

Certificado: RAD: 76001310301020220030400 Recurso de reposición contra auto niega excepciones previas y condena en costas. - Leidy Xiomara Urrego Muñoz

Notificaciones <notificaciones@galias.com.co>

Lun 17/04/2023 16:36

Para: Juzgado 10 Civil Circuito - Valle Del Cauca - Cali <j10cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co>; andres77071@hotmail.com <andres77071@hotmail.com>

 1 archivos adjuntos (1 MB)

2022- 304 Recurso de reposición contra auto niega excepciones previas- Leidy Urrego.pdf;

Este es un Email Certificado™ enviado por **Notificaciones**.

Señor

JUZGADO 010 CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI (VALLE DEL CAUCA)

E. S. D.

Referencia: Demanda verbal de responsabilidad civil Contractual

Demandante: Leidy Xiomara Urrego Muñoz

Demandado: Constructora Las Galias S.A.S

Radicado: 76001310301020220030400

Asunto: Recurso de reposición contra auto niega excepciones previas y condena en costas.

GABRIELA DEL MAR MANTILLA MUÑOZ, mayor y domiciliada en Bogotá D.C., identificada como aparece al pie de mi firma, actuando en calidad de apoderada judicial de **CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S.**, sociedad con domicilio principal en la ciudad de Bogotá, identificada con Nit. 800.161.633-4, me permito honorable juez allegar recurso de reposición para su correspondiente trámite.

Atentamente,

GABRIELA DEL MAR MANTILLA MUÑOZ

C.C. 1.098.763.810 de Bucaramanga

T.P. 318.142 del C.S. de la J.

Departamento Jurídico

Tel: (601) 7455179

Av. Carrera 9 No 101-67 Oficina 602

Edificio Naos - Campus Empresarial.

Bogotá, Colombia.

ELB. GMM

Evita imprimir este mensaje si no es estrictamente necesario, de esta manera ahorras: agua, energía y recursos forestales.

AVISO LEGAL: CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S. Este mensaje es confidencial, puede contener información privilegiada y no puede ser usada ni divulgada por personas distintas de su destinatario. Está prohibido sustraer, ocultar, interceptar o impedir que el presente mensaje llegue a su destinatario, so pena de las sanciones penales correspondientes. Si obtiene este correo por error, por favor destruya su contenido y avise a su remitente. Está prohibida su retención, grabación, utilización, aprovechamiento o divulgación con cualquier propósito. El receptor deberá verificar posibles virus informáticos u otros defectos que tenga el correo o cualquier anexo a él, razón por la cual CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S. no asume responsabilidad alguna por daños causados por cualquier virus u otro defecto transmitido en este correo.

PROTECCIÓN DE DATOS LEY 1581 DE 2012: Al responder este e-mail, usted autoriza a CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S. a hacer uso de sus datos personales, los términos de la política de tratamiento de la información de CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S. está disponible en la página web <https://www.galias.com.co> Los datos recogidos son almacenados bajo la confidencialidad y las medidas de seguridad legalmente establecidas y no serán cedidos ni compartidos con empresas ni entidades ajenas a CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S.

☐ RPOST® PATENTADO

Señor

JUZGADO 010 CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI (VALLE DEL CAUCA)

E. S. D.

Referencia: Demanda verbal de responsabilidad civil Contractual

Demandante: Leidy Xiomara Urrego Muñoz

Demandado: Constructora Las Galias S.A.S

Radicado: 76001310301020220030400

Asunto: Recurso de reposición contra auto niega excepciones previas y condena en costas.

GABRIELA DEL MAR MANTILLA MUÑOZ, mayor y domiciliada en Bogotá D.C., identificada como aparece al pie de mi firma, actuando en calidad de apoderada judicial de **CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.S.**, sociedad con domicilio principal en la ciudad de Bogotá, identificada con Nit. 800.161.633-4, respetuosamente me dirijo a su honorable despacho, con el fin de presentar recurso de reposición en contra del auto niega excepciones previas y condena en costas, proferido el día 11 de abril de 2023, y notificado electrónicamente por estado el 12 de abril del 2023, con el fin de que se revoque, recurso que es procedente teniendo en cuenta los puntos nuevos de reparo.

Obró para el efecto en término hábil, y sustentó el recurso en las siguientes razones de hecho y de derecho.

I. FUNDAMENTOS DEL RECURSO.

El despacho rechazo el recurso de reposición impetrado en contra del auto admitía demanda, en el entendido que le dio el trámite como excepciones previas, por lo que, declaro no probadas los hechos denominados como excepciones previas argumentando que la cláusula compromisoria pactada en el contrato de promesa de compraventa fue firmada con violación de la autonomía de la voluntad ya que la parte demandante allego un video donde informa que en el contrato de promesa de compraventa no puede elegir la opción de justicia ordinaria.

A. FRENTE AL RECURSO DE REPOSICIÓN TOMADO COMO EXCEPCIÓN PREVIA.

Señor juez, me permito oponerme al trámite del despacho de tomar como excepciones previas el escrito allegado por la suscrita como recurso ante el auto que admite la demanda ya que, en primera medida, el despacho cita como fundamento el parágrafo del artículo 318 del Código general del Proceso, el cual reza:

***“PARÁGRAFO.** Cuando el recurrente impugne una providencia judicial mediante un recurso improcedente, el juez deberá tramitar la impugnación por las reglas del recurso que resultare procedente, siempre que haya sido interpuesto oportunamente.”*

Transcrito el fundamento citado por el juez para variar el procedimiento debido del recurso de reposición, debo manifestar, mi respetuoso desacuerdo con la interpretación de su señoría, por lo siguiente: la norma habla que el juez puede adecuar el trámite del recurso al recurso que considere pertinente, no obstante, es claro que **las excepciones previas no son un medio de impugnación, no son un recurso**, sino que se trata de medios exceptivos que buscan sanear el proceso y mejorar el trámite de la litis o terminarla cuando ello no sea posible, ni están listadas, las excepciones previas como recursos, por lo tanto, el párrafo del artículo 318 del CGP no es aplicables, cabe recordar que los medios exceptivos son taxativos establecidos en el artículo 100 código general del proceso, mientras que los medio de impugnación, son recursos que son permitidos ante algunas decisiones judiciales y cuya finalidad es solicitar al juez de conocimiento o superior que emitió la providencia que revoque o modifique, según sea el caso.

Por lo anterior, señor juez la aplicación del párrafo artículo 318 del código general del proceso en el presente caso en concreto es un error y es una violación al debido proceso ya que las consecuencias frente al conteo de términos para la contestación de la demanda al interponer recurso de reposición y excepciones previas son totalmente diferentes, por lo que, al interponer recurso de reposición contra el auto admite la demanda el auto no esta ejecutoriado hasta que no se resuelva sobre el mismo, en consecuencia, al resolver el recurso se inician los términos de contestación de la demanda (Párrafo 4 numeral 118 del C.G.P.), mientras que las excepciones previas no suspenden ningún termino al tratarse de un proceso verbal, lo que nos sorprende y deja en desventaja, al no permitimos ejercer nuestro derecho de defensa con la interposición del recurso de reposición contra el auto admisorio dentro de los tres días siguientes a la admisión, que fue lo que hicimos en el presente caso.

Ahora bien, recordemos lo mencionado por el doctrinante Ramiro Bejarano Guzmán, quien menciona que el recurso de reposición es permitido desde que sea interpuesto en el tiempo legalmente establecido y que de no prosperar dicho recurso no es una causal de impedimento para formular posteriormente excepciones previas¹:

“

c) Confirmar la providencia recurrida, es decir, mantener en firme la decisión de admitir el libelo. En este caso, el término para contestar la demanda, “se interrumpirá y comenzará a correr a partir del día siguiente al de la notificación del auto que resuelva el recurso” según lo prevé el inciso 4º del artículo 118 del Código General del Proceso.

El hecho de que el recurso de reposición no prospere, no le impide al demandado formular, posteriormente, el trámite de excepciones previas, fundado en los mismos hechos. En efecto, la proposición de un trámite de esta naturaleza, en manera alguna implica reposición a la reposición, situación expresamente prohibida en el artículo 318 del Código General del Proceso.

”

¹ R. Bejarano, PROCESOS DECLARATIVOS, ARBITRALES Y EJECUTIVOS, editorial TEMIS S.A., 2016.

Así mismo, el honorable consejo de estado en fallo de acción de tutela de fecha 20 de febrero de 2020, radicado 11001-03-15-000-2019-05095-00(AC) indica que:

“El recurso de reposición interpuesto en debida forma no puede ser tramitado por decisión unilateral del juez como una excepción previa, pues incurrirá en un defecto procedimental absoluto que dejará sin efecto todo lo actuado.” (Destaco)

Ahora bien, al ser tramitado el recurso de reposición como excepciones previas el despacho condenó en costas, decisión que se separa del debido proceso ya que, nuevamente se insiste se interpuso recurso de reposición dentro del término legal permitido y NO excepciones previas como el despacho lo está cambiando de manera unilateral, sin fundamento jurídico, ya que la norma citada (parágrafo del artículo 318 del CGP) solo lo faculta al juez para adecuar el trámite del recurso a otro recurso no a otra etapa procesal o comportamiento del demandado a su criterio, reiteramos transgrediendo nuestro derecho al debido proceso ya que la condena en costas está tipificada en casos taxativos establecidos en el artículo 365 del código general del proceso, por lo que si nos hubiera sorprendido este cambio unilateral de ruta, la decisión del recurso de reposición, no hace procedente para condena en costas.

En conclusión señor juez, no es procedente para el presente caso en concreto, cambiar unilateralmente el recurso de reposición interpuesto por la suscrita a el tramite de excepciones previas, ya que se estaría ante una violación al debido proceso ya que el recurso incoado se interpuso dentro del término de ejecutoria del recurso, así como que se sustentó de manera completa, por lo que debe revocarse el auto de fecha 11 de abril del 2023 y como consecuencia no condenar en costas y decidir el recurso de reposición interpuesto como lo es, un recurso y no una excepción previa.

B. FRENTE A CLÁUSULA COMPROMISORIA

Me permitido interponer recurso de reposición frente a esta decisión del despacho ya que no tuvo en cuenta la argumentación realizada por la parte demandada frente a la razón por la cual el contrato denominado como promesa de compraventa tenía predispuesta la casilla de tribunal de arbitramento como jurisdicción para resolver posibles conflictos que se suscita entre las partes, siendo esto y nuevamente se argumenta que corresponde a un reflejo de lo pactado en el **CONTRATO DE OPCIÓN DE COMPRA**, contrato que es celebrado con anterioridad al contrato de promesa de compraventa y que versa sobre el mismo inmueble, esto es, el inmueble ubicado en conjunto cerrado Altavista 2000 torre 02 apartamento 1408, en donde en el primer contrato se establece de manera general las condiciones del negocio jurídico específicamente sobre el precio y forma de pago, el inmueble sobre el cual se celebra el negocio, compromisos especiales, causales de incumplimiento, forma y lugar como se van a resolver las diferencias suscitadas en caso de conflicto, entre otros.

