



OPCION DE COMPRA

SANTIAGO RIVERA BEDOYA, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 1.088.294.156 y con domicilio en la PEREIRA, representante legal de **VISUAL CONSTRUCTORA S.A.S.**, Nit. 9015819946, quién se denominará en adelante como **PROMOTOR O CONSTRUCTOR** y de otra, **XXXXXXXXXXXXXX**, identificado con la cédula de ciudadanía número **XXXXXXXXXX**, de estado civil **XXXXXXXXXX**, de nacionalidad Colombiana y con domicilio **XXXXXXXXXXXXXX** de Armenia, teléfono **XXXXXXXXXXXXXXX** y con domicilio en Armenia Quindío con correo electrónico: **XXXXXXXXXXXXXXX** ACTUANDO en interés y nombre propio, quien autoriza desde este momento recibir notificaciones en este lugar, para efectos del presente contrato se denominará **EL INVERSIONISTA u OPTANTE COMPRADOR** y, reconociéndose, mutuamente, la capacidad y representación suficientes para el otorgamiento del presente CONTRATO aceptan como:

HECHOS ANTECEDENTES

PRIMERO. - Que **VISUAL CONSTRUCTORA S.A.S.** es propietario del **PROYECTO INMOBILIARIO YAKARI PARQUE RESIDENCIAL** situado en el lote la Esperanza 1 Barrio Monteporado, en la ciudad de Armenia Quindío, el cual será desarrollado en 2 etapas y comprenderá 5 torres que compartirán las zonas comunes del edificio. El lote donde se construirá **YAKARI PARQUE RESIDENCIAL**, es en un área de 5.819,16 metros cuadrados aproximadamente, identificado con número de matrícula inmobiliaria predio mayor extensión No. 280-199182, ficha catastral número 630010103000007500005000000000, cuyos linderos ETAPA 1 son: NORTE EN LONGITUD DE 319.82 MT, COLINDA CON EL CONJUNTO RESIDENCIAL LA ANUNCIACIÓN Y BARRIO MONTEPRADO SUR EN LONGITUD DE 187.62 MTS COLINDA CON EL TANQUE DE LA E.P.A Y EDIFICIO PROMOTORA DE VIVIENDA, AL ORIENTE EN LONGITUD DE 172.84 M2 COLINDA CON QUEBRADA AGUA BONITA, CON OCCIDENTE EN LONGITUD DE 225.59 MTS COLINDA CON LA QUEBRADA ARMENIA.

PARÁGRAFO I. EL INVERSIONISTA declara que **conoce el proyecto sobre planos** y que es consciente de que puede tener variaciones tanto arquitectónicas y estructurales como de acabados, en el número de unidades inmobiliarias del PROYECTO, así como la denominación del mismo, las que podrá ser modificada por **EL CONSTRUCTOR**, circunstancias que se entenderán aceptadas por **EL INVERSIONISTA** con la notificación que les sea remitirá para tal efecto. No obstante, confirma su intención de compra de la unidad inmobiliaria aquí descrita.

PARAGRAFO II. Ante la posible irregularidad en el suministro de elementos para acabados y por las diferencias que se originan entre los lotes de fabricación, el pactante/ constructor se reserva el derecho de modificar, sustituir o reemplazar por otros de igual calidad y similar apariencia, pero nunca de inferior calidad a los elementos ofrecidos en la sala de ventas y renders, respecto de los colores, materiales y diseños que empleará, con relación a los utilizados y ofrecidos en la sala de ventas o apartamento modelo.



SEGUNDO. - Que **EL CONSTRUCTOR** está interesado en otorgar un derecho de opción de compra, en favor del **INVERSIONISTA** y posteriormente se legalizará el mismo mediante un **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA** una vez se cumplan todas las condiciones y la normatividad exigida por los entes reguladores.

Las condiciones: 1) Alcanzar el punto de equilibrio que permita financieramente garantizar el éxito económico del proyecto. 2) Que las autoridades competentes otorguen los permisos, licencias y cualquier otro trámite administrativo o judicial que se requieran para la construcción y venta del mencionado proyecto, 3) Que no existan paros, escases de materiales de construcción, fuertes lluvias que impidan la normal ejecución del proyecto, fuerza mayor, caso fortuito o de extrema gravedad que impida la iniciación o continuación del mencionado proyecto. En cualquiera de estos eventos el **PROMOTOR** solo devolverá al **INVERSIONISTA** los dineros recibidos, sin haber lugar al pago de ninguna indemnización, arras o cualquier otro emolumento.

