



CENTRIKO ARMENIA S.A.S
NIT. 901.812.462-2

**OPCIÓN DE COMPRA PROYECTO INMOBILIARIO CENTRIKO ARMENIA S.A.S
APARTAMENTO 000 TORRE 00**

Ref. de Recaudo:

| | | | | | |
|--------------------|--|------------------------|--|---------------------|--|
| Apartamento | | Área Construida | | Área Privada | |
| Parqueadero | | Bodega | | | |
| Asesor | | | | | |

DATOS BÁSICOS CLIENTE (S)

OPTANTE No. 1: NOMBRE, C.C.000, Participación: 00%

Dirección:

Tel Celular:

Correo electrónico:

DATOS BÁSICOS DEL (LOS) INMUEBLE(S)

| | | | |
|-----------------------|--|------------------------------|--|
| # De Inmuebles | | Valor Total Inmuebles | |
| Apartamento | | Valor Inmueble | |
| Parqueadero | | Valor Inmueble | |
| Bodega | | Valor Inmueble | |

DATOS BÁSICOS DEL PROMOTOR

La Doctora **XXX**, identificada con la cédula de ciudadanía No. **XXX** expedida en Armenia, y quien obra como representante legal de la sociedad **CENTRIKO ARMENIA S.A.S.**, identificada con NIT No. 901.812.462-2, domiciliada en Armenia (Quindío) y legalmente constituida por medio de documento privado de Asamblea de Accionistas de Armenia del 11 de marzo de 2024, inscrita el 13 de marzo de 2024 bajo el número 63739 del libro IX de la Cámara de Comercio de Armenia, y quien en adelante se llamará el Promotor.

INFORMACIÓN BÁSICA EN CASO DE DESISTIMIENTO O DEVOLUCION DE RECURSOS:

Cuenta Bancaria para giro de recursos:

OPCIÓN DE COMPRA PROYECTO INMOBILIARIO CENTRIKO ARMENIA S.A.S
APARTAMENTO 000 TORRE 00

| Titular De La Cuenta | Banco | Tipo De Cuenta | N° De Cuenta |
|----------------------|-------|----------------|--------------|
| | | | |

CONDICIONES

En mi condición de OPTANTE del proyecto inmobiliario CENTRIKO CONJUNTO RESIDENCIAL, 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: **VALOR EN LETRAS PESOS MCTE** (\$000.00) que cancelaré(mos) así:
- A. **CUOTA INICIAL:** Se establece la suma de **VALOR EN LETRAS PESOS MCTE** (\$000.00), descrita así:

| Cuota No. | Fecha Cuota | Valor Pactado |
|------------|-------------|---------------|
| Separación | Separación | |
| 1 | | |
| 2 | | |

- B. **CREDITO:** La suma de **VALOR EN LETRAS PESOS MCTE** (\$000.00) 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 de negar la entidad financiera el crédito o si va a cancelar con sus propios recursos, debo (emos) informar esta situación por escrito como mínimo tres (03) meses calendario antes de la fecha programada para la firma de la escritura pública, 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 BOGOTÁ S.A.

**OPCIÓN DE COMPRA PROYECTO INMOBILIARIO CENTRIKO ARMENIA S.A.S
APARTAMENTO 000 TORRE 00**

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 ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN, 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.

Adicional a esto, se deberá remitir el comprobante de pago vía WhatsApp al contacto de contabilidad de la constructora al número 000, indicando nombre del cliente e inmueble al cual se le realiza el abono, esto con el fin de que la constructora lleve una debida contabilidad y realice el efectivo registro de pagos a cada uno de los clientes.

- iii) **CONDICIONES Y PLAZO DE LA FASE DE PREVENTA.** El plazo para acreditar el cumplimiento de las condiciones es de treinta y seis (36) meses contados a partir del cinco (05) de mayo de 2025, término que se podrá prorrogar con la aceptación de los Optantes y el Fideicomitente, quedando los optantes que no estuvieren de acuerdo con la prórroga o que no se manifiesten acerca de la misma, en libertad de disponer de los recursos entregados y los rendimientos que les correspondan sin ningún tipo de penalización.

