

**OPCIÓN DE COMPRA PROYECTO INMOBILIARIO AZAHAR HOME SUITES**

No. Cuenta Recaudo: \_\_\_\_\_  
Ref. de Recaudo: \_\_\_\_\_

Inmueble(s) \_\_\_\_\_ Metros cuadrados construidos: \_\_\_\_\_ Metros cuadrados Privados: \_\_\_\_\_  
Etapa: \_\_\_\_\_

• **DATOS BÁSICOS CLIENTE (S):**

**OPTANTE No. 1:** \_\_\_\_\_ C.C. \_\_\_\_\_ % Participación: \_\_\_\_\_  
Dirección: \_\_\_\_\_  
Tel Fijo: \_\_\_\_\_ Tel Celular: \_\_\_\_\_  
Correo electrónico: \_\_\_\_\_

**OPTANTE No. 2:** \_\_\_\_\_ C.C. \_\_\_\_\_ % Participación: \_\_\_\_\_  
Dirección: \_\_\_\_\_  
Tel Fijo: \_\_\_\_\_ Tel Celular: \_\_\_\_\_  
Correo electrónico: \_\_\_\_\_

**OPTANTE No. 3:** \_\_\_\_\_ C.C. \_\_\_\_\_ % Participación: \_\_\_\_\_  
Dirección: \_\_\_\_\_  
Tel Fijo: \_\_\_\_\_ Tel Celular: \_\_\_\_\_  
Correo electrónico: \_\_\_\_\_

**OPTANTE No. 4:** \_\_\_\_\_ C.C. \_\_\_\_\_ % Participación: \_\_\_\_\_  
Dirección: \_\_\_\_\_  
Tel Fijo: \_\_\_\_\_ Tel Celular: \_\_\_\_\_  
Correo electrónico: \_\_\_\_\_

• **DATOS BÁSICOS DEL(LOS) INMUEBLE(S):**

N° Inmueble: \_\_\_\_\_ Valor Inmueble: \_\_\_\_\_  
Home suite \_\_\_\_\_ parqueadero y bodega \_\_\_\_\_ Parqueadero Aire libre \_\_\_\_\_  
Valor Cuota Inicial: \_\_\_\_\_  
Valor Financiamiento: \_\_\_\_\_ Entidad: \_\_\_\_\_

• **PROMOTOR: CONSTRUCCIONES PALACIOS S.A.S. NIT. 890000556-2**

• **INFORMACIÓN BÁSICA EN CASO DE DESISTIMIENTO O DEVOLUCION DE RECURSOS:**

Cuenta Bancaria para giro de recursos:

TITULAR DE LA CUENTA	BANCO	TIPO DE CUENTA	N° DE CUENTA

### CONDICIONES

En mi condición de OPTANTE del proyecto inmobiliario AZAHAR HOME SUITES, suscribo el presente documento con la finalidad de adquirir el(los) Inmueble(s) indicados al inicio, en las siguientes condiciones acordadas directamente con el PROMOTOR:

- i) **VALOR DEL(LOS) INMUEBLE(S): PRECIO:** El precio que pagaré(mos) por el(los) inmueble(s) será de: \_\_\_\_\_ (\$ \_\_\_\_\_,00) que cancelaré(mos) así:

**A. CUOTA INICAL:**

FECHA PACTADA	TIPO DE ABONO	VALOR DEL ABONO	FECHA PACTADA	TIPO DE ABONO	VALOR DEL ABONO

- B. **CREDITO:** La suma de: \_\_\_\_\_ (\$ \_\_\_\_\_,00), con el producto del préstamo que solicitaré(mos), gestionaré(mos) y obtendré(mos) con una antelación de por lo menos seis (6) meses antes de la fecha programada para la firma de la escritura pública. En caso que la entidad financiera negara el crédito o si el negocio se va a cancelar con sus propios recursos, debo (emos) informar esta situación por escrito como mínimo cinco (5) meses calendario antes de la fecha programada para la firma de la escritura pública al PROMOTOR – CONSTRUCCIONES PALACIOS SAS, quien aprobará la forma de pago. El pago del saldo del(los) inmueble(s) en caso de obtener un préstamo con entidad financiera deberá efectuarse dentro de un plazo no mayor a 30 días calendario contados, a partir de la fecha de la firma de la escritura pública de transferencia del dominio.