Como lo ha señalado la Corte Suprema de Justicia, este contrato de opción de derecho de preferencia, es un precontrato y establece todos los requisitos con los que se debe celebrar el contrato ofertado que es el de promesa de compraventa, por lo tanto, estamos ante contratos coligados, que no pueden verse de manera independiente, y mal haría la constructora en cambiar

en el que la constructora se obligó a celebrar el contrato de promesa de compraventa, cuando cumpliera todos los requisitos necesarios por la ley para poder firmar promesa de compraventa, es decir, la voluntad de someter a la justicia arbitral de la demandante, si hubiera sido cambiada en la promesa de compraventa si no se respeta lo pactado en el contrato de opción de compraventa.

Al contener esta información el contrato de OPCIÓN DE COMPRA, las partes ya se obligaron frente a las condiciones plasmadas en dicho contrato por lo que son totalmente vinculantes al momento de celebrar el contrato de promesa de compraventa, por lo que, al escoger la parte demandante en el contrato de **opción de compra** que los conflictos que surgieran con ocasión al contrato celebrado serían llevados al tribunal de arbitramento, una vez que pasamos al contrato de promesa de compraventa tenía que ser también ante el tribunal de arbitramento ya que estaba previamente celebrado de esta forma por las partes.

En el caso hipotético que se cambiaran las condiciones del contrato inicial (opción de compra) en el contrato posterior (promesa de compraventa) se estaría en un evidente incumplimiento contractual al no mantener las condiciones iniciales celebradas en el negocio jurídico.

Ahora bien, señor juez, si verificamos el video y audio allegado por la parte demandante se concluye que se trata de una prueba en el que no puede efectuar cambio en el CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA y como nuevamente se ha explicado, la razón es porque en el contrato de opción de compra sobre el mismo inmueble las partes ya habían acordado que cualquier conflicto sería adelantado ante el tribunal de arbitramento situación que no es posible cambiarla porque en el caso que así fuere se estaría ante un incumplimiento contractual pro alteración injustificada y unilateral del contrato inicial.

Por lo anterior, solicito señor juez, sea revocado el auto negó la aplicación de la cláusula compromisoria y como consecuencia dar por terminado el proceso.

LAS GALIAS CONSTRUCTORA	CONTRATO DE OPCIÓN DE COMPRA - PROYECTO CON FIDUCIA	Código: FOR-004 Versión: 47 Última Actualiz: 26/08/2021 Página 4 de 7
-----------------------------------	---	--

inmediato y por escrito a LA OPCIONANTE. El cambio de dirección entrará a operar legalmente OCHO (8) días calendario después de recibida dicha notificación.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: AUTORIZACIÓN CONSULTA A CENTRALES DE RIESGO. EL PROMITENTE COMPRADOR Y/O AVALISTA Y/O CODEUDOR autoriza al PROMITENTE VENDEDOR para consultar y reportar información ante cualquier entidad de consulta de base de datos o centrales de riesgo.

PARÁGRAFO: EL CLIENTE Y SU AVALISTA en calidad de titular de la información, actuando libre y voluntariamente, autoriza a Constructora Las Galias S.A. a sus aliados o contratistas y/o a Experian Colombia S.A. (en adelante DataCrédito 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 de Marequis Ltda. (Marequis Ltda. con NIT 800.167.353-4), Aportes en Línea (Aportes en Línea S.A. 900147238-2), Colfondos y/o administradores 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 DataCrédito Experian (Operador de información crediticia), en adelante información personal, para darle tratamiento en los términos expresados en la Política de manejo de información y privacidad y/o DataCrédito Experian y para finalidades de gestión de riesgo crediticio tales como: (i) elaboración y circulación a terceros de scores crediticios, herramientas de validación de ingresos, herramientas predictivas de ingresos, herramientas para evitar el fraude y en general, herramientas que le permitan a los Suscriptores de DataCrédito Experian, adelantar una adecuada gestión del riesgo crediticio. (ii) Compararla, contrastarla y complementarla con la información financiera, comercial, crediticio, de servicios y proveniente de terceros países de DataCrédito Experian. (iii) Compararla, contrastarla y complementarla con la información personal de Midatacreditio

CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA: RESOLUCIÓN DE LAS DIFERENCIAS ENTRE LAS PARTES.

Por favor seleccione la opción de su preferencia, señalando con sus iniciales el recuadro correspondiente.

Se acudirá a la JUSTICIA ORDINARIA para la resolución de las diferencias

SI
☐

NO
☒

Se acudirá a TRIBUNAL DE ARBITRAMIENTO para la resolución de las diferencias

SI
☒

NO
☐

Declaro que hemos discutido esta Cláusula y que se conoce que el Tribunal de Arbitramento genera los costos de los Arbitros que se deben asumir entre las partes, no obstante, esto hemos tomado de común acuerdo la decisión antes marcada, para constancia se firma.

LEIDY URREGO

FIRMA (EL) (LA) (LOS) OPCIONADO(S)

En caso de haber decidido por la justicia ordinaria, se seguirán los procedimientos establecidos en la Ley.

En caso de haberse decidido y escogido el tribunal de Arbitramento se tomará lo siguiente:

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 constituirá al momento de arbitraje nacional del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá.

II. PETICIONES.

Conforme a los argumentos expuestos solicito a su señoría lo siguiente:

- Se sirva revocar el auto de fecha 11 de abril de 2023, y en consecuencia: 1. Darle el debido proceso al recurso de reposición y hacer el estudio del mismo conforme a la norma. 2. resolver el recurso de reposición, en el sentido de dar por terminado el proceso por existir cláusula compromisoria. 3. En gracia de discusión de no prosperar el recurso no condenar en costas por no existir norma sancionatoria para este tipo de recursos debidamente fundamentados.

III. PRUEBAS Y ANEXOS

Me permito aportar con el presente recurso los siguientes documentos:

1. Contrato de opción de compra proyecto con fiducia CONJUNTO CERRADO ALTAVISTA 2000, INMUEBLE 02-1408

Con toda consideración y respeto.

Atentamente

GABRIELA DEL MAR MANTILLA MUÑOZ

C.C. 1.098.763.810 de Bucaramanga

T.P. 318.142 del C.S. de la J.

LAS GALIAS CONSTRUCTORA	CUADRO RESUMEN CONTRATO DE OPCION DE COMPRA	Código: FOR-004 Versión: 47 UltimaActualiz: 26/08/2021 Página 1 de 6
-----------------------------------	--	---

INMUEBLE:

ALTAVISTA 2000 ET-A-T-2 -APARTAMENTO - 02-1408
--

1. LA OPCIONANTE CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A. NIT 800161633-4

Nombres y apellidos del representante legal	Cedula N°	Expedida en	Obrando Como
FELIPE SÁNCHEZ BOTERO	16.077.204	MANIZALES	APODERADO GENERAL CONFORME AL PODER OTORGADO MEDIANTE ESCRITURA PÚBLICA N° 3011 DEL 20 DE AGOSTO DEL 2021 SUSCRITA EN LA NOTARIA 16 DEL CIRCULO DE BOGOTÁ

Domicilio	Ciudad	Teléfono
AV CARRERA 9 No 101- 67	BOGOTA D.C	7455179

2. EL OPCIONADO

Nombre y Apellidos	Cedula No	Expedida en	Estado Civil
URREGO MUÑOZ LEIDY XIOMARA	1151946275	CALI	Soltero(a) sin Union Marital de Hecho
Dirección Residencial y/o Notificación	Teléfono	Con Domicilio en	Profesión
Carrera 26P13#93-66	- 3206052073	CALI	EMPLEADO
Dirección Laboral	Teléfono Trabajo	Empresa	Cargo
CRA 100 #16-20	3333445	AGRICOL S.A	AUXILIAR CONTABLE
Barrio		Correo Electrónico	
		leixi_17@hotmail.com	
Nombre y Apellidos	Cedula No	Expedida en	Estado Civil
Dirección Residencial y/o Notificación	Teléfono	Con Domicilio en	Profesión
Dirección Laboral	Teléfono Trabajo	Empresa	Correo Electronico

2A . AVALISTA Y/O CODEUDOR

DATOS AVALISTA Y/O CODEUDOR

3. Inmueble Objeto del Contrato de Opción de Compra Ubicado en.

Municipio y/o Ciudad de ubicación Inmueble	Nombre Proyecto	Unidad
CALI	ALTAVISTA 2000 ET-A-T-2 -	APARTAMENTO - 02-1408
Matricula Inmobiliaria en Mayor Extension		

4. Precio Total del (los) Inmuebles

Valor Ofertado Inicialmente \$153,123,000.00	CIENTO CINCUENTA Y TRES MILLONES CIENTO VEINTITRES MIL PESOS M/CTE
Valor Descuento \$0.00	PESOS M/CTE
Valor de Venta después de descuentos \$ 153,123,000.00	CIENTO CINCUENTA Y TRES MILLONES CIENTO VEINTITRES MIL PESOS M/CTE

5. Plan de Pagos

CUOTA INICIAL	SEPARACION	\$ 1,000,000.00
	TOTAL CUOTAS MENSUALES	\$ 26,573,000.00
	CESANTIAS	\$ 2,500,000.00
	SUBSIDIO DE VIVIENDA FAMILIAR MI CASA YA	\$ 30,050,000.00
	CREDITO HIPOTECARIO	\$ 93,000,000.00



CUADRO RESUMEN CONTRATO DE OPCION DE COMPRA

Código: FOR-004
Versión: 47
UltimaActualiz: 26/08/2021
Página 2 de 6

a) Por Concepto de Recursos Propios

Cuota No	Fecha	Valor
SEPARACION	11/09/2021	1,000,000.00
1	30/10/2021	300,000.00
2	30/11/2021	300,000.00
3	30/12/2021	300,000.00
4	30/01/2022	300,000.00
5	28/02/2022	1,409,000.00
6	30/03/2022	1,409,000.00
7	30/04/2022	1,409,000.00
8	30/05/2022	1,409,000.00
9	30/06/2022	1,409,000.00
10	30/07/2022	1,409,000.00
11	30/08/2022	1,409,000.00
12	30/09/2022	1,409,000.00
13	30/10/2022	1,409,000.00
14	30/11/2022	1,409,000.00
15	30/12/2022	1,409,000.00
16	30/01/2023	1,409,000.00
17	28/02/2023	1,409,000.00
18	30/03/2023	1,409,000.00
19	30/04/2023	1,409,000.00
20	30/05/2023	1,409,000.00
21	30/06/2023	1,409,000.00
22	24/07/2023	1,420,000.00

b) Por Concepto de Cesantías

Fecha	Fondo	Titular de Cesantías	Valor
30/03/2023	PORVENIR	LEIDY XIOMARA URREGO MUÑOZ	2,500,000.00

c) Por Concepto de Ahorro Programado

Fecha	Entidad	Cuenta No	Titular Cuenta	Valor
		0		
N/A			N/A	

d) Por Concepto de cuenta AFC

Fecha	Entidad	Titular Cuenta	Valor
			\$
			\$

e) Por Concepto de Subsidio Familiar de Vivienda

Valor Subsidio en Letras	Valor Subsidio	Entidad Otorgante del Subsidio
TREINTA MILLONES CINCUENTA MIL PESOS M/CTE	30,050,000.00	MI CASA YA

PARAGRAFO: EL OPCIONADO Y/O AVALISTA Y/O CODEUDOR deberá allegare a CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A. en la sala de ventas del proyecto a más tardar 15 días calendario antes del vencimiento del subsidio el acta o carta en que se apruebe prorrogar al subsidio de vivienda.

