos los documentos que le sean solicitados dentro de los términos. Esto es: (i) Constancia de la radicación de su postulación para que le sea asignado subsidio de vivienda familiar (a más tardar a los 60 días de la firma de la Opción de compra); (ii) Acta de asignación o aprobación del subsidio (a más tardar a los 30 días de presentar el radicado de la postulación para el subsidio de vivienda); y (iii) Carta de aprobación definitiva de crédito hipotecario (6 meses antes de la firma de la escritura de compraventa);

5.2. Apotar información o documentación que sea fidedigna y abstenerse de entregar información falsa o incorrecta;

5.3. Pagar las cuotas de acuerdo a las fechas y montos del plan de pagos y enviar a LA OPCIONANTE los comprobantes dentro de los plazos estipulados en el parágrafo primero de la cláusula segunda;

5.4. Acudir a la firma de la promesa de compraventa una vez sea citado por LA OPCIONANTE, dentro de los términos descritos en la cláusula tercera.

SEXTA. – TERMINACIÓN DE LA OPCIÓN: La opción se entenderá terminada en los siguientes eventos:

6.1. Por mutuo acuerdo entre las partes, caso en el cual no habrá lugar a sanción;

6.2. Por el silencio del OPCIONADO transcurrido el plazo de que trata la cláusula tercera sobre aceptación de la opción, caso en el cual se entenderá que EL OPCIONADO no va a ejercer la opción de compra, por lo tanto el contrato quedará sin efecto y LA OPCIONANTE tendrá derecho a hacer suya la suma equivalente al 15% del valor del inmueble;

6.3. Cuando por cualquier circunstancia el proyecto no pudiere ser concluido o tuviera que ser suspendido por razones de caso fortuito o fuerza mayor;

6.4. En el caso en que no se llegue al punto de equilibrio en ventas o no se cumpliera con los requisitos pactados en el contrato firmado entre LA OPCIONANTE y la FIDUCIARIA;

6.5. Cuando EL OPCIONANTE incurra en incumplimiento de sus obligaciones dispuestas en la cláusula quinta.

PARÁGRAFO PRIMERO: Si transcurridos 120 (ciento veinte) días calendario contados a partir de la fecha de postulación del subsidio familiar ante la entidad otorgante del subsidio, este no ha sido aprobado, EL OPCIONADO faculta de manera expresa desde ahora a LA OPCIONANTE para dar por terminado el presente contrato y consecuentemente disolver el vínculo contractual derivado del mismo sin necesidad de declaración judicial y sin que haya lugar a la aplicación de lo pactado en la cláusula séptima de este contrato. En este caso, LA OPCIONANTE informará dentro de los siguientes diez (10) días calendario a la fiduciaria sobre la cancelación del contrato para que esta devuelva las sumas recibidas como anticipo por cuenta de este negocio, de acuerdo con las instrucciones impartidas.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Si al OPCIONADO luego de haber presentado la solicitud de crédito ante la entidad financiera, esta se lo niega o lo considera no viable por causas no imputables al

OPCIONADO o no lo ratifica antes de la firma de la escritura, EL OPCIONADO acepta expresamente, desde ahora, que el CONTRATO se entenderá automáticamente terminado y consecuentemente disuelto el vínculo contractual derivado del mismo sin necesidad de declaración judicial y sin que haya lugar a la aplicación de lo pactado en la cláusula séptima de éste contrato. LA OPCIONANTE informará entonces dentro de los siguientes diez (10) días calendario a la fiduciaria sobre la cancelación del contrato para que ésta devuelva las sumas recibidas como anticipo por cuenta de este negocio, de acuerdo con las instrucciones que se impartan.

SÉPTIMA. – INCUMPLIMIENTO: Si EL OPCIONADO incumple alguna de las obligaciones estipuladas en los numerales 5.2, 5.3 y 5.4 del presente contrato, deberá pagar a LA OPCIONANTE el 15% del valor del inmueble, sin necesidad de requerimientos o de constitución en mora, a la cual renuncia EL OPCIONADO a favor de LA OPCIONANTE, y con la sola afirmación del incumplimiento.

OCTAVA. – LUGAR DE CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO: Para todos los efectos legales se señala como lugar de cumplimiento de éste contrato, la ciudad de Cúcuta.

NOVENA. – DIRECCIÓN PARA NOTIFICACIONES:

Del OPCIONADO:

Dirección: [REDACTED]

Teléfono: [REDACTED]

Correo electrónico: [REDACTED]

De LA OPCIONANTE:

Dirección: [REDACTED]

Teléfono: [REDACTED]

Correo electrónico: [REDACTED]

DÉCIMA. – AUTORIZACIÓN CONSULTA A CENTRALES DE RIESGO (OPERADORES DE INFORMACION FINANCIERA). EL OPCIONADO autoriza a LA OPCIONANTE para consultar y reportar información ante cualquier entidad de consulta de base de datos o centrales de riesgo u operadores de información financiera, así mismo a cederla, transferirla o transmitirla en desarrollo del presente contrato o los derivados de este.

PARÁGRAFO. EL OPCIONADO en calidad de titular de la información, actuando libre y voluntariamente, autoriza a KGK INGENIERIA S.A.S., a sus aliados o contratistas y/o a Experian Colombia S.A. (en adelante Data Crédito Experian), Carrera 7 No. 76- 35 Tel 3191400 de Bogotá D.C., o quien represente sus derechos, a acceder a sus datos personales contenidos en la base de datos, Colfondos y/o administradoras de pensiones, y demás Operadores de información de seguridad social autorizados por el Ministerio de Salud y Protección Social, a sus datos personales recolectados por medio del presente documento, y a sus datos personales contenidos en la base de datos de Data Crédito Experian (Operador de información crediticia), en adelante información personal, para darle tratamiento en los términos expresados en la Políticas de manejo de información y privacidad.