- ii) **TRANSFERENCIA DE LOS RECURSOS:** La transferencia de los recursos se realizará mediante consignación en la cuenta bancaria del FIDEICOMISO que para el efecto informe la FIDUCIARIA.

Se administrarán los recursos provenientes de mi calidad de OPTANTE, en la forma establecida en el presente contrato, en el documento de adhesión y en el Contrato de FIDUCIA MERCANTIL INMOBILIARIO DE ADMINISTRACION Y PAGOS, restringiéndose la disponibilidad de estos mientras se acreditan las Condiciones para que los recursos puedan ser entregados a EL PROMOTOR para el desarrollo del PROYECTO, o al patrimonio autónomo que éstos constituyan para el mismo fin. En caso de que EL PROMOTOR no acredite la totalidad de las Condiciones en el plazo contemplado, la

Fiduciaria levantará la restricción y transferirá a cada uno de los optantes los recursos que transfirieron a la cuenta bancaria indicada al inicio, más los rendimientos positivos o descontando los rendimientos negativos que se hayan generado, previa deducción de los impuestos, retenciones y comisiones a que haya lugar.

- iii) **CONDICIONES Y PLAZO DE LA FASE DE PREVENTA.** El plazo para acreditar el cumplimiento de las condiciones es de doce (12) meses contados a partir de la suscripción del contrato de Patrimonio Autónomo con fase previa, término que se podrá prorrogar una (1) vez hasta por un periodo igual a la inicial automáticamente.

**Condición Comercial:** La vinculación de un número de OPTANTES o COMPRADORES a través de la suscripción de los respectivos documentos de OPCIÓN DE COMPRA o PROMESA DE COMPRAVENTA, y CONTRATO DE ADHESIÓN al presente CONTRATO, de la respectiva etapa así:

- I. **ETAPA 1:** La vinculación de un número de OPTANTES o COMPRADORES a través de la suscripción de los respectivos documentos de OPCIÓN DE COMPRA o PROMESA DE COMPRAVENTA, y CONTRATO DE ADHESIÓN equivalentes al SETENTA POR CIENTO (70%) del valor del presupuesto de ventas de la etapa 1 del proyecto, esto es \$21.040.501.300 de \$30.057.859.000
- II. **ETAPA 2:** La vinculación de un número de OPTANTES o COMPRADORES a través de la suscripción de los respectivos documentos de OPCIÓN DE COMPRA o PROMESA DE COMPRAVENTA, y CONTRATO DE ADHESIÓN equivalentes al SETENTA POR CIENTO (70%) del valor del presupuesto de ventas de la etapa 2 del proyecto, esto es \$21.740.501.300 de \$31.057.859.000

Adicionalmente, para el cumplimiento de este punto de equilibrio, deberá acreditarse que el valor depositado por cada optante corresponde por lo menos el CINCO (5%) del precio de la correspondiente unidad.

**Condición Financiera:** La presentación de una carta de aprobación de crédito emitida por una entidad financiera a favor del FIDEICOMITENTE o del vehículo fiduciario a través del cual se desarrollará el PROYECTO.

**Condición Técnica:** El FIDEICOMITENTE deberá tramitar y obtener a su nombre ante las autoridades competentes, la aprobación definitiva de la licencia de construcción o urbanismo del PROYECTO, según corresponda. Para proyectos de inmobiliarios adicionalmente debe obtener a su nombre la radicación de documentos necesarios para adelantar actividades de construcción y enajenación, o con el documento que haga sus veces de acuerdo con la normatividad vigente. Corresponde al FIDEICOMITENTE el trámite y obtención de tales requisitos ante las autoridades competentes.