	CUADRO RESUMEN CONTRATO DE OPCION DE COMPRA	Código: FOR-004 Versión: 47 UltimaActualiz: 26/08/2021 Página 3 de 6
---	--	---

f) Por Concepto de Crédito Hipotecario

NOVENTA Y TRES MILLONES DE PESOS M/CTE	\$ 93,000,000.00
Entidad Crediticia	Fecha Límite para presentar
BANCOLOMBIA	20/02/2023

6. Dirección y teléfono para efectos de notificación de EL OPCIONADO

Ciudad	Dirección	Teléfono
CALI	Carrera 26P13#93-66	3206052073
Correo Electrónico	leixi_17@hotmail.com	

7. Lugar y Cumplimiento de Contrato

CALI	ALTAVISTA 2000 ET-A-T-2 DG 58N° 25 56 LT 2-A
------	--

8. Fecha Límite para Tramitar Postulación al Subsidio Familiar de Vivienda 1 MI CASA YA

20/02/2023

Fecha Límite para Tramitar Postulación al Subsidio Familiar de Vivienda .

N/A

9. Gastos de Legalización del Negocio, Notaria, Registro, Avalúos, Estudio de Títulos, Papelería, etc.:

Fecha	Valor \$
30/10/2021	286,364.00
30/11/2021	286,364.00
30/12/2021	286,364.00
30/01/2022	286,364.00
28/02/2022	286,364.00
30/03/2022	286,364.00
30/04/2022	286,364.00
30/05/2022	286,364.00
30/06/2022	286,364.00
30/07/2022	286,364.00
30/08/2022	286,364.00
30/09/2022	286,364.00
30/10/2022	286,364.00
30/11/2022	286,364.00
30/12/2022	286,364.00
30/01/2023	286,364.00
28/02/2023	286,364.00
30/03/2023	286,364.00
30/04/2023	286,364.00
30/05/2023	286,364.00
30/06/2023	286,364.00
30/07/2023	286,356.00

El valor de estos gastos es aproximado y se liquidará finalmente de acuerdo con las tarifas definitivas respectivas al momento de hacer los pagos por cada concepto. Existen gastos que se causan con la simple ejecución del presente contrato y su soporte es este mismo documento como son los gastos de papelería, mensajería, entre otros, que se hacen de manera masiva para todos los clientes

Por favor seleccione la opción de su preferencia, señalando con sus iniciales el recuadro correspondiente.

LAS GALIAS CONSTRUCTORA	CUADRO RESUMEN CONTRATO DE OPCION DE COMPRA	Código: FOR-004 Versión: 47 UltimaActualiz: 26/08/2021 Página 4 de 6
-----------------------------------	--	---

Concepto	% Opcionado OPCION 1	% Opcionado OPCION 2	% Opcionante OPCION 1	% Opcionante OPCION 2
	☒	☐	☒	☐
Gastos de Rentas (Boleta de Beneficencia) y de Registro de la Compraventa	100%	50%	NO	50%
Gastos Notariales de Compraventa	100%	50%	NO	50%
Gastos para la Hipoteca (Avalúos, Estudio de Títulos, Certificado de habitabilidad, Estudio de Crédito, Notariales de Hipoteca, Rentas y Registro, papelería, autenticaciones, certificados de tradición y demás)	100%	100%	NO	NO
Los gastos de papelería, trámites, diligencias legales, fotocopias, correo certificado y otros para este negocio son: \$ 344.000	100%	100%	NO	NO
Gastos de Liberación del gravamen hipotecario en mayor extensión.	NO	NO	100%	100%

El opcionante ha informado al opcionado las distintas opciones que se tienen para asumir los gastos antes señalados, conforme a la legislación civil, en consecuencia las partes hemos pactado la proporción que cada una asumirá marcando con una (x) sobre cada opción, indicando el porcentaje que cada parte debe pagar respecto de los gastos de escrituración, legalización del negocio, registro, beneficencia, impuestos, estudio de títulos, papelería entre otros, antes señalados, en consecuencia las partes hemos discutido las proporciones que pagará cada una y estamos de acuerdo con estas como se indicó y señaló en el anterior cuadro, en consecuencia luego de haber pedido las explicaciones y ampliación de información correspondiente por parte del opcionado y una vez expresadas por el opcionado, en señal de aceptación y estando plenamente de acuerdo, se suscribe la presente cláusula por el cliente.

Se aclara que el valor de los gastos previamente señalados es aproximado y se liquidara finalmente de acuerdo con las tarifas definitivas, para cada rubro respectivamente al momento de hacer los pagos por cada concepto.

LEIDY URREGO
(EL) (LA) (LOS)OPCIONADO(S)

10. Las sumas relacionadas en el numeral 5 y numeral 9 de este cuadro resumen deben ser consignadas por EL OPCIONADO en la siguiente cuenta

Entidad	Tipo de Cuenta	No de Cuenta	Titular dela cuenta
FIDUCIARIA BOGOTA S.A	FIDUCUENTA	002005561856	URREGO MUÑOZ LEIDY XIOMARA

Observaciones
El cliente debe informar cualquier cambio de domicilio o condiciones laborales. El apartamento se entrega en obra gris con parqueaderos comunales. CIFIN no arroja reportes, ni moras vigentes, buen comportamiento de pago. Endeudamiento bajo de acuerdo a los ingresos, para mayor viabilidad deben eliminar algunas obligaciones. No pueden incurrir en moras, más obligaciones, o reportes negativos que perjudiquen la solicitud del crédito. Las cesiones están sujetas a aprobación por parte de la Constructora y tienen un coste que debe ser asumido por el cliente. Los gastos de escrituración son asumidos por el cliente. En caso de extraviar la tarjeta fiduciaria su reposición tendrá un coste adicional. Desistir del negocio tiene una sanción del 15% del valor total del inmueble. El cliente deberá realizar un archivo digital de los soportes de pago, para en caso de ser solicitados, el pago se aplique manualmente. Las solicitudes, quejas y reclamos se harán por escrito al correo danielalopez@galias.com.co y/o Altavistaciudad2000@galias.com.co donde se tramitarán y dará respuesta en los tiempos determinados de acuerdo a la solicitud. El cliente informa que (SI) desea el muro adicional

	CUADRO RESUMEN CONTRATO DE OPCION DE COMPRA	Código: FOR-004 Versión: 47 UltimaActualiz: 26/08/2021 Página 5 de 6
---	--	---

11 COMPROMISOS ESPECIALES

Estos compromisos especiales aplicaran según sea el caso para cada Cliente, si usted llega a tener compromisos especiales con la Constructora debe verificarlos en el cuadro correspondiente a cada literal, en caso de estar vacío dicho cuadro significa que usted no tiene obligación o compromiso especial en cuanto a ese literal.

- a) **EL OPCIONADO Y/O AVALISTA Y/O CODEUDOR** deberán allegar en la sala de ventas del proyecto o en el lugar que indique CONSTRUCTORA LAS GALIAS, cada mes a partir de la firma de este contrato y hasta el perfeccionamiento del crédito con LA ENTIDAD FINANCIERA los

COMPROMISOS ESPECIALES : manejo de extracto mensual o movimientos Bancarios por la suma de \$700.000 por su segunda actividad como prestación de servicios contables en la empresa Biominerales Pharma s.a.s a partir del 30/11/2021

- b) **EL OPCIONADO Y/O AVALISTA Y/O CODEUDOR** deberán allegar en la sala de ventas del proyecto o en el lugar que indique CONSTRUCTORA LAS GALIAS los,

COMPROMISOS ESPECIALES : cancelación Y/O PAZ Y SALVO del crédito número 8794 del banco NATURA COSMETICOS, el día 20/12/2021 cancelación Y/O PAZ Y SALVO del crédito número 7422-7254 del banco G.M.A.C. FINANCIERA-ICETEX CENTRO el día 20/11/2022

- c) **EL OPCIONADO Y/O AVALISTA Y/O CODEUDOR** se comprometen a manejar cada mes a partir de la firma de este contrato y hasta el perfeccionamiento del crédito con LA ENTIDAD FINANCIERA y/o desembolso del subsidio de vivienda

COMPROMISOS ESPECIALES : Aportes mensuales a seguridad social y caja de compensación

- d) **EL OPCIONADO Y/O AVALISTA Y/O CODEUDOR** deberán allegar en la sala de ventas del proyecto o en el lugar que indique CONSTRUCTORA LAS GALIAS los

--

- e) **EL OPCIONADO Y/O AVALISTA Y/O CODEUDOR** deberán allegar en la sala de ventas del proyecto o en el lugar que indique CONSTRUCTORA LAS GALIAS los

--

- f) **EL OPCIONADO** informa que ha elegido que, en el inmueble, contenga las siguientes características especiales Instalar muro en tercera habitación:

SI

12. Entendiendo que la CONSTRUCTORA solo efectuara devolución de los recursos en la cuenta del titular de las negociaciones detalladas a continuaciones

Entidad	Tipo de Cuenta	No de Cuenta	Titular de la cuenta
BANCO DE BOGOTA	AHORROS	142163799	URREGO MUÑOZ LEIDY XIOMARA

13. Entiendo y autorizó al OPCIONANTE a realizar consultas en centrales de riesgo y en cualquier base de datos que sirvan para garantizar el cumplimiento y el buen desenvolvimiento del negocio. Para lo cual el OPCIONANTE deja constancia a la firma del presente documento que realizó consulta en base de datos como, a modo de ejemplo, DATA CREDITO, con el fin de generar compromisos, entre otras obligaciones por parte del cliente, en caso de que aplique, en la(s) siguiente(s) fechas,

	CUADRO RESUMEN CONTRATO DE OPCION DE COMPRA	Código: FOR-004 Versión: 47 UltimaActualiz: 26/08/2021 Página 6 de 6
---	--	---

Fecha de Consulta
17/09/2021

14. 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 **EL 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 _____.