TERCERO. -Que **EL INVERSIONISTA** está interesado en adquirir dicho derecho sobre el siguiente inmueble: Apartamento **xxxxxxxxxxxxxx** del proyecto inmobiliario **YAKARI PARQUE RESIDENCIAL** con todos sus derechos, accesiones, usos y mejoras, las partes han llegado a un acuerdo al respecto y al objeto de regularlo:

ACUERDAN

PRIMERO.- EL CONSTRUCTOR otorga a favor del **INVERSIONISTA** derecho de opción de compra sobre el apartamento **xxxxxxxxxxxxxx** del proyecto inmobiliario **YAKARI PARQUE RESIDENCIAL**, descrita con todos sus derechos, accesiones, usos y mejoras, libre de cargas, gravámenes, ocupantes, arrendatarios, a excepción de las hipotecas que sobre mayor extensión constituye la constructora, gravamen que afecta la totalidad del proyecto urbanístico y que será levantada por el **CONSTRUCTOR** al finalizar el proyecto.

SEGUNDO. - El precio del presente derecho de opción de compra es por valor de **xxxxxxxxxxxxxx**. (\$**xxxxxxxxxxxxxx**). Los dineros serán recibidos y consignados en el encargo Fiduciario No. **xxxxxxxxxxxxxx** suscrito con el Banco de **xxxxxxxxxxxxxx** y con **xxxxxxxxxxxxxx**, a través de su respectiva tarjeta de vinculación la cual es personal e intransferible, este quedará a nombre del inversionista (s) y El **OPTANTE COMPRADOR** acepta desde ya que los rendimientos de la Fiducuenta serán otorgados al **PROMOTOR** del Proyecto.

Los dineros de la cuota inicial del 30%, serán cancelados de la siguiente manera:

			FECHA:	
INMUEBLE	Número	Área Construida M2	Área privada M2	PRECIO
APARTAMENTO TIPO: 1 #		0	0	\$ -
PARQUEADERO AUTO		0	0	\$ -



PARQUEADERO MOTO		0	0	\$	-
DEPOSITO		0	0	\$	-
VALOR TOTAL :				\$	-
PLAN DE PAGO CUOTAS MENSUALES					
30% PAGO PROCESO DE CONSTRUCCIÓN				\$	-
PAGOS		FECHA		VALOR	
firma de la promesa 5%				\$	-
18 MESES				\$	-
TOTAL PRIMER 30%				\$	-
70% RESTANTE DEL VALOR TOTAL DEL APTO					
PAGOS		FECHA		VALOR	
A la fecha de la Escritura Pública ó contra entrega				\$	-
TOTAL 70% RESTANTE				\$	-
VALOR TOTAL DE LOS INMUEBLES				\$	-

PARAGRAFO: En caso de mora en una cuota o más cuotas el inversionista se obliga a pagar y reconocer intereses a la tasa máxima legal permitida por la Superintendencia Financiera, no obstante la Constructora se reserva la posibilidad de dar por terminado de manera unilateral.

TERCERO- No obstante, la cabida y extensión del inmueble indicado en el presente contrato, la opción de compra y la respectiva promesa de compraventa se hará como cuerpo cierto y comprenderá todos los derechos, anexidades, dependencias, reformas, adiciones y modificaciones de los inmuebles objeto del presente contrato, pues desde este momento el inversionista autoriza al promotor realizar todas las modificaciones que consideren pertinente al proyecto.

CUARTO. - El derecho de opción de compra se concede por el tiempo que se tarde en alcanzar el punto de equilibrio comercial^{1*} del proyecto, el cual corresponde a la venta del setenta dos por ciento (72%) del total de unidades habitacionales comercializable Del Proyecto Inmobiliario **YAKARI PARQUE RESIDENCIAL**, la cual corresponde a 68 de unidades de vivienda.

Las partes manifiestan y aceptan, que el no lograr el citado punto de equilibrio, será causal de terminación del contrato de mutuo acuerdo o voluntario con la consecuente devolución del dinero que haya pagado **EL INVERSIONISTA** a favor de la constructora, en un plazo de seis (06) meses contados a partir de la comunicación por correo certificado, enviado por la Constructora, sin lugar al pago de intereses de ninguna clase, multas o indemnizaciones por ninguna de las partes.

¹ PUNTO DE EQUILIBRIO COMERCIAL: Se cumplirá una vez el PROMITENTE VENDEDOR alcance un punto de equilibrio en preventas equivalente al **72%** del total de las ventas previstas DEL PROYECTO INMOBILIARIO _____



QUINTO. - Por el mero transcurso del plazo antes citado, sin que **EL INVERSIONISTA** haya recibido el requerimiento aludido, sin ningún otro requisito, se entenderá automáticamente exento de pleno derecho el presente contrato de opción de compra, con total decaimiento entonces de los derechos correspondientes al INVERSIONISTA y la restitución de los dineros depositados con ocasión de esta opción de compra.