**Condición Legal:** La presentación del estudio de títulos del(los) INMUEBLE(S) sobre el cual se desarrollará el PROYECTO con concepto favorable elaborado emitido por un abogado aceptado por la FIDUCIARIA, en el sentido de que el(los) INMUEBLE(s) no presenta problemas que afecten su tradición, limiten el dominio o los ponga fuera del comercio, y que se encuentra libre de condiciones resolutorias o gravámenes, salvo hipoteca de mayor extensión que se hubiere constituido con el propósito de respaldar la operación crediticia para la construcción del PROYECTO. Así mismo, el concepto legal deberá advertir que el(los) INMUEBLE(S) sobre el cual se desarrollará el PROYECTO pertenece a alguno de los FIDEICOMITENTES, o al vehículo fiduciario del cual es fideicomitente en el que se administrarán los bienes destinados al desarrollo del proyecto "AZAHAR HOME SUITES" en la etapa de construcción.

- iv) **DESISTIMIENTO O INCUMPLIMIENTO:** Si: a) en mi calidad de OPTANTE desisto de la OPCIÓN DE COMPRA sin haberse cumplido el plazo previsto para acreditar las Condiciones, o b) en caso de incumplimiento por parte del OPTANTE en el pago de las cuotas o los compromisos pactados en la presente OPCIÓN DE COMPRA, la Fiduciaria, con la sola instrucción del PROMOTOR deducirá de los Recursos entregados por mí, a título de pena, y a favor del PROMOTOR, la suma equivalente al Diez por ciento (10%) del valor TOTAL DEL NEGOCIO, de conformidad con lo establecido en la presente OPCIÓN DE COMPRA.

En los eventos descritos en el presente numeral, serán el PROMOTOR quien solicite a la Fiduciaria que se aplique la pena e informará de la desvinculación del OPTANTE del Proyecto, mediante comunicación escrita y los recursos serán girados al OPTANTE a la cuenta indicada en al inicio de la OPCIÓN DE COMPRA.

- v) **SUSCRIPCIÓN DE LA PROMESA:** Las partes acuerdan suscribir la promesa de compraventa dentro de los siguientes VEINTE (20) días hábiles, los cuales serán contados a partir de la fecha del cumplimiento de las Condiciones de la fase de preventas, tiempo durante el cual se mantendrán vigentes los compromisos establecidos en el presente documento. En caso de que el(los) OPTANTES no comparezca en el término establecido a la firma de la Promesa de Compraventa se entenderá desistida por mi(nuestra) parte la presente OPCIÓN DE COMPRA. En este caso acepto(amos) se aplique sanción equivalente al 10% del valor TOTAL DEL NEGOCIO.

- vi) **ORIGEN DE LOS RECURSOS:** declaro bajo gravedad del juramento, que el origen de la totalidad de los recursos con los que se compran el (los) inmueble(s) objeto de la presente opción de compra provienen de ocupación, oficio, profesión, actividad o negocio lícitos. Así mismo, declaro bajo la gravedad del juramento, que el origen de dichos recursos no provienen de ninguna actividad ilícita de las contempladas en el Código Penal Colombiano, o en cualquier norma que los modifique o adicione, incluyendo lo relacionado con las conductas que constituyen el delito de lavado de activos y financiación del terrorismo. Como consecuencia de la anterior declaración, FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA queda eximida de toda responsabilidad que se derive de información errónea, falsa o inexacta que el OPTANTE proporcione(n) a CONSTRUCCIONES PALACIOS S.A.S. con ocasión de la celebración del presente contrato. En el evento que esto ocurra se procederá con la devolución de los recursos, y el presente contrato se terminara automáticamente.

- vii) **FALLECIMIENTO:** En caso de que el OPTANTE (persona natural) fallezca, las partes acuerdan que los dineros por él depositados en la cuenta bancaria del FIDEICOMISO corresponderán a un activo de la sucesión del causante, y quedará liberado el inmueble de forma automática para que CONSTRUCCIONES PALACIOS S.A.S. - PROMOTOR lo pueda negociar libremente en el mercado.