Aceptación de EL(LOS)OPCIONADO(S)

Nombre:	Cedula No	Ciudad de Expedición	Firma
URREGO MUÑOZ LEIDY XIOMARA	1151946275	CALI	
Nombre:	C.C	Ciudad de Expedición	Firma

Aceptación avalista y/o codeudor

DATOS AVALISTA Y/O CODEUDOR	FIRMA
-----------------------------	-------

Aceptación de la OPCIONANTE


FELIPE SÁNCHEZ BOTERO
C.C 16.077.204 DE MANIZALES
QUIEN OBRA EN CALIDAD DE
APODERADO GENERAL DE CONSTRUCTORA
LAS GALIAS S.A
octubre 26, 2021 | 7:58:41 AM SAPST







	CONTRATO DE OPCION DE COMPRA - PROYECTO CON FIDUCIA	Código: FOR-004 Versión: 47 Última Actualización: 26/08/2021 Página 1 de 7
---	--	---

CONJUNTO CERRADO ALTAVISTA 2000
Inmueble: 02-1408

Entre los suscritos a saber, por una parte, la sociedad **CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.** Nit. 800.161.633-4, sociedad comercial, anónima, domiciliada en la ciudad de Bogotá, constituida mediante escritura pública No. 2.594 del 12 de mayo de 1.992 de la Notaría 4ª de Manizales, y quien en el texto y para todos los fines del presente contrato se denominará **LA OPCIONANTE**, representada en éste contrato por el Representante Legal relacionado en el Cuadro Resumen del Contrato de Opción de Compra - Numeral 1, y por otra parte las personas relacionadas en el Cuadro Resumen del Contrato de Opción de Compra - Numeral 2, también persona(s) mayor(es) y con domicilio en la ciudad relacionada en el mismo numeral, obrando en su(s) propio(s) nombre(s) y representación, persona(s) hábil(es) para contratar y obligarse, y quien(es) en el texto del presente instrumento se denominará(n) **EL OPCIONADO**, y por otra parte las personas relacionadas en el cuadro de resumen del Contrato de Opción de Compra Numeral 2 a (Si existen) también persona(s) mayor(es) y con domicilio en la ciudad relacionada en el mismo numeral, obrando en su(s) propio(s) nombre(s) y representación, persona(s) hábil(es) para contratar y obligarse, y quien(es) en el texto del presente instrumento se denominará(n) **EL AVALISTA Y/O CODEUDOR**, hemos convenido en celebrar el presente **CONTRATO DE OPCION DE COMPRA**, el cual se regirá por las siguientes cláusulas y en lo no previsto en ellas, por lo dispuesto en la ley y en particular lo dispuesto en la Ley 51 de 1918 en su Artículo 23 y Artículo 862 del Código de Comercio.

Advierte la sociedad **CONSTRUCTORA LAS GALIAS S. A.** y así lo **ACEPTA Y DECLARA** la parte **OPCIONADA**, que previamente a la suscripción de este contrato han discutido íntegramente todas y cada una de las cláusulas que en seguida se pactan, que su contenido ha sido debidamente aceptado, en su totalidad por **EL OPCIONADO**, que esta ha recibido todas las explicaciones, informaciones y complementaciones que ha requerido, que ha entendido cabalmente el alcance de los derechos que adquiere y de las obligaciones que contrae con la suscripción de este contrato y que el mismo es resultado de las deliberaciones entre ambas partes sin que **EL OPCIONADO** haya sido obligado a aceptar una cláusula determinada o una cláusula cuyo alcance no haya comprendido.

CRITERIOS DE INTERPRETACIÓN DEL CONTRATO. El presente contrato deberá interpretarse en primera medida por la intención de las partes, y por los siguientes literales:

1. Los plazos en días establecidos en este Contrato y sus Anexos, se entienden como días hábiles, salvo que de manera expresa se indique que se trata de días calendario.
2. Cuando el vencimiento de un plazo corresponda a un día no hábil, el vencimiento del plazo se traslada al día hábil siguiente. Entiéndase para estos efectos, como días hábiles, de lunes a viernes, siempre y cuando no sean festivos.
3. Los términos o denominaciones que se encuentren en singular también incluyen el plural y viceversa, siempre y cuando el contexto así lo requiera. Los términos que se encuentren en género femenino, también se aplicarán en género masculino y viceversa, cuando el contexto lo requiera.

Declara además **EL OPCIONADO** que están en plena libertad de optar, o no, por la suscripción del presente contrato, libre de todo apremio.

CLAUSULA PRIMERA. - OBJETO: **LA OPCIONANTE** se obliga para con **EL OPCIONADO** a preferirlo en el momento en el cual la primera decida y pueda vender el(los) inmueble(s) relacionados en el Cuadro Resumen del Contrato de Opción de Compra - Numeral 3, para lo cual las partes celebrarán una promesa de compraventa que contenga las condiciones bajo las cuales se perfeccione la venta del mencionado inmueble. **LA OPCIONANTE** podrá firmar la Promesa de Compraventa a nombre propio o como apoderada de un tercero.

CLAUSULA SEGUNDA. - PRECIO: El valor o precio de venta por el cual suscribirán la respectiva promesa de compraventa, así como la compraventa misma mediante escritura pública, es la suma descrita en el Cuadro Resumen del Contrato de Opción de Compra - Numeral 4, con la forma de pago relacionada en el mismo Cuadro Resumen – Numeral 5.

PARAGRAFO PRIMERO. Las sumas relacionadas en el Cuadro de Resumen del Contrato de Opción de Compra-Numeral 5 y Numeral 9, acepta **EL OPCIONADO** consignarlas en las fechas acordadas en el plan de Pagos, en la cuenta relacionada en el Cuadro Resumen del Contrato de Opción de Compra-Numeral 10, cuenta que será administrada por la Sociedad fiduciaria mediante el ENCARGO FIDUCIARIO suscrito por **LA OPCIONANTE**, con el fin de administrar los recursos hasta que ésta acredite ante la Fiduciaria, el cumplimiento de los requisitos que se determinen en dicho Encargo Fiduciario, momento en el cual **LA OPCIONANTE** y **EL OPCIONADO** procederán a suscribir la Promesa de Compraventa

PARAGRAFO SEGUNDO, EL OPCIONADO se obliga a entregar las sumas de dinero en monto y fechas señalados en el Cuadro Resumen del Contrato de Opción de Compra- Numeral 5 y Numeral 9 de este Contrato, mediante consignación en la cuenta antes mencionada, obligándose éste a remitir a **LA OPCIONANTE** en sus oficinas correspondientes máximo tres(3) días calendario de haberse dado el vencimiento de la cuota, el ORIGINAL del comprobante de Consignación, anotando en su respaldo los siguientes datos: Nombre e identificación; Número de la Cuota que cancela e Identificación del inmueble. **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 y se acredite de forma efectiva por parte de la **FIDUCIARIA** la entrega total de documentos requeridos para el perfeccionamiento del 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. En ningún caso **EL OPCIONANTE** aceptará pagos en EFECTIVO por parte de **EL OPCIONADO**. El personal de la Constructora tanto en Sala de Ventas como en Oficinas Administrativas NO ESTA AUTORIZADO para recibir ninguna suma de dinero por parte de **EL OPCIONADO**, salvo lo concerniente al cobro del valor de la consulta en las Centrales de Riesgo (**DATA CREDITO Y CIFIN**).

PARAGRAFO TERCERO. Si transcurridos treinta (30) días calendario contados a partir de la fecha de radicación o solicitud de ratificación del crédito ante LA ENTIDAD CREDITICIA, ésta guarda silencio, es decir, no se manifiesta negando, rechazando o aprobando el crédito o no lo ratifica; **LA OPCIONANTE** podrá enviar comunicado escrito a **EL OPCIONADO** informando al respecto; y concediendo el plazo de

	CONTRATO DE OPCION DE COMPRA - PROYECTO CON FIDUCIA	Código: FOR-004 Versión: 47 Última Actualiz: 26/08/2021 Página 2 de 7
---	--	--

20 días calendario para que **EL OPCIONADO** realice el pago de los recursos necesarios para cubrir el saldo del precio pactado. En caso que **LA OPCIONANTE** no reciba los recursos necesarios para cubrir el saldo del precio pactado enviará a **EL OPCIONADO** carta informando la terminación unilateral del presente contrato y consecuentemente se disolverá el vínculo contractual derivado del mismo sin necesidad de declaración judicial o arbitral alguna y sin que haya lugar a la aplicación de lo pactado en la **CLÁUSULA NOVENA** de este contrato. **LA OPCIONANTE** devolverá entonces a los veinte (20) días hábiles y sin intereses las sumas recibidas como anticipo por cuenta de este negocio.

PARAGRAFO CUARTO. En caso de que el Subsidio de Vivienda salga aprobado por un valor inferior a la inicial pactado en el Cuadro Resumen en su Numeral 5, Literal d) **EL OPCIONADO** deberá cancelar la diferencia de este saldo en un plazo no mayor a Treinta (30) días calendario contados a partir de fecha del Acta de Asignación del Subsidio expedida por **LA ENTIDAD OTORGANTE DEL SUBSIDIO**.

PARÁGRAFO QUINTO: La vivienda de Interés Social (VIS) tiene un valor máximo estipulado por el Gobierno Nacional en salarios mínimos legales mensuales vigentes. **LA OPCIONANTE** podrá proyectar el incremento del salario mínimo de acuerdo a la fecha programada de escrituración; en todo caso **LA OPCIONANTE** expresa que el riesgo de las proyecciones del salario mínimo y variaciones del tope de la vivienda de interés social lo asume **LA OPCIONANTE** de tal manera que el precio máximo de venta será el tope de la vivienda de interés social vigentes a la fecha de escrituración; o sea, en caso que las proyecciones del salario o variaciones del tope de la vivienda de interés social no se den y el valor total del tope de la vivienda de interés social vigente para la fecha de escrituración sea inferior a lo pactado en los contratos, la Constructora realizará el descuento al comprador hasta ajustar el tope de la vivienda de interés social vigente a la fecha de escrituración.

CLAUSULA TERCERA. - SURGIMIENTO DE LA OPCIÓN: Los derechos y obligaciones para las partes surgen a partir de la fecha de la firma del presente contrato. **DURACIÓN DE LA PREFERENCIA U OPCIÓN:** El término de duración de la opción privilegiada a favor de **EL OPCIONADO**, referida en la cláusula primera de este Contrato, será igual al término de duración inicial pactado en los contratos o convenios comerciales de encargo fiduciario de preventas del proyecto, dicho término se contará a partir de la fecha de suscripción del presente Contrato, no obstante ya haya iniciado previamente el término de duración del contrato o convenio comercial de encargo fiduciario de preventas del proyecto, en todo caso, cuando el término inicial del los convenios o contratos de encargo fiduciarios esté por finalizar se dará aplicación a la cláusula quinta del presente contrato. **Terminación de la Opción:** La opción se entenderá terminada en los siguientes eventos: **1)** Por mutuo acuerdo entre las partes, caso en el cual no habrá lugar al pago de la Opción estipulada en la cláusula novena.; **2)** Por el silencio de **EL OPCIONADO** transcurrido el plazo de que trata la **CLÁUSULA CUARTA**, 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 estipulada como el valor de la Opción estipulada en la cláusula novena **3)** Cuando por cualquier circunstancia el proyecto no pudiese ser concluido o tuviere que ser suspendido caso en el cual no habrá lugar al pago de la Opción estipulada en la cláusula novena . **4)** En el caso en que no se llegue al punto de equilibrio en ventas o no se cumplieren con los requisitos pactados en el contrato firmado entre la Constructora y la Fiduciaria caso en el cual no habrá lugar al pago de la Opción. **5)** Si ocurre cualquiera de los incumplimientos enumerados en la Cláusula Octava, caso en el cual **EL OPCIONANTE** tendrá derecho a hacer suya el valor de la opción estipulada en la cláusula novena del presente contrato. **6)** Si transcurridos sesenta (60) días calendario contados a partir de la fecha de postulación del subsidio familiar ante la **ENTIDAD OTORGANTE DEL SUBSIDIO**, no ha sido aprobado el subsidio, **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 sin que haya lugar a la aplicación de lo pactado en la Cláusula Novena de este contrato. **LA OPCIONANTE** informará entonces dentro de los siguientes diez (10) días calendario a la Entidad 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 impartidas. **7)** Si a **EL OPCIONADO** luego de haber presentado la solicitud de crédito ante la entidad financiera, ésta se lo niega o lo considera No viable por causas no imputables a **EL 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 Novena de éste Contrato. **LA OPCIONANTE** informará entonces dentro de los siguientes diez (10) días calendario a la Entidad 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.

CLAUSULA CUARTA.- AVISO A EL OPCIONADO: **LA OPCIONANTE** deberá dar aviso escrito a **EL OPCIONADO**, a la dirección de notificación de **EL OPCIONADO** de la decisión de vender el(los) inmueble(s), por haber obtenido la Licencia de Construcción y haber radicado los documentos para adelantar actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, para los inmuebles objeto de este contrato según el decreto 2180 del 2006 o la norma que lo modifique; con una antelación de ocho (8) días calendario a la fecha en la cual suscribirán la respectiva promesa de compraventa.

CLÁUSULA QUINTA. AMPLIACIÓN O PRÓRROGA DEL TÉRMINO DE LA PREFERENCIA: Las PARTES acuerdan que el término señalado en la cláusula tercera (término de duración de la opción), se ampliará o prorrogará automáticamente por períodos iguales al inicial, o por la fracción correspondiente, hasta la fecha en que se firme la promesa de compraventa correspondiente, no obstante, estas ampliaciones o prórrogas no pueden superar el término de duración pactado en los contratos o convenios comerciales 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".

CLAUSULA SEXTA.- GASTOS DE OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA DE VENTA E HIPOTECA : Los gastos que genere la escritura tanto de venta como de hipoteca, se encuentran relacionados y asignados en sus porcentajes, en el Cuadro Resumen del Contrato de Opción de Compra - Numeral 9, sumas que deberán ser consignadas por **EL OPCIONADO** en las fechas acordadas, en la cuenta relacionada en el Cuadro Resumen del Contrato de Opción de Compra - Numeral 10, cuenta que será administrada por la sociedad fiduciaria mediante el **ENCARGO FIDUCIARIO** suscrito por **LA OPCIONANTE**, con el fin de administrar los recursos hasta que ésta acredite ante la Fiduciaria, el cumplimiento de los requisitos que se determinen en dicho Encargo Fiduciario.

	CONTRATO DE OPCION DE COMPRA - PROYECTO CON FIDUCIA	Código: FOR-004 Versión: 47 Última Actualiz: 26/08/2021 Página 3 de 7
---	--	--

CLAUSULA SEPTIMA. - 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 a **EL OPCIONADO** y que consiste en la opción concedida a éste por **LA OPCIONANTE** para la adquisición, en las condiciones indicadas y preferentemente, de un inmueble que **LA OPCIONANTE** se compromete a construir. La aceptación de la oferta por parte de **EL 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 **LA OPCIONANTE**.

CLAUSULA OCTAVA: INCUMPLIMIENTO Si **EL OPCIONADO** incumple por su parte, pagará a **LA OPCIONANTE** el valor de la opción estipulada en la cláusula novena, suma ésta que será exigible ejecutivamente desde la misma fecha de suscripción de éste Contrato, 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.

PARAGRAFO PRIMERO: Expresamente se declara que constituye incumplimiento por parte de **EL OPCIONADO** y por lo tanto el contrato quedará sin efecto y **EL OPCIONANTE** tendrá derecho a hacer suya la suma estipulada como el valor de la opción estipulada en la cláusula novena en el presente Contrato, en los siguientes casos:

1. Si **EL OPCIONADO** no allegare a **LA OPCIONANTE**, en la Sala de Ventas del proyecto y a más tardar en la fecha relacionada en el Cuadro Resumen del Contrato de Opción de Compra - Numeral 5 – Literal f, TODOS los documentos solicitados a **EL OPCIONADO Y/O AVALISTA Y/O CODEUDOR** para el estudio y aprobación del crédito hipotecario, requeridos por el Entidad Financiera que le va a financiar la compra de la vivienda.
2. Si **EL OPCIONADO Y/O AVALISTA Y/O CODEUDOR** o cualquiera de los opcionados presentaren morosidad comercial y se encontraren reportados en las centrales de riesgo, diferentes a las informadas en los reportes de las centrales de riesgo hechas en la fecha indicada en el Numeral 3
3. Si **EL OPCIONADO Y/O AVALISTA Y/O CODEUDOR** o cualquiera de los opcionados llagaren a disminuir su capacidad de endeudamiento, con la adquisición de nuevos créditos o presentan moras diferentes informadas en los reportes de las centrales de Riesgo (**DATA CREDITO-CIFIN**) en la fecha descrita en el numeral 13 del cuadro resumen, consultas debidamente autorizadas por **EL OPCIONADO Y/O AVALISTA Y/O CODEUDOR** se entenderá que ha habido un incumplimiento por parte del **OPCIONADO**, pudiendo así **LA OPCIONANTE** dar por terminado unilateralmente el presente contrato. Las moras que presente **EL OPCIONADO Y/O AVALISTA Y/O CODEUDOR** a la fecha de la separación según el reporte de las centrales de riesgo deberán quedar a **PAZ Y SALVO** durante el mes siguiente de la fecha de la negociación. No obstante, lo anterior el **OPCIONANTE** podrá realizar consultas en centrales de riesgo, entre otras bases de datos cuando lo estime conveniente en la ejecución del presente contrato.
4. Incumplimiento en el pago de cualquiera de las cuotas pactadas en la forma de pago descritas en el Cuadro Resumen del Contrato de Opción de Compra - Numeral 5 y Numeral 9.
5. Incumplimiento por parte de **EL OPCIONADO** de cualquiera de los compromisos adquiridos en el Contrato de Opción de Compra.
6. La Falsedad en la documentación o información presentada por **EL OPCIONADO Y/O AVALISTA Y/O CODEUDOR** o por cualquiera de los opcionados, para cualquiera de los trámites o estudios, que impida el perfeccionamiento de la venta.
7. Si **EL OPCIONADO** no allegare a **LA OPCIONANTE**, en la Sala de Ventas del proyecto, a más tardar en el día relacionado en el Cuadro Resumen del Contrato de Opción de Compra - Numeral 8, la radicación de postulación del subsidio ante la **CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR** para adquirir el subsidio de vivienda.
8. Si se requieren por parte de la **ENTIDAD FINANCIERA** documentos adicionales o actualizados, necesarios para el perfeccionamiento del crédito, **EL OPCIONADO Y/O AVALISTA Y/O CODEUDOR** tendrá un plazo de Ocho (8) días calendario, contados a partir de la notificación por parte de **LA OPCIONANTE**, para presentar dicha documentación ante la **ENTIDAD CREDITICIA**. Si no hace llegar en este plazo la documentación requerida, esto será causal de incumplimiento por parte de **EL OPCIONADO**.

PARAGRAFO SEGUNDO: EL OPCIONADO Y/O AVAL Y/O CODEUDOR se compromete con el **OPCIONANTE** a cumplir con los compromisos señalados en el numeral 11 en el cuadro de resumen. En caso de incumplimiento de estos compromisos por parte DEL **OPCIONADO Y/O AVAL Y/O CODEUDOR** se dará por terminado el contrato, sin necesidad de acudir a la autoridad judicial y dando aplicación a la cláusula penal.

CLÁUSULA NOVENA.- VALOR DE LA OPCIÓN: Entre **EL OPCIONADO** y **LA OPCIONANTE**, se ha pactado el valor de la opción en el quince por ciento (15%) del valor por el cual se firmará la promesa de compraventa, el cual se compromete la **OPCIONANTE** a mantener inalterado, y el cual se señala en el numeral quinto del cuadro resumen de la opción de compra, en consecuencia si cualquiera de las partes incumple las obligaciones señaladas en el presente contrato, la parte cumplida tendrá derecho a exigir como contraprestación el valor de la opción, aquí señalado. Será causal de incumplimiento, la no firma de la promesa de compraventa en la fecha en la cual **LA OPCIONANTE** le indique según la CLÁUSULA CUARTA.

PARÁGRAFO: EL OPCIONADO autoriza a **LA OPCIONANTE** a descontar el valor antes estipulado de la opción de compra, de los dineros aportados y entregados a la entidad financiera correspondiente, sin necesidad de requerimiento alguno, y en caso de quedar un excedente, éste será reintegrado al **OPCIONADO** en la cuenta indicada en este contrato, así mismo en caso de que el incumplimiento sea por parte del **OPCIONANTE**, éste reintegrará la suma pagada por el **OPCIONADO** adicionada con el valor de la opción en la cuenta antes señalada"

CLAUSULA DECIMA. - LUGAR DE CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO: Para todos los efectos legales, se señala como lugar de cumplimiento de éste contrato, la ciudad relacionada en el Cuadro Resumen del Contrato de Opción de Compra - Numeral 7.

CLAUSULA DECIMA PRIMERA. - DIRECCIÓN DE EL OPCIONADO PARA NOTIFICACIONES: Las notificaciones o la correspondencia que deba ser dirigida a **EL OPCIONADO** durante la ejecución de éste contrato, será enviada a la dirección relacionada en el Cuadro Resumen del Contrato de Opción de Compra - Numeral 6. Si **EL OPCIONADO** cambia de dirección de notificación, deberá notificarlo de

	CONTRATO DE OPCION DE COMPRA - PROYECTO CON FIDUCIA	Código: FOR-004 Versión: 47 Última Actualiz: 26/08/2021 Página 4 de 7
---	--	--

inmediato y por escrito a **LA OPCIONANTE**. El cambio de dirección entrará a operar legalmente OCHO (8) días calendario después de recibida dicha notificación.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: AUTORIZACIÓN CONSULTA A CENTRALES DE RIESGO. EL PROMITENTE COMPRADOR Y/O AVALISTA Y/O CODEUDOR autoriza al **PROMITENTE VENDEDOR** para consultar y reportar información ante cualquier entidad de consulta de base de datos o centrales de riesgo.

PARÁGRAFO: EL CLIENTE Y SU AVALISTA en calidad de titular de la información, actuando libre y voluntariamente, autoriza a Constructora Las Galias S.A. a sus aliados o contratistas y/o a Experian Colombia S.A. (en adelante DataCrédito 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 de Mareigua Ltda. (Mareigua Ltda. con NIT 800.167.353-4), Aportes en Línea (Aportes En Línea S.A. 900147238-2), 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 DataCrédito 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 y/o DataCrédito Experian y para finalidades de gestión de riesgo crediticio tales como: (i) elaboración y circulación a terceros de scores crediticios, herramientas de validación de ingresos, herramientas predictivas de ingresos, herramientas para evitar el fraude y en general, herramientas que le permitan a los Suscriptores de DataCrédito Experian, adelantar una adecuada gestión del riesgo crediticio. (ii) Compararla, contrastarla y complementarla con la información financiera, comercial, crediticio, de servicios y proveniente de terceros países de DataCrédito Experian. (iii) Compararla, contrastarla y complementarla con la información personal de Midatacrédito

CLAUSULA DECIMA TERCERA: RESOLUCION DE LAS DIFERENCIAS ENTRE LAS PARTES.

Por favor seleccione la opción de su preferencia, señalando con sus iniciales el recuadro correspondiente.

Se acudirá a la **JUSTICIA ORDINARIA** para la resolución de las diferencias

SI ☐

NO ☒

Se acudirá a **TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO** para la resolución de las diferencias

SI ☒

NO ☐

Declaro que hemos discutido esta Cláusula y que se conoce que el Tribunal de Arbitramento genera los costos de los Arbitros que se deben asumir entre las partes, no obstante, esto hemos tomado de común acuerdo la decisión antes marcada, para constancia se firma.

LEIDY URREGO

FIRMA (EL) (LA) (LOS) OPCIONADO(S)

En caso de haber decidió por la justicia ordinaria, se seguirán los procedimientos establecidos en la Ley.

En caso de haberse decidido y escogido el tribunal de Arbitramento se tomará lo siguiente:

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 arbitraje nacional del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá 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 la sociedad Constructora Las Galias S.A., quien es fideicomitente responsable del proyecto y constructora del inmueble, es decir, el productor del bien, así como entre ésta sociedad Constructora Las Galias S.A. 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 previo, 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. La presente cláusula la hemos leído los firmantes del presente documento y voluntariamente hemos decidido aceptarla y suscribirla, entendiendo que con esta cláusula se deroga la jurisdicción ordinaria, pudiendo generarse costos adicionales para acudir a la justicia arbitral.

A) DOMICILIO DE LAS PARTES:

LA OPCIONANTE:
EL OPCIONADO:

Ver cuadro Resumen del Contrato de Opción de Compra –Numeral 1
Ver cuadro Resumen del Contrato de Opción de Compra –Numeral 6

	CONTRATO DE OPCION DE COMPRA - PROYECTO CON FIDUCIA	Código: FOR-004 Versión: 47 UltimaActualiz:26/08/2021 Página 5 de 7
---	--	--

CLAUSULA DECIMA CUARTA: 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.

En caso de realizar una reforma o posventa por parte de **CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.**, sólo se responderá por los materiales y acabados de acuerdo a las especificaciones de construcción firmadas por **EL OPCIONADO**, por lo tanto, en el caso de realizar posventa, si se daña algún material instalado por **EL OPCIONADO**, **LA OPCIONANTE** instalará el material que ofreció en la compraventa, sin entrar a reparar los materiales instalados por **EL OPCIONADO**.

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.

CLAUSULA DECIMA QUINTA: En caso de fallecimiento de alguna(s) de las personas que integra la parte de **EL OPCIONADO** (si está conformado por una o varias personas naturales), Y/O AVALISTA Y/O CODEUDOR este contrato se resolverá de pleno derecho.

CLAUSULA DECIMA SEXTA. - VALORIZACION. Serán de cargo de **EL OPCIONADO** los gravámenes de valorización que se derramen sobre el predio en el cual se levanta el Proyecto que se encuentra relacionada en el Cuadro Resumen –Numeral 3- , a partir de la fecha de esta Opción de Compra, si el gravamen se derrama antes del desenglobe en Catastro de el(los) inmueble(s) que conforman el Proyecto relacionado(s) en el Cuadro Resumen –Numeral 3- **EL OPCIONADO** asumirá(n) su pago de acuerdo con el(los) porcentaje(s) de copropiedad que de acuerdo con el Reglamento de Propiedad Horizontal le corresponde(n) a el(los) inmueble(s) indicado(s) en el Numeral 3 de esta Opción . Si el gravamen se derrama con posterioridad al desenglobe, será de cargo de **EL OPCIONADO** el pago de la tarifa individual que se le asigne al(los) inmueble(s).

Si por exigencia de alguna entidad pública **LA OPCIONANTE** se ve(n) obligado(s) a cancelar la totalidad del gravamen derramado sin consideración a los plazos concedidos por la respectiva oficina de valorización, el valor del gravamen correspondiente a el(los) inmueble(s) objeto de esta Opción incrementará el precio de venta de los mismos y deberá ser pagado a más tardar el día de la entrega material o del otorgamiento de la escritura pública de compraventa, según lo que primero ocurra

CLAUSULA DECIMA SEPTIMA: Se aclara que el presente documento se trata de un contrato de Opción de Compra y no de una Promesa de Compraventa.

CLAUSULA DECIMA OCTAVA: Se aclara que el Cuadro Resumen del Contrato de Opción de Compra anexo, hace parte integral de éste contrato.

CLAUSULA DECIMA NOVENA- RETRACTO: **EL OPCIONADO** podrá hacer uso del derecho de retracto, para esto deberá informar por escrito **AL OPCIONANTE** su deseo de retractarse dentro de los 5 días hábiles contados a partir de las separaciones del inmueble. Los costos de papelería, estudios de crédito y los demás que conlleve la devolución del bien serán cubiertos por el consumidor.

CLAUSULA VIGESIMA: TRATAMIENTO DE DATOS. EL (LA) (LOS) OPCIONADO (S) autoriza(n) el tratamiento de sus datos personales con fines contractuales o comerciales de conformidad con lo señalado en la Ley 1581 de 2012 en concordancia con el Decreto Único Reglamentario 1074 de 2015, Capítulo 25, o las normas que las modifiquen, aceptando el tratamiento que se les realizará de acuerdo con nuestras Políticas de Manejo de Información y Privacidad, autorizando por este medio la cesión o transmisión de sus datos a terceras personas con fines comerciales en relación con el presente contrato y durante la existencia de la sociedad Constructora Las Galias S.A., éstas terceras personas que se encargaran de los datos, también se acogerán a nuestras Políticas de Manejo de Información y Privacidad, pudiendo en cualquier momento solicitar el (la) (los) titular(es) de los datos la rectificación, corrección, de las bases de datos de la empresa constructora, de sus contratistas, aliados o encargados. La revocatoria de la presente autorización o supresión de los datos, podrá ser solicitada después de quince (15) años de firmado el presente contrato, teniendo en cuenta los deberes legales que le asiste a Constructora Las Galias. La revocatoria o supresión con fines publicitarios se podrá realizar en cualquier tiempo.

PARÁGRAFO PRIMERO: En cumplimiento de la ley 142 de 1994 (Ley de servicios públicos domiciliarios) y sus reglamentaciones, así como los contratos de condiciones uniformes de las empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios y la ley 675 de 2001 (ley de Propiedad Horizontal), Constructora Las Galias S.A., podrá celebrar contratos de transferencia o transmisión de datos, dependiendo de las finalidades que dichas empresas o personas soliciten, en cumplimiento de deberes normativos y de acuerdo a las Políticas de Manejo de Información y Privacidad de la Constructora.

PARÁGRAFO SEGUNDO. EL LA LOS OPCIONADO(S) EN CALIDAD DE TITULAR DE LO DATOS, En cumplimiento de la regulación vigente en materia de Protección de Datos personales, autorizo EXPRESAMENTE a **LA OPCIONANTE** para transferir mis datos personales a cualquier entidad que lo requiera para el ofrecimiento de productos y servicios, dichas entidades podrán realizar la consulta y procesamiento de la información financiera, comercial y crediticia ante Operadores de Información, o ante cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los fines legalmente definidos para este tipo de entidades.

	CONTRATO DE OPCION DE COMPRA - PROYECTO CON FIDUCIA	Código: FOR-004 Versión: 47 Última Actualiz: 26/08/2021 Página 6 de 7
---	--	--

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA: PREVENCIÓN DEL LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO: EL OPCIONADO declara que tanto los recursos utilizados en la ejecución de las obligaciones contraídas a favor de **LA OPCIONANTE**, como sus ingresos, provienen de actividades lícitas, de igual manera afirma no se encontrase con registros negativos, o incluido en listados de prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo nacionales o internacionales, en listas vinculantes o restrictivas y en consecuencia se obliga(n) a responder frente a **LA OPCIONANTE** por todos los perjuicios que se llegaren a causar como consecuencia de estas afirmaciones. Conforme a lo anterior, será justa causa de terminación del presente contrato en sí misma, la inclusión de **EL OPCIONADO** o su **AVAILISTA**, en los listados de la O.N.U., OFAC o de cualquier otra autoridad local, extranjera o internacional como sospechoso de actividades de lavado de activos, financiación del terrorismo, y lo relacionado con armas de destrucción masiva. En igual sentido, **EL OPCIONADO** responderá ante **LA OPCIONANTE** o algún tercero afectado por los perjuicios causados. **LA OPCIONANTE** declara igualmente, que sus conductas se ajustan a la ley y a la ética. **PARÁGRAFO 1:** Para todos los efectos el "lavado de dinero" es el conjunto de procedimientos usados para cambiar la identidad del dinero obtenido ilegalmente, a fin de que aparente haber sido obtenido de fuentes legítimas. Estos procedimientos incluyen disimular la procedencia y propiedad verdadera de los fondos". En el anterior orden de ideas deberá cumplir **EL OPCIONADO**, con los requerimientos que solicite **LA OPCIONANTE**, de acuerdo con las políticas y el sistema de autocontrol y gestión del riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo de éste, en consecuencia, entre otras autoriza la revisión de sus datos en cualquier lista generada para prevenir actividades delictivas. **PARÁGRAFO 2:** Igualmente serán justas causas, para dar por terminado el presente contrato, sin necesidad de declaración judicial, por así pactarlo las partes expresamente en este documento (condición resolutoria expresa), las siguientes: La decisión discrecional de Constructora Las Galias S.A cuando detecte operaciones o transacciones "sospechosas" o "inusuales" o genere una señal de alerta, en aplicación de su SISTEMA DE AUTOCONTROL Y GESTIÓN DE RIESGO DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO, lo anterior en cumplimiento de la Circular Básica Jurídica expedida por la SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES.

CLAUSULA VIGESIMA SEGUNDA: NOTIFICACIONES O COMUNICACIONES ELECTRÓNICAS (MENSAJE DE DATOS) AL CLIENTE: Entre la **OPCIONANTE** y el **OPCIONADO**, se ha pactado que cualquier clase de notificación, comunicación, información, circular o similares de cualquier tipo, en relación con el presente contrato o la negociación que se realiza con la Constructora y la Fiduciaria, se podrá realizar por parte de la Constructora Las Galias S.A. o la Fiduciaria al correo electrónico, también conocido como e-mail o dirección electrónica (ley 1564 de 2012 art. 82 #10), informada por **EL OPCIONADO** en el cuadro resumen en el numeral 6, **dirección electrónica, que previamente ha sido suministrada y verificada por LA OPCIONANTE, manifestación que con la firma del presente documento hace bajo del gravedad del juramento**, por lo cual no podrá alegar errores en dicha dirección electrónica luego de firmado el presente documento, sin embargo, podrá solicitar mediante un otrosí el cambio o actualización del mismo, conforme a lo anterior **EL OPCIONADO** se obliga a: **a)** Verificar, revisar y leer su correo electrónico, sus mensajes no deseados o spam, en caso que así los catalogue **LA OPCIONANTE**. **b)** Contar con el almacenamiento suficiente en su correo electrónico, para recibir mensajes por parte de la Constructora o la Fiduciaria. **c)** Informar cualquier cambio de dirección electrónica a la Constructora o la Fiduciaria, ya que solo hasta la firma del correspondiente otrosí por las partes, se entenderá modificada la dirección electrónica. **d)** **EL OPCIONADO** se entiende notificado desde que indique el proveedor de servicios de correo electrónico del emisor o iniciador (de la Constructora o la Fiduciaria), que ha salido de su bandeja o el proveedor de este servicio señale que se ha enviado, salvo prueba en contrario por causas no imputables y no relacionadas como obligaciones en el presente contrato para **EL OPCIONADO**. **e)** De acuerdo con la presente cláusula no podrá **EL OPCIONADO**, excusarse en la no recepción en su dirección física de la notificación o comunicación que remita la Constructora o la Fiduciaria, en los casos que se requiera, no obstante, la CONSTRUCTORA o la FIDUCIARIA, podrán remitir las comunicaciones o notificaciones referidas, a cualquiera de las dos direcciones (física o electrónica) o a las dos.

PARÁGRAFO: La Constructora pacta con **EL OPCIONADO** que los únicos canales de atención y notificaciones para facilitar la comunicación son: 1.) MODULO WEB DE PQRS: La constructora tiene un módulo diseñado para la recepción de PQRS (Petición, quejas, reclamos o sugerencia) y posventas o garantías, el cual se encuentra en la página web de la constructora en la url: www.galias.com.co y 2) por medio físico, es decir, carta o comunicación escrita, en la ciudad de Bogotá D.C. (Cundinamarca) en la Av. Cra. 9 No. 101-67 Piso 6 y en la ciudad Manizales (Caldas) en la Calle 22 No. 20 -58 piso 9.

CLAUSULA VIGECIMA TERCERA: ACUERDO PARA EL USO DE FIRMA ELECTRÓNICA: Con ocasión del presente documento, las PARTES acuerdan que podrán firmar documentos mediante firma electrónica; como puede ser huella biométrica y/o correo electrónico entre otros, aceptados legalmente; en este sentido y con el propósito de proteger y garantizar la confidencialidad de los datos personales de **EL (LOS) OPCIONADO (S)** así como para garantizar la fiabilidad del negocio jurídico, todo envío de documentos deberá ser enviado únicamente desde el correo(s) electrónico(s), que identifican al **EL (LOS) OPCIONADO (S)** en el presente documento o en el que se señale expresamente dentro del cuerpo del contrato como dirección de notificaciones.

Parágrafo 1: Los aquí firmantes declaramos que comprendemos y pactamos que la firma electrónica tiene la misma validez y efectos jurídicos que la firma manuscrita para cualquier documento que se crucen las partes, como forma de manifestación de la voluntad, entendiéndose ésta ya sea la realizada por medio de códigos, contraseñas, datos biométricos, o claves criptográficas privadas, correo electrónico y/o los que cumplan con la normativa vigente y el presente documento. Los efectos jurídicos de la firma electrónica en acuerdos, convenios, otrosí, contratos y/o cualquier documento firmados en la plataforma o software o programa o la forma correspondiente que señale para tal efecto el **OPCIONANTE**, serán los enunciados en la legislación colombiana que regule la materia, particularmente la ley 527 de 1999, Decreto 2364 de 2012, Decreto 1074 de 2015, la Ley 1564 de 2012 y, demás normas que las reemplacen, adicionen o modifiquen

Parágrafo 2: **EL (LOS) OPCIONADO(S)** acepta y reconoce como vinculante todos los documentos que haya firmado, remitido, recibido y tramitado con su firma electrónica, como huella biométrica, o que firme desde el correo electrónico previamente informado, por lo que no podrá repudiar, tachar o rechazar o desconocer ningún documento que se remita o se firme con dichas firmas electrónicas, como la huella biométrica, claves, códigos, o realizados mediante su correo electrónico, los cuales lo identificarán durante toda la negociación, por ser datos únicos y personales de **EL (LOS) OPCIONADO(S)**. Por lo tanto, dichas firmas electrónicas, como los correos electrónicos, el **EL (LOS) OPCIONADO(S)** se compromete a mantener con capacidad suficiente de almacenamiento para recibir los mensajes remitidos por el **OPCIONANTE** y las partes del presente documento o contratos.

	CONTRATO DE OPCION DE COMPRA - PROYECTO CON FIDUCIA	Código: FOR-004 Versión: 47 Última Actualiz: 26/08/2021 Página 7 de 7
---	--	--

Parágrafo 3: Para cualquier cambio o modificación del(os) correo(s) electrónico(s) suministrado(s) por el **EL (LOS) OPCIONADO(S)**, este deberá informarlo a el **OPCIONANTE** y se deberá celebrar un nuevo acuerdo de uso de firma electrónica o un otrosí, o a través de los mecanismos que el **OPCIONANTE** disponga para tal fin.

CLAUSULA VIGECIMA CUARTA CARTILLA INFORMATIVA DE LA VENTA: EL CLIENTE manifiesta con la firma del presente contrato que en cumplimiento de su deber como consumidor, de informarse, ha realizado todas las preguntas y averiguaciones sobre el presente producto y la forma de financiación, revisando sus finanzas personales antes de obligarse, comprendiendo sus obligaciones y las de las demás partes o intervinientes en el negocio jurídico. Así mismo declara que previamente a la firma del presente documento ha leído la **CARTILLA INFORMATIVA DE LA VENTA**, en la cual se explica que es: una vivienda de interés social y prioritario (vis/vip), un subsidio de vivienda, un subsidio concurrente, un subsidio a la tasa de interés, un patrimonio de familia, una fiduciaria, compras con o sin subsidio, pagos con cesantías, cuentas a/c y/o ahorro programado, entre otros temas relacionados con el presente negocio y con las normas que se expidan sobre la materia, CARTILLA la cual ha consultado y puede consultar EL CLIENTE en cualquier momento en la siguiente página web: <https://galias.com.co/tips-para-comprar/>.

CLAUSULA VIGESIMA QUINTA: el **OPCIONADO** acepta y declara firmar el acta de entrega y/o cualquier otro documento del inmueble cuando lo indique el Constructor con el fin de Garantizar que todos los trámites a cargo del **OPCIONADO** puedan ser tramitados.

CLAUSULA VIGESIMA SEXTA. PERFECCIONAMIENTO. 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 **EL 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:

Aceptación de EL(LOS) OPCIONADO(S)

Nombre:	C.C	Ciudad de Expedición	Firma
URREGO MUÑOZ LEIDY XIOMARA	1151946275	CALI	LEIDY URREGO
Nombre:	C.C	Ciudad de Expedición	Firma

Aceptación avalista y/o codeudor

DATOS AVALISTA Y/O CODEUDOR	FIRMA
-----------------------------	-------

Aceptación de la OPCIONANTE

Felipe Sánchez Botero
FELIPE SÁNCHEZ BOTERO
C.C 16.077.204 DE MANIZALES
QUIEN OBRA EN CALIDAD DE
APODERADO GENERAL DE CONSTRUCTORA
LAS GALIAS S.A
 octubre 26, 2021 | 7:58:41 AM SAPST

UAGH

DUC

D.N

Certificado de finalización

Identificador del sobre: 0B7791D82B094D4A85A876AE6B51323E

Estado: Completado

Asunto: ALTAVISTA 2000 APTO T2-1408 LEGALIZACION OPCION DE COMPRA

Sobre de origen:

Páginas del documento: 23

Firmas: 9

Autor del sobre:

Páginas del certificado: 4

Iniciales: 15

Daniela Lopez Cardenas

Firma guiada: Activado

AV CR 9 101 67 OFICINA 602

Sello del identificador del sobre: Activado

nil

Zona horaria: (UTC-05:00) Bogotá, Lima, Quito, Rio Branco

Bogota, WA 110231

danielalopez@galias.com.co

Dirección IP: 200.6.179.219

Seguimiento de registro

Estado: Original

Titular: Daniela Lopez Cardenas

Ubicación: DocuSign

07-10-21 | 14:48

danielalopez@galias.com.co

Eventos de firmante**Firma****Fecha y hora**

Luis Helmer Garcia Hernandez

luisgarcia@galias.com.co

Coordinador Sala de Ventas

LAS GALIAS

Nivel de seguridad: Correo electrónico,

Autenticación de cuenta (ninguna)

Adopción de firma: Estilo preseleccionado

Utilizando dirección IP: 181.54.0.178

Enviado: 07-10-21 | 14:54

Visto: 08-10-21 | 17:57

Firmado: 08-10-21 | 17:57

Información sobre confidencialidad de registros y firmas electrónicos:

Aceptado: 08-10-21 | 17:57

ID: d35cd9fd-3745-40e3-b338-8ae74315e093

Daniela Lopez Cardenas

danielalopez@galias.com.co

ASESOR COMERCIAL

Las Galias

Nivel de seguridad: Correo electrónico,

Autenticación de cuenta (ninguna)

Adopción de firma: Estilo preseleccionado

Utilizando dirección IP: 181.54.0.178

Enviado: 08-10-21 | 17:57

Visto: 08-10-21 | 17:58

Firmado: 08-10-21 | 17:58

Información sobre confidencialidad de registros y firmas electrónicos:

Aceptado: 08-10-21 | 17:58

ID: 33b33f3e-0387-4953-adad-4924c475a7dd

LEIDY URREGO

LEIXI_17@HOTMAIL.COM

Nivel de seguridad: Correo electrónico,

Autenticación de cuenta (ninguna)

Adopción de firma: Estilo preseleccionado

Utilizando dirección IP: 190.144.164.218

Enviado: 08-10-21 | 17:58

Reenviado: 11-10-21 | 14:12

Visto: 08-10-21 | 19:32

Firmado: 11-10-21 | 14:26

Información sobre confidencialidad de registros y firmas electrónicos:

Aceptado: 11-10-21 | 14:22

ID: e0c8793d-0617-484b-ad6f-043583060332

AUDITORIA DE NEGOCIO

auditoria@galias.com.co

AUDITORIA DE NEGOCIOS

CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.

Nivel de seguridad: Correo electrónico,

Autenticación de cuenta (ninguna)

Adopción de firma: Estilo preseleccionado

Utilizando dirección IP: 190.145.59.26

Enviado: 11-10-21 | 14:26

Visto: 20-10-21 | 12:33

Firmado: 20-10-21 | 15:16

Información sobre confidencialidad de registros y firmas electrónicos:

Aceptado: 20-10-21 | 12:33

ID: 86cc216c-6171-4594-9d40-59d4396ee0cc

Eventos de firmante	Firma	Fecha y hora
Felipe Sánchez Botero felipesanchez@galias.com.co Director Regional Cali LAS GALIAS Nivel de seguridad: Correo electrónico, Autenticación de cuenta (ninguna)	 Adopción de firma: Estilo preseleccionado Utilizando dirección IP: 190.1.242.217	Enviado: 20-10-21 15:17 Visto: 26-10-21 07:58 Firmado: 26-10-21 07:58

Información sobre confidencialidad de registros y firmas electrónicos:

Aceptado: 26-10-21 | 07:58
ID: 907b0289-0224-444d-ab01-3f34cb969476

Eventos de firmante en persona	Firma	Fecha y hora
Eventos de entrega al editor	Estado	Fecha y hora
Eventos de entrega al agente	Estado	Fecha y hora
Eventos de entrega al intermediario	Estado	Fecha y hora
Eventos de entrega certificada	Estado	Fecha y hora

Eventos de copia de carbón	Estado	Fecha y hora
GESTION DOCUMENTAL gestiondocumental@galias.com.co GESTION DOCUMENTAL CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A. Nivel de seguridad: Correo electrónico, Autenticación de cuenta (ninguna)	Copiado	Enviado: 26-10-21 07:58

Información sobre confidencialidad de registros y firmas electrónicos:

No ofrecido a través de DocuSign

Eventos del testigo	Firma	Fecha y hora
Eventos de notario	Firma	Fecha y hora
Eventos de resumen de sobre	Estado	Marcas de tiempo
Sobre enviado	Con hash/cifrado	07-10-21 14:54
Certificado entregado	Seguridad comprobada	26-10-21 07:58
Firma completa	Seguridad comprobada	26-10-21 07:58
Completado	Seguridad comprobada	26-10-21 07:58

Eventos del pago	Estado	Marcas de tiempo
Información sobre confidencialidad de registros y firmas electrónicos		

Advertencia: El presente documento es confidencial y puede contener datos personales que a la vez pueden ser sensibles, en consecuencia si usted recibe por error este correo al no ser el titular de los datos o del correo o tiene acceso a este, por cualquier medio sin autorización previa, escrita y expresa del remitente, se prohíbe y no se permite divulgarla, retenerla, grabarla, reproducirla, manipularla, aprovecharla con cualquier propósito o realizar cualquier actuación que cause perjuicio o infrinja el derecho a la intimidad o el secreto profesional, en el caso que aplique este último, de acuerdo a lo señalado en el Art. 15, 29 y 74 Constitución Política de Colombia, en concordancia con la ley 1581 de 2012 y los artículos 306, 307 y 308 del Código Penal o las normas que las modifiquen o sustituyan.

ACUERDO PARA EL USO DE FIRMA ELECTRÓNICA: Con ocasión del presente documento, las PARTES acuerdan que podrán firmar documentos mediante firma electrónica; como puede ser huella biométrica y/o mediante el correo electrónico previamente informado o informado en el presente documento, entre otros, aceptados legalmente, en este sentido y con el propósito de proteger y garantizar la confidencialidad de los datos personales de la parte receptora del presente documento, que podrá denominarse según corresponda como: EL CLIENTE, EL CONTRATISTA, EL TRABAJADOR, EL PROVEEDOR, o según lo determinen los documento que se firman electrónicamente, así como para garantizar la fiabilidad del negocio jurídico, todo envío de documentos deberá ser enviado únicamente desde el los correo(s) electrónico(s), que previamente han informado las partes como el correo electrónico o email, que lo identifica para efectos del presente negocio jurídico y los documentos que se pacten y crucen entre las partes, no obstante CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A. podrá remitir todo tipo de comunicaciones, notificaciones, contratos y en general todo tipo de documentos desde cualquier correo corporativo autorizado para estos efectos, lo cual tendrá plena validez.

Parágrafo 1: Los aquí firmantes declaramos que comprendemos y pactamos que la firma electrónica, entendida esta como la firma que haga a través del correo electrónico o email de documentos enviados a estos, entre otras, tiene la misma validez y efectos jurídicos que la firma manuscrita para cualquier documento que se crucen las partes, entendiéndose ésta ya sea la realizada por medio de códigos, contraseñas, datos biométricos, o claves criptográficas privadas, según lo que suministre el cliente o la parte correspondiente, podrá manejarse correo electrónico y/o códigos y/o contraseñas y/o datos biométricos y/o claves criptográficas privadas. Los efectos jurídicos de la firma electrónica en acuerdos, convenios, contratos otrosí y/o cualquier documento firmados en la plataforma o software o programa correspondiente que señale para tal efecto CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A., serán los enunciados en la legislación colombiana que regule la materia, particularmente la ley 527 de 1999, Decreto 2364 de 2012, Decreto 1074 de 2015, la Ley 1564 de 2012 y, demás normas que las reemplacen, adicionen o modifiquen, así como en la regulación establecida en normas concordantes.

Parágrafo 2: Las partes firmantes electrónicamente aceptan y reconocen como vinculante todos los documentos que haya firmado, remitido, recibido y tramitado con su firma electrónica, como huella biométrica, o desde el correo electrónico antes informado o en este documento, entendiendo el correo electrónico como un mecanismo de autenticación, por lo que no podrá repudiar, tachar o rechazar o desconocer ningún documento que se remita o se firme con dichas firmas electrónicas, como la huella biométrica o los correos electrónicos, los cuales lo identificarán durante toda la negociación, por ser datos únicos y personalísimos de la PARTES FIRMANTE, Para dichas firmas electrónicas, especialmente en lo referente a los correos electrónicos, las partes se comprometen a mantener con capacidad suficiente de almacenamiento para recibir los mensajes remitidos por CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A. y las partes del presente documento.

Parágrafo 3: Para

cualquier cambio o modificación de los correos electrónicos suministrados por LA PARTE FIRMANTE receptora, ésta deberá informarlo a la CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A. y se deberá celebrar un nuevo acuerdo de uso de firma electrónica o un otrosí, o a través de los mecanismos que CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A. disponga para tal fin. Parágrafo 4: Las partes firmantes damos nuestro consentimiento de aceptar el presente acuerdo y de que los datos e información previamente suministrado corresponde a la verdad y la realidad jurídica, así mismo manifestamos que el correo electrónico suministrado identifica plenamente a la persona firmante y es la misma que lo suministra existiendo plena identidad, lo cual manifestamos bajo la gravedad de juramento. Parágrafo 5: Las partes firmantes electrónicamente, hemos entendido en qué consiste la firma electrónica y sus mecanismos, es decir, entendemos que a través de medios tecnológicos damos nuestro consentimiento y manifestamos nuestra voluntad para aceptar o negar los términos, condiciones, acuerdos, contratos y en general los documentos cruzados entre las partes y que esta manifestación electrónica se conoce como firma electrónica, lo cual obliga a las partes en igual forma que si se hubieran suscrito en físico, por lo que las partes firmantes no pueden alegar posterior a la aceptación del presente acuerdo, desconocimiento en los mecanismos utilizados para dar su consentimiento, puesto que he recibido de parte de CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A. toda la información necesaria para entender el mecanismo y la forma de dar su consentimiento, y por eso se acepta el presente acuerdo, luego de leerlo, así como luego de haber leído y aceptado los términos de la plataforma tecnológica por la cual se manifiesta la voluntad por las partes. No obstante se le advierte a las partes que si tienen alguna duda, se abstengan de firmar el presente acuerdo y los documentos cruzados electrónicamente hasta tanto esté segura de comprender el mecanismo y haya leído y recibido toda la información necesaria y suministrada, puesto que una vez aceptado no se podrá alegar el desconocimiento del mismo, en el entendido que recibió y comprendió toda la información y así la acepta. Parágrafo 6: Las partes aceptan que el presente acuerdo podrá ser modificado por CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A, sin afectar derechos fundamentales, ni adquiridos, cuando las condiciones jurídicas y tecnológicas lo requieran. Parágrafo 7: Cualquier controversia, diferencia, disputa, reclamo o similares, que surjan entre las partes con ocasión del presente acuerdo, serán sometidos a la decisión de un Tribunal de arbitramento que se sujetará a las reglas del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá, el cual decidirá en derecho. Parágrafo 8: Las partes autorizan el tratamiento de datos personales, de acuerdo a la ley y a la Política de Tratamiento de Datos de cada parte con fines comerciales legales y publicitarios, en caso de estar obligados o tener una, para el caso de CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A., se pueden consultar en www.galias.com.co, la parte que este obligada o que tenga una política y no este publicada en su página web deberá remitirla a la otra, con la firma del presente acuerdo.. Parágrafo 9: Prevención del lavado de activos y financiación del terrorismo: Serán justas causas, para dar por terminado el presente acuerdo, sin necesidad de declaración judicial, por así pactarlo las partes expresamente en este documento (condición resolutoria expresa), las siguientes: La decisión discrecional (condición resolutoria expresa) de la Constructora Las Galias S.A cuando detecte operaciones o transacciones “sospechosas” o “inusuales” en aplicación de su SISTEMA DE AUTOCONTROL Y GESTIÓN DE RIESGO DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO o por la decisión discrecional y autónoma del Oficial de Cumplimiento, cuando determine que existe algún riesgo para CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A., de cualquier naturaleza, , lo anterior en cumplimiento de la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia de Sociedades.