SEXTO. - Ambas partes remitirán las notificaciones precisas según este contrato a las siguientes direcciones: **PROMOTOR:** YAKARI PARQUE RESIDENCIAL, Lote La Esperanza 1 Barrio Monteporado, celular; 314 2061663 correo electrónico: ventas@visualconstructora.com **EL INVERSIONISTA:** xxxxxxxxxxxxx
Celular: xxxxxxxxxxxxx correo electrónico: dirección: xxxxxxxxxxxxx

SEPTIMO: EL INVERSIONISTA se obliga a firmar la promesa de compraventa, una vez se tenga el punto de equilibrio enunciado en la Cláusula Cuarta, en un tiempo no mayor a los siguientes 15 días calendario después de que el **PROMOTOR** le notificará a la dirección física o al correo electrónico inscrito en el presente documento, en caso de guardar silencio o colocar cualquier tipo de objeción, se entenderá como incumplimiento de este contrato por parte del **INVERSIONISTA**, haciéndose acreedor al pago de las arras.

OCTAVO.- ENTREGA DE RECURSOS: EL INVERSIONISTA se obliga a efectuar los aportes en las cuantías y fechas establecidas al inicio del presente contrato. El constructor deberá administrar los dineros que entregue **EL INVERSIONISTA** de conformidad con lo previsto en el presente contrato. El no aporte de los recursos en las fechas establecidas, dará lugar al cobro de intereses moratorios sobre los recursos no aportados a la tasa comercial de mora más alta permitida por la ley, cualquiera de los pagos que efectúe **EL INVERSIONISTA** serán aplicados en primer lugar al pago de los intereses pendientes de cancelación, y los excedentes se abonarán al valor de las cuotas adeudadas.

NOVENO.- ARRAS: en el evento que el **INVERSIONISTA** se retire del negocio la FIDUCIARIA se encuentra autorizada para descontar de la suma depositada por el **INVERSIONISTA** y/o de la generada por concepto de rendimientos, la suma de equivalente al **TREINTA POR CIENTO (30%) DEL VALOR TOTAL CONSIGNADO A LA FECHA DE RETIRO a título de pena.** 1). Si el incumplido es el **PROMOTOR**, deberá pagarlas al **INVERSIONISTA** dentro de un plazo máximo de noventa (90) días. 2). Si el que incumple es el **INVERSIONISTA**, el **PROMOTOR** podrá descontarla de los dineros entregados por aquel en las cuentas bancarias y quedará en libertad de negociar el inmueble objeto del contrato, sin que para ello se deba iniciar proceso jurídico alguno o esperar fallo que así lo ordene un juez. Suma que será exigible ejecutivamente desde el día siguiente del vencimiento del término pactado para el otorgamiento de la promesa de compraventa o del incumplimiento de cualquiera de las obligaciones, o cláusulas de este contrato, renunciando a los requerimientos judiciales, prejudiciales y constitución en mora, igualmente prestaran merito ejecutivo, simplemente con la afirmación de la cláusula incumplida. Estipulando de manera expresa que se podrá cobrar la pena por el simple retardo y con la advertencia de que por el pago de la pena no se entiende extinguida la obligación principal, de acuerdo con la parte final del artículo 1594 del Código Civil. Desde este momento el inversionista autoriza al promotor o constructor descontar de todas las sumas entregadas la penalidad aquí pactada.

Visual Constructora S.A.S, Yakari Parque Residencial, Lote la esperanza 1 Barrio Monteporado,
correo: ventas@visualconstructora.com celular: 3142061663



DECIMO: -MERITO EJECUTIVO: El presente contrato prestará por sí mismo merito ejecutivo para exigir el cumplimiento de todas las obligaciones que puedan derivarse del mismo. Sin perjuicio de la Resolución que de este contrato pueda hacer cualquiera de las partes, en cualquier tiempo, por el no pago del precio o la no suscripción de la promesa de compraventa.

Manifiestan las Partes Contratantes que el contenido del presente documento es cierto en todas sus partes que recoge la voluntad libre, de lo que quieren estipular y que las firmas que en el aparecen son las que usan en todas sus diligencias y que por encontrarla conforme a lo que quieren contratar lo firman, en Armenia el día de **xxxxxxxxxxxx** de 2023

INVERSIONISTA:

