

CONTRATO DE OPCIÓN DE VENTA DEL APTO 1702

CONTRATO DE OPCION PARA LA VENTA DE INMUEBLE URBANO: PRIMERA: Son partes en este contrato: De un lado, **JAIRO YOHANNY POSADA TRUJILLO**, mayor y vecino de Manizales, identificado con la cédula de ciudadanía número 10.285.502 de Manizales, quien obra en nombre y representación del consorcio denominado **CONSORCIO J5 INGENIERIA Y ARQUITECTURA**, Nit 900.560.424-6, con domicilio principal en la ciudad de Manizales, legalmente constituida mediante documento privado, en su calidad de Apoderado y representante legal, como lo demuestra con la copia del acuerdo consorcial, quien para todos los efectos de este contrato se denominará, **LA OPCIONANTE**; y de la otra parte el (la) (las) (los) señor(a)(as)(es) **Danny Alexander Trujillo Pulgarin**, mayor(es) de edad vecino(a)(s) de Manizales, identificado(a)(as)(os) con la(s) cédula(s) de ciudadanía número(s) 1110512744, expedida(s) en Manizales, quienes en la celebración de este contrato obra(n) en nombre propio, y para los fines del mismo se nominará **EL(LA) (LOS) DESTINATARIO(S) U OPCIONADO(S)**. Entre las partes identificadas se ha celebrado el contrato contenido en las siguientes cláusulas. **SEGUNDA: DENOMINACIÓN DE LAS PARTES:** Para todos los fines de este contrato, la parte conformada por **CONSORCIO J5 INGENIERIA Y ARQUITECTURA**, se denominará **OPCIONANTE**; y la parte conformada por el (los) (las) (la) señor (a) (es) **Danny Alexander Trujillo Pulgarin**, **EL DESTINATARIO U OPCIONADO**. **TERCERA: OBJETO** . Declaran las partes que es su voluntad celebrar por medio del presente documento, un contrato que han denominado **CONTRATO DE OPCION PARA LA VENTA DE UN INMUEBLE URBANO**, contrato en virtud del cual el **OPCIONANTE** contrae frente al **OPCIONADO** (quien a su vez asume la obligación recíproca de suscribir en su oportunidad el correspondiente contrato de promesa de compraventa o escritura pública de venta), el compromiso de transferirle a título de compraventa, el derecho de dominio y la posesión real y material vinculados a un inmueble que es una unidad de propiedad exclusiva o particular, que hará parte del edificio **BAMBU**, que el **OPCIONANTE** proyecta construir en la ciudad de Manizales en ubicado en Av. Alberto Mendoza Hoyos # 87- 62 el sector de San Marcel , con una cabida aproximada de 3.593,72 metros cuadrados metros cuadrados. El inmueble prometido en venta está identificado en los planos con el No. 1702 con un área aproximada de **87 M2**, más un parqueadero cubierto identificado en los planos con el No. del mismo conjunto, los bienes se venden como cuerpo cierto y se alinderarán una vez se realice el respectivo régimen de propiedad horizontal. Este proyecto se levantará en un lote de terreno identificado con las fichas catastrales en mayor extensión números 1-01-0328-0006-000 y 1-01-0328-0005-000, comprendido dentro de los siguientes linderos: **###**: Partiendo del mojón uno (1) ubicado en el extremo noreste del lote a una distancia de un metro (1m) de la vía que de Manizales

DESCRIPCION TORRE A

En total son 17 pisos distribuidos de la siguiente forma:

- 15 pisos con 4 apartamentos cada uno de 1, 2, 3 alcobas.
- Pent-house en los pisos 16 y 17 con una mayor área.

DESCRIPCION TORRE B

En total son 17 pisos distribuidos de la siguiente forma:

- 14 pisos: con 4 apartamentos por cada piso de 1,2,3 alcobas.
- Pent-house en los pisos 15 y 16 con una mayor área.

El proyecto incluye dos ascensores uno de ellos panorámico, amplias áreas comunes hall de acceso, portería y 3 sótanos de parqueaderos.