PUNTO DE EQUILIBRIO

Condición Comercial: La vinculación de un número de OPTANTES a través de la suscripción de los respectivos documentos de OPCION DE COMPRA y CONTRATO DE ADHESION al presente CONTRATO, que incluya compromisos de pago, de la respectiva etapa así:

Etapas 01 a la 05: La vinculación de un número de OPTANTES a través de la suscripción de los respectivos documentos de OPCION DE COMPRA y CONTRATO DE ADHESION equivalentes al OCHENTA POR CIENTO (80%) del valor del presupuesto de ventas de la ETAPA 00 DEL PROYECTO, que corresponde 00 unidades de apartamentos.

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.



CENTRIKO ARMENIA S.A.S
NIT. 901.812.462-2

**OPCIÓN DE COMPRA PROYECTO INMOBILIARIO CENTRIKO ARMENIA S.A.S
APARTAMENTO 000 TORRE 00**

Contar con concepto sobre la razonabilidad financiera del proyecto y del **FIDEICOMITENTE** emitido por el área de riesgo financiero de **LA FIDUCIARIA**, el cual se realizará con base en los soportes indicados en el numeral anterior, para el desembolso de recursos derivado del cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO**.

Condición Técnica: El (Los) FIDEICOMITENTE(ES) deberá tramitar y obtener a su nombre ante las autoridades competentes, la aprobación definitiva de la licencia de construcción del PROYECTO, según corresponda. Para proyectos de vivienda 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 (los) FIDEICOMITENTE(S) 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 **“CENTRIKO CONJUNTO RESIDENCIAL”** 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 TREINTA POR CIENTO (30%) del valor TOTAL DEL DINERO ABONADO, de conformidad con lo establecido en la presente OPCIÓN DE COMPRA.

En los eventos descritos en el presente numeral, será 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 el excedente de los recursos abonados luego de descontado el valor de la pena, serán girados al OPTANTE a la cuenta indicada en al inicio de la OPCIÓN DE COMPRA.

OPCIÓN DE COMPRA PROYECTO INMOBILIARIO CENTRIKO ARMENIA S.A.S
APARTAMENTO 000 TORRE 00

- v) **SUSCRIPCIÓN DE LA PROMESA:** Las partes acuerdan suscribir la promesa de compraventa dentro de los siguientes treinta (30) días hábiles, los cuales serán contados a partir de la fecha del cumplimiento de las Condiciones de giro 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 su parte la presente OPCIÓN DE COMPRA. En este caso acepta se aplique sanción equivalente al TREINTA POR CIENTO (30%) del valor TOTAL DEL DINERO ABONADO.
- vi) **ORIGEN DE LOS RECURSOS:** El Optante declaro(a) 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, declara 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 BOGOTA S.A. queda eximida de toda responsabilidad que se derive de información errónea, falsa o inexacta que el OPTANTE proporcione(n) a CONSTRUCTORA CENTRIKO ARMENIA 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 queda liberado el inmueble de forma automática para que EL 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 el PROMOTOR lo pueda negociar libremente en el mercado, quedando resuelto el contrato de opción de compra. **Esta estipulación ha sido aceptada expresamente por el optante en virtud del principio de autonomía de la voluntad privada, y que no genera derecho de sustitución ni cesión a los herederos,** quedando el inmueble automáticamente liberado para su comercialización.

**OPCIÓN DE COMPRA PROYECTO INMOBILIARIO CENTRIKO ARMENIA S.A.S
APARTAMENTO 000 TORRE 00**

ix) El (los) optante (s) declara(n) que conoce y comprende todas las estipulaciones establecidas en el CONTRATO No. 2 3 124988 correspondiente al CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACION E INVERSIÓN, denominado CENTRIKO CONJUNTO RESIDENCIAL.

1. **AUTORIZACIÓN PARA EL TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES. Responsables y Encargados del Tratamiento** Son Responsables del Tratamiento **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** (NIT 800.142.383-7) y **CENTRIKO ARMENIA S.A.S.** (NIT 901.812.462-2).

Finalidades

Con la firma del presente documento **usted autoriza de forma libre, voluntaria, previa, expresa e informada** a los Responsables para que, directamente o a través de Encargados:

- a. Gestionen la **ejecución, administración y terminación** de este contrato y las obligaciones legales que de él se deriven.
- b. Evalúen su **idoneidad financiera y reputacional** ante centrales de información y riesgo crediticio.
- c. Cumplan deberes de **prevención de lavado de activos, financiación del terrorismo y anticorrupción**.
- d. Atiendan requerimientos de autoridades judiciales o administrativas.
- e. **(Opcional)** Envíen información comercial o publicitaria de productos y servicios propios o de terceros —únicamente cuando usted lo consienta marcando **SÍ** **NO**, de conformidad con la **Ley 2300 de 2023** sobre contacto a consumidores.

2. **Alcance de la Autorización:** Autoriza a los Responsables a **recolectar, almacenar, usar, circular, suprimir, actualizar, transferir y transmitir** sus datos, incluidos los sensibles o de menores cuando aplique, dentro y fuera del territorio colombiano, únicamente a países o terceros que proporcionen niveles adecuados de protección o con quienes se celebren cláusulas contractuales tipo.

3. **Derechos del Titular** Conforme a la **Ley 1581 de 2012** y sus decretos reglamentarios, usted podrá:

- Conocer, actualizar y rectificar su información.
- Solicitar prueba de la autorización.
- Ser informado sobre el uso que se ha dado a sus datos.
- Presentar quejas ante la SIC por infracción a la normativa.
- Revocar la autorización y/o solicitar la supresión de sus datos cuando no exista un deber legal o contractual que lo impida.

**OPCIÓN DE COMPRA PROYECTO INMOBILIARIO CENTRIKO ARMENIA S.A.S
APARTAMENTO 000 TORRE 00**

- Acceder gratuitamente a los datos que hayan sido objeto de tratamiento.
4. **Procedimiento para Ejercer Derechos** Las consultas y reclamos deberán dirigirse por escrito a los correos indicados.
 5. **Medidas de Seguridad** Los Responsables aplicarán medidas técnicas, humanas y administrativas razonables para proteger la confidencialidad e integridad de la información.
 6. **Vigencia y Conservación** Los datos se conservarán por el tiempo necesario para cumplir las finalidades descritas o las obligaciones legales aplicables y, en todo caso, durante el término de prescripción de acciones contractuales o extracontractuales.
 7. **Aceptación**
Declaro haber leído, comprendido y aceptado la presente autorización, así como las políticas de tratamiento publicadas en www.fidubogota.com/home y www.constructorprivilegio.com. Reconozco que la negativa a suministrar datos obligatorios puede impedir la suscripción o ejecución del contrato, pero que el otorgamiento de datos para fines comerciales es **facultativo** y su negativa no afectará los servicios contratados.
- x) **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.
- xi) **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.
- xii) 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 construcción respecto de entre otras cosas sin limitarse a las aquí establecidas: (a) número



CENTRIKO ARMENIA S.A.S

NIT. 901.812.462-2

**OPCIÓN DE COMPRA PROYECTO INMOBILIARIO CENTRIKO ARMENIA S.A.S
APARTAMENTO 000 TORRE 00**

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, en cualquiera de estos casos, los ajustes al proyecto **no dará lugar a devoluciones de dinero, indemnizaciones ni reclamaciones por parte del optante**, siempre que dichos cambios no afecten el uso y disfrute esencial de la unidad inmobiliaria adquirida. Esta salvedad deberá quedar establecida en las Promesas de Compraventa que suscribirán el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, GERENTE Y PROMOTOR con los Promitentes Compradores.

En caso de que se firme LA PROMESA DE COMPRAVENTA 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 PROMESA DE COMPRAVENTA se resolverá de pleno derecho este contrato de opción . Lo anterior deberá plasmarse expresamente en cada una de las PROMESAS DE COMPRAVENTA.

Por lo anterior, la presente opción de compra se encuentra sujeta a la condición resolutoria expresa prevista en el presente contrato, sin que ello genere indemnización o compensación alguna para el optante, toda vez que asume el riesgo inherente al estado de preventa.

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.



CENTRIKO ARMENIA S.A.S
NIT. 901.812.462-2

OPCIÓN DE COMPRA PROYECTO INMOBILIARIO CENTRIKO ARMENIA S.A.S
APARTAMENTO 000 TORRE 00

Ante el incumplimiento del OPTANTE, 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 OPCIÓN DE COMPRA, 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 OPCIÓN DE COMPRA.

Para constancia se firma el presente documento en dos (2) ejemplares del mismo tenor, a los 000 días del mes de MES del año 2000.

EL PROMOTOR

OPTANTE 1

CENTRIKO ARMENIA S.A.S
Nit. 901.812.462-2

NOMBRE
C.C. 000

Huella

Proyectó / Elaboró: Juan J. Ramírez G. – Abogado.