- viii) **CONTRATO INTUITO PERSONAE:** El presente contrato se celebra en consideración de la persona OPTANTE (ES). Así, en caso de fallecimiento de cualquiera de los optante(s), el contrato se resolverá de pleno derecho y los dineros entregados por EL (LA) (LOS) OPTANTE (S), en la cuenta bancaria del FIDEICOMISO corresponderán a un activo de la sucesión del

causante, y queda liberado el inmueble de forma automática para que CONSTRUCCIONES PALACIOS S.A.S. - PROMOTOR lo pueda negociar libremente en el mercado, quedando resuelto el contrato de opción de compra.

ix) Manifiesto que conozco y comprendo todas las estipulaciones establecidas en el CONTRATO No. 17115 DE FIDUCIA MERCANTIL INMOBILIARIO DE ADMINISTRACION Y PAGOS, denominado P.A. AZAHAR HOME SUITES.

x) **AUTORIZACIÓN PARA EL TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES.** Con la suscripción del presente documento contrato autorizo de manera voluntaria, previa, expresa e informada a FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA y CONSTRUCCIONES PALACIOS S.A.S. para que recolecten, soliciten, almacenen, consulten, procesen, modifiquen, actualicen, aclaren, retiren, o divulguen los datos suministrados en virtud del presente documento con la finalidad de tratar sus datos personales, con la finalidad de contactarlo, ofrecerle productos y servicios, almacenar, consultar, compartir, procesar y reportar sus datos ante Operadores de Información y Riesgo, o ante cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos.

Así mismo, autorizo a los responsables y encargados a corregir y/o actualizar dentro de sus bases de datos, la información suministrada en virtud del presente contrato.

xi) **NOTIFICACIONES:** Recibiré comunicaciones y notificaciones en la ciudad, dirección y teléfono identificados al pie de mi firma obligándome a notificar por escrito al PROMOTOR todo cambio que se produzca en los mismos.

xii) **PROHIBICIÓN DE CESIÓN:** mientras dure el proceso de preventas no será válida ninguna cesión de derechos a favor de terceros, motivo por el cual cualquier cesión que se realice sin autorización del PROMOTOR y FIDUCIA carecerá de valor jurídico.  
En la etapa inmobiliaria las cesiones serán estudiadas y aprobadas por el FIDEICOMITENTE, en caso de ser aprobada la cesión, el OPTANTE pagará el valor establecido por el FIDEICOMITENTE.

xiii) El Proyecto se ejecutará por cuenta y riesgo exclusiva del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, GERENTE Y PROMOTOR ciñéndose estrictamente a las normas y reglamentaciones establecidas por las autoridades competentes.  
Por tal motivo y en dicha calidad de responsable exclusivo del Proyecto, FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, GERENTE Y PROMOTOR manifiesta que el mismo podrá sufrir modificaciones sin requerirse autorización para ello por parte de LOS OPTANTES Y/O LOS PROMITENTES COMPRADORES por cambios que implemente FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, GERENTE Y PROMOTOR, (i) en razón de exigencias formuladas por las autoridades competentes al expedir la licencia de urbanización y/o construcción respecto de entre otras cosas sin limitarse a las aquí establecidas: (a) número de unidades privadas o comunes, destinación, ubicación dentro del predio y nomenclatura; (b) ubicación de la portería o acceso; (c) número de parqueaderos privados o de visitantes; (d) ubicación de zonas y

bienes comunes, circulaciones internas vehiculares y peatonales, cerramientos y retiros; ó (ii) en virtud de las exigencias de las normas urbanísticas y de construcción o por ajustes que deban hacerse a los diseños técnico; y/o (iv) modificaciones que FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, GERENTE Y PROMOTOR determine efectuar al Proyecto. Esta salvedad deberá quedar establecida en las OPCIONES DE COMPRA que suscribirán el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, GERENTE Y PROMOTOR con los Promitentes Compradores.