ÁREAS COMUNES

- Un área social cubierta- RECINTO BAMBU- en el piso 17 de la torre B rodeado de terrazas.
- Juegos infantiles en la plazoleta cerca a la portería.
- Sauna, turco, gimnasio.
- Sendero Cardio de 80 metros.
- Zonas BBQ
- Planta eléctrica para áreas comunes.
- Doble shut de basuras para la clasificación de desechos
- Iluminación LEED abastecidas de paneles solares, para el ahorro de energía en las áreas comunes.
- Tanque de reserva de aguas lluvias.

Las unidades tendrán la siguiente distribución arquitectónica: De 1,2,3 Alcobas, Vestier, 2 Baños, Sala comedor, patio de ropas. **CUARTA: TITULO DE ADQUISICIÓN DEL INMUEBLE DELIMITADO:**El inmueble que acaba de delimitarse fue adquirido por la sociedad **ASESORIAS, CONSTRUCCIONES, CONSULTORIAS, LOGISTICA Y SERVICIOS S.A.S. “ASCOLSER S.A.S.”**, quien además también conforma el consorcio **OPCIONANTE**, por compra hecha a DIANA MATILDE PRIETO BAQUERO, por medio de la escritura pública número 6327 del 12 de Agosto de 2013 otorgada en la Notaría Segunda de Manizales, en dos lotes de terreno identificados con las matrículas inmobiliarias números 100-122288 y 100-123913, pero a través del mismo instrumento se realizó englobe en un solo predio y se inscribió al folio de matrícula inmobiliaria número 100-202359, que es el que identifica al lote de terreno sobre el cual se construyó el edificio que se somete al régimen de propiedad horizontal, para desarrollar el proyecto constructivo. **QUINTA: CONDICIONES PARA EL EJERCICIO DE LA OPCION:**El compromiso contraído por el **OPCIONADO**, frente al **OPCIONANTE**, se regula por las siguientes condiciones y plan de pagos:

VALOR APARTAMENTO No. 1702	\$ 125.478.963
VALOR PARQUEADERO No.	\$ 0
TOTAL:	\$ 125.478.963

El valor total de opción es de **CIENTO VEINTICINCO MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS SESENTA Y TRES M/CTE(\$125.478.963)** que el **OPCIONADO** se compromete a cancelar de la siguiente manera:

Cuotas	Entrega De Recursos	
	Proyecto BAMBU	
	FECHA DE PAGO	VALOR A PAGAR
1	2013-10-31	\$ 7.643.689
2	2013-10-31	\$ 30.000.000