DÉCIMA PRIMERA. – CLÁUSULA COMPROMISORIA. Las diferencias que ocurrieren entre cualquiera de las personas que firman el presente documento, serán sometidas a la decisión de un Tribunal de arbitramento que se sujetará al “Reglamento de procedimiento de Arbitraje Nacional” del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Cúcuta y en lo no previsto por éste se aplicará la ley 1563 de 2012 o la que la modifique o sustituya, Tribunal que decidirá en derecho. Así

mismo cualquier diferencia que surja entre los firmantes de este documento y KGK INGENIERIA S.A.S., quien es fideicomitente responsable del proyecto y constructora del inmueble, es decir, el productor del bien, así como entre esta sociedad. y los firmantes del presente documento, se someterán a un tribunal arbitral de acuerdo a las reglas y normas señaladas anteriormente en esta cláusula. Lo anterior, en virtud de la obligación legal prevista en el artículo 5 de la ley 1480 de 2011, que establece la solidaridad entre el productor y proveedor del bien, en concordancia con el artículo 118 de la ley 1563 de 2012, que permite el arbitraje en relaciones de consumo.

DÉCIMA SEGUNDA. – PROYECTO: Los planos amoblados de ventas, perspectivas, folletos, videos exhibidos en la sala de ventas son una aproximación a la realidad, aclarando que los muebles, decoración y accesorios no hacen parte del inmueble, dichos planos amoblados de ventas, perspectivas, folletos, videos podrán ser modificados sin previo aviso y para efectos legales serán válidos los planos aprobados por la Curaduría Urbana y las especificaciones firmadas con la promesa de compraventa. Todo lo correspondiente a jardines, árboles, etc no se entregarán y quedarán a criterio de la copropiedad de tomar esto como una idea e implementarlo a su cargo. Las características del Proyecto podrán modificarse por conveniencia del constructor o requerimiento de las entidades competentes. Las medidas de los inmuebles son aproximadas, estas pueden variar por ajustes en coordinación de planos estructurales con los arquitectónicos y/o hidráulicos y/o eléctricos y/o ajustes en obra. LA OPCIONANTE se reserva el derecho de cambiar algunos acabados por materiales de referencias similares a los de la casa y/o apartamento modelo, así como de cambiar materiales en zonas comunes de la edificación.

DÉCIMA TERCERA. – ENTREGA DEL INMUEBLE: Al momento de la entrega EL OPCIONADO no podrá abstenerse de recibir el inmueble, por razón de no aceptar el estado de acabados o detalles. En caso de no estar de acuerdo con los acabados o con los materiales y elementos o el estado del inmueble o las áreas comunes, deberá dejar constancia en el acta de entrega, para proceder a tramitar la correspondiente posventa. Por tanto, si EL OPCIONADO se abstiene(n) de recibir la unidad inmobiliaria ésta se tendrá por entregada para todos los efectos a su entera satisfacción. En este evento, la llave del INMUEBLE quedará a disposición de EL(LOS) OPCIONADOS en las oficinas de LA OPCIONANTE, en igual sentido ocurrirá cuando citado para la entrega, EL OPCIONADO no se presenta, salvo que previamente justifique su inasistencia, para lo cual se procederá a citar por una segunda vez y si no se logra se dará por entregado en la forma antes prevista, suscribiéndose acta de entrega con fundamento en la presente cláusula solamente por **EL OPCIONANTE** el día señalado en la citación para la entrega.

DÉCIMA CUARTA. – Se aclara que el presente documento se trata de un contrato de opción de compra y no de una promesa de compraventa.

DÉCIMA QUINTA. – RETRACTO: EL OPCIONADO podrá hacer uso del derecho de retracto. Para que el ejercicio de ese derecho no le sea oneroso deberá informar por escrito a LA OPCIONANTE su deseo de retractarse dentro de los 5 días calendario siguientes a partir de la separación del inmueble. Los costos de papelería, estudios de crédito y los demás que con lleve la devolución del bien serán cubiertos por EL OPCIONADO.

PÁRAGRAFO: Si el retracto o desistimiento del OPCIONADO se produce después del término indicado arriba y este se da por causas que no le son imputables a LA OPCIONANTE, esta rentendrá el 20% de las sumas que EL OPCIONADO haya pagado a la fecha del desistimiento y le reintegrará el saldo.

DÉCIMA NOVENA. – Una vez leído y comprendido se suscribe por las partes y se entiende acordado

y celebrado el presente documento el día en que quede firmado por las dos partes, es decir, una vez firme LA OPCIONANTE y EL (LOS) OPCIONADO(S), sin la suscripción o firma ya sea física (manuscrita) o electrónica de este documento por las dos partes no tendrá validez este contrato, no obstante, dicha firma podrá hacerse en momentos diferentes, sin embargo, la fecha de suscripción será la correspondiente al día en que quede firmado por las dos partes. En el evento de firmarse electrónicamente, la parte EL(LOS) OPCIONADO(S) manifiesta que los datos que ha informado en el presente documento o en cualquier otro, suscrito con anterioridad por las partes, concretamente el correo electrónico, corresponde a su correo personal y lo identifica para todo el presente negocio jurídico. En caso de firmar electrónicamente ver el certificado de las firmas. Ahora en el evento de firma manuscrita, la fecha de suscripción del presente contrato es la señalada a continuación: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

EL OPCIONADO

XXXXXXXXXXXXXXXXXX
C.C. XXXXXXXXXXXXX

LA OPCIONANTE

ANGELA MARIA CASTELLANOS CASADIEGO
Representante Legal
KGK INGENIERIA S.A.S.