**xiii. DESARROLLO DE LA FASE PREVIA. La FASE PREVIA del FIDEICOMISO se desarrollará bajo los siguientes términos y condiciones:**

La suscripción de LA OPCION DE COMPRA en la FASE PREVIA, esta estará sujeta a una condición resolutoria consistente en la no acreditación del cumplimiento de las CONDICIONES previstas para la respectiva ETAPA del PROYECTO que se establecen en el presente contrato, dentro del plazo establecido en el mismo, de suerte tal que, si dentro de dicho plazo el cumplimiento de las CONDICIONES de la respectiva etapa no es acreditado por FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, GERENTE Y PROMOTOR, LA OPCION DE COMPRA se resolverá de pleno derecho este contrato de opcion. . Lo anterior deberá plasmarse expresamente en cada una de las OPCIONES DE COMPRA.

Los OPTANTES y/o COMPRADORES se obligarán a comparecer al otorgamiento de la escritura de transferencia de la UNIDAD INMOBILIARIA, en la fecha convenida con FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, GERENTE Y PROMOTOR, la cual será informada por FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, GERENTE Y PROMOTOR a la FIDUCIARIA en la debida oportunidad. Los gastos que se ocasionen con la transferencia de las UNIDADES INMOBILIARIA a favor de los COMPRADORES serán asumidos por el COMPRADOR y FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, GERENTE Y PROMOTOR y de conformidad con lo establecido en la PROMESA DE COMPRAVENTA.

La FIDUCIARIA, una vez recibidos los RECURSOS, transferidos por los OPTANTES y/o COMPRADORES, procederá inmediatamente a restringir la destinación de los RECURSOS con destino a la correspondiente etapa del PROYECTO, hasta tanto le sea acreditado el cumplimiento de las CONDICIONES establecidas para la correspondiente etapa del PROYECTO por parte de FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, GERENTE Y PROMOTOR.

Ante el incumplimiento del COMPRADOR, por desistimiento de la OPCION DE COMPRA sin haberse cumplido el plazo previsto para acreditar las CONDICIONES, o en caso de incumplimiento en las consignaciones estipuladas en las PROMESAS DE COMPRAVENTA, todo lo cual deberá ser instruido a la FIDUCIARIA por parte del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, GERENTE Y PROMOTOR, la FIDUCIARIA deducirá de pleno derecho los RECURSOS del correspondiente COMPRADOR, a título de pena, y a favor del FIDEICOMISO la suma establecida en la respectiva PROMESA DE COMPRAVENTA.

Para constancia se firma el presente documento en dos (2) ejemplares del mismo tenor, en el municipio de \_\_\_\_\_, a los \_\_\_\_\_ días del mes de \_\_\_\_\_ del año 2.0\_\_\_\_\_.

### EL PROMOTOR

**CONSTRUCCIONES PALACIOS SAS**  
NIT 890.000.556-2

#### OPTANTE 1

FIRMA \_\_\_\_\_ Huella

Nombre : \_\_\_\_\_

Cedula No.: \_\_\_\_\_

Dirección: \_\_\_\_\_

Tel.: \_\_\_\_\_

#### OPTANTE 2

FIRMA \_\_\_\_\_ Huella

Nombre: \_\_\_\_\_

Cedula No.: \_\_\_\_\_

Dirección: \_\_\_\_\_

Tel.: \_\_\_\_\_

#### OPTANTE 3

FIRMA \_\_\_\_\_ Huella

Nombre : \_\_\_\_\_

Cedula No.: \_\_\_\_\_

Dirección: \_\_\_\_\_

Tel.: \_\_\_\_\_

#### OPTANTE 4

FIRMA \_\_\_\_\_ Huella

Nombre: \_\_\_\_\_

Cedula No.: \_\_\_\_\_

Dirección: \_\_\_\_\_

Tel.: \_\_\_\_\_