A) SURGIMIENTO DE LA OPCION: El derecho del **OPCIONADO** surge al momento de comenzar a efectuar los respectivos pagos. Sobre la suma recibida no se reconocerán ni pagarán intereses a favor del **OPCIONADO**. La presente opción durará desde su surgimiento hasta sesenta (60) días calendario contados desde la fecha en que se hayan ocionado una cantidad de unidades de vivienda igual, por lo menos, al setenta por ciento (70%) del proyecto constructivo en desarrollo. Se entiende que la contabilización del término, se inicia con la introducción al correo, por el sistema de correo certificado, de la comunicación dirigida al **OPCIONADO**, por el **OPCIONANTE**, indicándole que debe iniciar las gestiones necesarias para obtener la subrogación del crédito hipotecario que pese sobre el inmueble, si se va a hacer cargo de todo o de parte del crédito global, o para que proceda a pagar la parte del precio que esté debiendo en dicho momento. **B) TERMINACIÓN DE LA OPCION:** La opción se entenderá terminada, en los siguientes eventos: 1- Por mutuo acuerdo de las partes contratantes; 2- Por el silencio del **OPCIONADO** transcurrido el plazo de que trata el literal A de ésta cláusula, caso en el cual deberá pagar la cláusula penal pactada; 3- Cuando por cualquier circunstancia el proyecto no pudiere ser concluido o tuviere que ser suspendido. **C) RESTITUCIÓN DEL DINERO EN EVENTO DE NO EJERCITARSE LA OPCION:** Si el **OPCIONADO** no ejercitare su derecho o el ejercicio del mismo se hiciere imposible, terminada la opción, el **OPCIONANTE** procederá a devolver al **OPCIONADO** las sumas recibidas, sin interés y con deducción de la suma pactada a título de cláusula penal en caso de incumplimiento por parte del **OPCIONADO**, devolución que se hará en un término de quince (15) días, contados a partir del momento del desistimiento. **D) Aplicación DEL DINERO EN EL EVENTO DE EJERCITARSE LA OPCION:** Ejercitada por el **OPCIONADO** la opción de acuerdo con el plan de ventas propuesto por el **OPCIONANTE**, la suma entregada será aplicada al precio de las unidades ocionadas sin reconocimiento de intereses sobre las mismas pues el precio de la opción es fijo. **E) CUANDO SE ENTIENDE EJERCIDA LA OPCION:** Se entiende ejercida la opción en el momento en que el **OPCIONADO** manifiesta al **OPCIONANTE**, por escrito entregado personalmente a su representante legal, que procederá a la formalización de la compraventa previo trámite, si es del caso, de la subrogación proporcional de la obligación hipotecaria asumida para la construcción de la Unidad Inmobiliaria. **SEXTA: CARACTERÍSTICAS Y ESPECIFICACIONES DE LA UNIDAD DE PROPIEDAD EXCLUSIVA O PARTICULAR OPCIONADA EN VENTA:** La unidad de propiedad exclusiva o particular referida en esta opción tiene las características que se describen en el documento firmado por las partes que se anexa como parte integrante de ésta opción y corresponde a las especificaciones técnicas de los apartamentos. Los materiales son de primera calidad y la construcción se levantará de acuerdo con las especificaciones, cálculos estructurales, planos arquitectónicos, eléctricos e hidráulicos aprobados por las empresas encargadas de dar las licencias y permisos de construcción. **El OPCIONANTE** no aceptará ninguna solicitud de modificación que implique el cambio de la estructura o de la arquitectura pero hará, a costo del **OPCIONADO** y previo pago del costo adicional, las modificaciones posibles que éste solicite. En General la unidad se entregará así:

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS GENERALES DE ACABADOS DE OBRA APARTAMENTOS :

ACABADOS PISOS (M2) Los pisos de las alcobas serán en madera laminada importada, tráfico residencial de 8 mm, los pisos del área social y la cocina serán en porcelanato, estampillados con pegante. El piso de los balcones serán en tablón o cerámica antideslizante. El guardaescoba del apartamento será en mdf de 8 cms de altura. **ACABADOS DE BAÑOS** El enchape para el baño será en cerámica blanca de corona hasta una altura de 2.20 m, estampillado a la pared con mezcla de agua y cemento. Se instalará cenefa en distribución vertical. El piso de los baños será en cerámica o porcelanato. El sanitario será referencia San Giorgio Blanco. El lavamanos será blanco de sobreponer sobre mueble en fórmica, con cubierta en fórmica, incluye mezclador de lavamanos grival monocontrol. El mezclador de ducha será monocontrol de grival o similar. Los accesorios del baño serán de seis piezas cromo. No se incluyen divisiones de baños para las de duchas Las

referencias de pisos y enchapes serán las entregadas por el constructor. **ACABADOS PAREDES Y CIELOS (M2)** Las paredes serán en concreto para los apartamentos y harán parte del sistema estructural sismorresistente, estucadas y pintadas con pintura vinílica blanca. Los cielos serán lisos, masillados y pintados con pintura vinílica. No se incluye cornisa de cielos. **COCINA INTEGRAL** El mueble inferior y superior de la cocina será en madecor, instalados según espacio disponible en el diseño arquitectónico, el mueble inferior incluye cajonero de tres puestos. La Cubierta del mueble se ofrece en grano de mármol gris o negro san Gabriel, incluye el lavaplatos de submontar en acero inoxidable y gritería referencia Malva monocontrol, adicional incluye barra americana en vidrio . Los aparatos incluidos son: una hornilla en cristal negro, mixta para gas y energía eléctrica 3x1 ref. Haceb ASCM-66 , un extractor de olores Haceb CE 60 . El gabinete superior incluye platero en rejiplast. **PATIO DE ROPAS** El lavadero será en Cemento de 0.60m de ancho, soportado sobre mueble inferior. se entregarán los puntos con llave de agua fría y caliente para lavadora . Los apartamentos de tres alcobas y dos alcobas incluyen calentador Haceb a gas de 10 litros debidamente instalados. Se enchapará el perímetro superior del lavadero con dos hiladas de enchape blanco valencia 20x20. **VENTANERIA DEL APARTAMENTO** La ventanería será en aluminio natural ref. 5020, con naves corredizas, vidrio de 3 y 4mm, con alfajías en aluminio natural, laventanería en celosía ref. s268 y vidrio grabado miniboreal, enbaños y patios de ropas. **INSTALACIONES A GAS** Se entregará la red interna de gas domiciliario, desde el apartamento al armario de contadores, también la conexión del armario a la red principal. La red de gas interna se distribuye hasta la estufa mixta y hasta el sitio de ubicación del calentador y la secadora. No se incluye el medidor de gas con sus derechos de conexión. **INSTALACIONES ELECTRICAS E HIDRAÚLICAS** El apartamento se entregará con los medidores de agua y luz incluidos los derechos de conexión. Se incluye la red de energía eléctrica y red telefónica completa. Los aparatos eléctricos serán en línea luminex blanca. También se incluye los ductos para televisión por cable en las alcobas y el salón comedor. No se incluye la red de cableado para parabólica y el valor de la inscripción. (Se entrega el cableado de la red principal y general de telefonía y parabólica del edificio) No se incluye la línea telefónica. Caja de breakers luminex o similar Todas las instalaciones hidrosanitarias serán en PVC . Cada apartamento llevará dos llaves de ½ 'RW', para control del agua de cocina y baños. **PUERTA EXTERIOR** La puerta exterior incluye marco y nave en mdf con chapa de seguridad ya ley, debidamente pintadas de dimensión de 1.0x2.30m. **PUERTA INTERIOR** La puerta interior es en lámina de MDF entamborada, acabada con pintura de fábrica, incluye marco mdf, sin cabezal, con pintura y chapa slage de manija, Dimensiones de las puertas: 0.90x2.30m en alcobas y 0.70x2.30 en baños. **CLOSET Y VESTIER** Los apartamentos de dos y tres alcobas se entregarán con un closet en madecor, con maletero superior, puertas en madecor, manija recta en acero . También se entregará el vestier en madecor que incluye base, dos gabeteros, colgaderos y no incluye puertas de vestier. Nota: Los apartamentos tipo 03 de dos alcobas de la Torre B se entregarán con dos closet en madecor, debido a que estos no tienen vestier. No se incluyen otros mueble en madera y electrodomésticos que aparecen en la publicidad del proyecto. **EXTERIORES Y AREAS COMUNES PINTURA FACHADAS Y CULATAS** Las fachadas y culatas incluyen: fachadas lisas, revocadas y pintadas con koraza de color blanco, balcones en vidrio templado y fachadas con fachaleta estampillada o similar. La referencia de la fachaleta será definida por el constructor. **SOTANOS DE PARQUEADEROS** Los pisos de parqueadero serán en concreto de 3000 psi, las pantallas y columnas antisísmicas serán demarcadas con pintura enaceite, al igual que la franja de los parqueaderos. Los cielos de los parqueaderos serán en metaldec no incluye pintura del galvanizado, con vigas de concreto y metálicas pintadas de color blanco. Las escalas de los parqueaderos serán terminadas en concreto a lavista soportada sobre la baranda metálica en tubería de 1" y 1 ½" con pintura aluminio brillante. Los pisos de los accesos a parqueaderos serán en cemento afinado. **BODEGAS EN LOS PARQUEADEROS PARA PROPIETARIOS** La bodega incluye paredes en ladrillo farol , con pintura en masilla y cal, puerta en lamina col rol cal 22 con

pintura anticorrosiva blanca, incluye un pasador metalico con portacandado. No incluye el candado. Incluye plafón para iluminación. El piso de la bodega es en concreto pulido. AREAS COMUNES PUERTA DE ACCESO Los pisos de áreas comunes serán en cerámica. La puerta de acceso principal al edificio será en vidrio templado. Los corredores interiores incluyen antepechos de altura 0.8 m, y pasamanos en tubería metálica de 1.5" pulgadas hasta una altura de 1.40 m. Las escalas de los puntos fijos serán terminadas en concreto a la vista, la baranda de escalas será metálica en tubería de 1" y 1 ½" con pintura aluminio brillante. DOTACION PARA ADECUACION AMBIENTAL DEL PROYECTO Además de los materiales ecológicos y reciclables que harán parte de la estructura se implementarán los siguientes tips de más impacto ambiental para el proyecto. 1. DOBLE SHUT PARA SEPARACION DE BASURAS EN CADA PISO DE APTOS. 2. ILUMINACION LEED EN AREAS COMUNES DEL PROYECTO, ALIMENTADA POR SISTEMA DE PANELES SOLARES UBICADOS ENCUBIERTA. 3. CUBIERTAS VERDES EN ZONAS COMUNES . 4. SELLAMIENTO DE FACHADAS PARA EVITAR LA CALEFACCION. 5. CONSTRUCCION DE TANQUE DE RESERVA PARA UTILIZACION DE AGUAS LLUVIAS. **SÉPTIMA: DIRECCIÓN DEL OPCIONADO PARA NOTIFICACIONES:** Las notificaciones o la correspondencia que deba ser dirigida al **OPCIONADO** en la ejecución de este contrato, será enviada a la siguiente dirección: Fatima Barrio calle falsa 123 **TELEFONO:8884702** Si el **OPCIONADO** cambia la dirección, deberá notificarlo por escrito al **OPCIONANTE**. **OCTAVA: GARANTIA DEL PRECIO DE LA UNIDAD OPCIONADA:** El valor total de ésta opción es la cantidad ciento ochenta y cinco millones setecientos sesenta y un mil seiscientos veinte pesos **M/CTE125.478.963**, precio que se garantiza por el **OPCIONANTE**. Este precio se garantiza siempre y cuando, el **OPCIONADO** cumpla con el pago oportuno de las cuotas pactadas en el plan de pagos y que al tiempo del ejercicio definitivo de la opción conforme con el aviso a él dado por el **OPCIONANTE**, proceda a pagar la parte del precio que esté debiendo o a subrogar, en la proporción correspondiente, el crédito hipotecario si es del caso. Y en caso de incumplimiento por parte del **OPCIONADO**, el **OPCIONANTE** podrá optar por una de las siguientes alternativas: A) Dar por terminado el contrato, devolviendo al **OPCIONADO** las cuotas pagadas, sin intereses, pero con aplicación a la cláusula penal regulada más adelante; B) Persistir en el contrato, si el **OPCIONADO** pone al día las cuotas pendientes, con intereses moratorios en forma mensual a la tasa máxima permitida por la Ley y en especial la determinada por la superintendencia financiera; C) Reajustar el precio de las unidades opcionadas de acuerdo con los precios ofrecidos en ese momento a terceros, con la obligación del **OPCIONADO** de pagar, en el plazo restante, y en cuotas iguales el mayor valor determinado. **NOVENA: GASTOS DE OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA DE VENTA E HIPOTECA:** Los gastos Notariales que demandan el otorgamiento de la escritura de compraventa de la Unidad de propiedad exclusiva, serán por cuenta del Opcionante y del Opcionado, por partes iguales. Los gastos de venta sean liquidados por concepto de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y la boleta de rentas serán por cuenta del Opcionado. **DECIMA: PROYECTO DE NEGOCIO JURÍDICO FORMULADO AL DESTINATARIO:** De acuerdo con lo regulado en este contrato de opción, el mismo contiene una oferta o propuesta de un negocio jurídico que se propone al Destinatario y Aceptante y que consiste en la opción concedida a este por el **OPCIONANTE** para la adquisición, en las condiciones indicadas y preferentemente, de unas unidades de propiedad exclusiva del conjunto arquitectónico que el **OPCIONANTE** se compromete a desarrollar, promocionar y llevar a término. La aceptación de la oferta por parte del **OPCIONADO**, implica para éste la obligación de suscribir en el futuro, el contrato de promesa de compraventa, una vez reciba la notificación que le envíe el **OPCIONANTE**. **DECIMA PRIMERA: INCUMPLIMIENTO POR PARTE DEL OPCIONANTE. INCUMPLIMIENTO POR PARTE DEL OPCIONADO:** Si el **OPCIONANTE** incumple las obligaciones a su cargo contenidas en este contrato de opción, pagará al **OPCIONADO** y a título de cláusula penal, el equivalente al diez por ciento (10%) del valor total de la opción estipulado en la cláusula Octava, suma esta que será exigible con la demostración del incumplimiento y previo requerimiento y constitución en mora que

debe hacerse a el **OPCIONANTE**. Si el **OPCIONADO** incumple por su parte, pagará a el **OPCIONANTE** y a título de cláusula penal, el equivalente al diez por ciento (10%) del valor total de la opción estipulado en la cláusula Octava, suma esta que será exigible ejecutivamente desde la misma fecha de suscripción de este contrato, sin necesidad de requerimientos o de constitución en mora, a lo cual renuncia el **OPCIONADO** a favor del **OPCIONANTE**, y con la sola afirmación de incumplimiento. **PARÁGRAFO PRIMERO:** Expresamente se declara que no habrá lugar a aplicación de ésta sanción, pues ello no constituye incumplimiento, por el hecho de que el **OPCIONANTE** no pueda llevar a cabo el proyecto de construcción, como consecuencia de no obtener el crédito hipotecario necesario para financiar la construcción del conjunto, o porque no otorgue un número de opciones suficientes que hagan viable el proyecto constructivo, o por circunstancias legales, de fuerza mayor o caso fortuito que impidan culminarlo. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** Se considera que el proyecto constructivo no es viable cuando en el término de doce (12) meses contados a partir de la fecha de suscripción de éste contrato, el **OPCIONANTE** no ha podido colocar opciones que sean iguales o superen el setenta por ciento (70%) del total de unidades proyectadas para todo el Edificio, según se refiere en éste documento. **PARÁGRAFO TERCERO:** No se considera tampoco incumplimiento el retraso en la entrega de las obras proyectadas, siempre y cuando el mismo tenga origen en circunstancias de fuerza mayor o caso fortuito no imputables a el **OPCIONANTE**, tales como huelga de trabajadores de la construcción, la huelga de trabajadores de otras empresas que impidan el suministro oportuno de materiales requeridos para la construcción, los hechos irresistibles de la naturaleza, la orden de autoridad competente y otros similares. **PARÁGRAFO CUARTO:** La aplicación de la cláusula penal no impide a la parte que haya cumplido demandar la resolución del contrato o su cumplimiento. En uno u otro caso, se tendrán en cuenta las reglas consignadas en este contrato. **PARÁGRAFO QUINTO:** La entrega de las unidades prometidas en venta se hará en dieciséis (16) meses contados a partir de la fecha en que se le comunique por correo certificado a cada uno de los **OPCIONADOS** que el **OPCIONANTE** ha colocado opciones equivalentes o superiores al setenta por ciento (70%) de las unidades disponibles para la venta. **DECIMA SEGUNDA: CESION DE LA OPCION:** El presente contrato de **OPCION** podrá ser cedido por el **OPCIONADO** siempre y cuando notifique oportunamente al **OPCIONANTE** de la cesión y este a su vez le manifieste por escrito que lo puede hacer. **DECIMO TERCERA: LUGAR DEL CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO:** Para todos los efectos legales, se señala como lugar del cumplimiento de este contrato, la ciudad de Manizales, Departamento de caldas. **DECIMA CUARTA: CLAUSULA COMPROMISORIA:** Toda controversia o diferencia relativa a este contrato, a su ejecución o liquidación, se resolverá por un Tribunal de Arbitramento de acuerdo a las normas que establezca la Cámara de Comercio de Manizales, por el Centro de Arbitraje, Conciliación y Amigable Composición de la Cámara de comercio de Manizales. El Tribunal se sujetará en su funcionamiento a las disposiciones legales, al reglamento adoptado por el Centro mencionado, funcionará allí y lo Árbitros resolverán las diferencias en derecho. Para constancia se firma en la ciudad de Manizales, en dos ejemplares del mismo tenor, uno para cada parte, a 24 de November de 2013.

EL (LOS) OPCIONADO(S)
DANNY ALEXANDER TRUJILLO PULGARIN
CC. 1110512744 de Ibagué

LA OPCIONANTE
JAIRO YOHANNY POSADA TRUJILLO
Representante legal