



NUDO CONSTRUCCIONES S.A.S



TÉRMINOS Y CONDICIONES DE COMERCIALIZACIÓN

PROYECTO MAKARI CAMPESTRE

El presente documento establece los Términos y Condiciones generales aplicables a la comercialización de los lotes que conforman el proyecto Makari Campestre, desarrollado y promovido por **TFCOL S.A.S.**, sociedad legalmente constituida conforme a las leyes de la República de Colombia (en adelante, el Promotor).

La aceptación de estos términos se entiende realizada con el pago de la separación del lote.



1. NATURALEZA DEL PROYECTO

Makari Campestre es un proyecto urbano, desarrollado bajo la modalidad de sobre planos, compuesto por ciento diez (110) lotes, identificados individualmente como Unidad Turística, seguidos de su respectivo número (ejemplo: Unidad Turística No. 7).

Cada unidad contará con:

- Un área de uso privado ocupable, y un área de uso libre o no construible, de conformidad con la normatividad urbanística, ambiental y técnica vigente.

El proyecto se desarrollará bajo la figura de conjunto cerrado, el cual contemplará zonas sociales y áreas comunes, cuyo diseño, ubicación y características podrán ajustarse durante el desarrollo del proyecto sin que ello implique incumplimiento contractual.



2. ESTADO DEL PROYECTO Y ALCANCE DE LA OFERTA

La presente oferta tiene carácter comercial e informativo y se realiza sobre un proyecto en fase de desarrollo.

Las imágenes, renders, planos, áreas, especificaciones y descripciones publicadas:

- No constituyen promesa de resultado.
- Podrán ser objeto de ajustes técnicos, normativos o administrativos.
- No generan derecho adquirido distinto al expresamente pactado en el Contrato de Opción de Compra.





NUDO CONSTRUCCIONES S.A.S

3. PRECIO DE LOS LOTES

Los lotes tendrán precio variable, determinado por factores como:

- Área del lote
- Ubicación dentro del proyecto
- Características particulares de la unidad

El Promotor se reserva el derecho de ajustar los precios de las unidades disponibles de acuerdo con el avance del proyecto, el giro de ventas o el número de unidades comercializadas.

Dichos ajustes no aplicarán a unidades previamente separadas.



4. SEPARACIÓN DE UNIDADES

Para la separación de una unidad, el interesado deberá realizar un pago de DOS MILLONES DE PESOS (\$2.000.000 COP).

Condiciones de la separación:

- El pago deberá efectuarse exclusivamente mediante transferencia bancaria.
- El valor de la separación forma parte del precio total del lote.
- El mes en que se realiza la separación no se computa dentro del plazo total de pagos.
- La separación no transfiere dominio ni posesión, y únicamente otorga un derecho preferente para la suscripción del Contrato de Opción de Compra.



5. MODALIDAD DE VENTA – CONTRATO DE OPCIÓN DE COMPRA

La comercialización de los lotes se realizará mediante la suscripción de un Contrato de Opción de Compra, documento que contendrá las condiciones particulares de cada unidad.

El plazo total para el pago del lote será de dieciocho (18) meses, distribuidos así:

- Treinta por ciento (30%) del valor del lote dentro de los primeros seis (6) meses.
- El saldo restante dentro de los doce (12) meses siguientes.

El incumplimiento de los plazos habilitará al Promotor para aplicar las consecuencias contractuales correspondientes.



6. FORMA DE PAGO



NUDO CONSTRUCCIONES S.A.S

Todos los pagos deberán realizarse únicamente mediante transferencia bancaria a la cuenta designada por el Promotor.

No se aceptan:

- Pagos en efectivo
- Pagos a terceros
- Pagos por medios no autorizados expresamente

7. OBLIGACIÓN DE CONSTRUCCIÓN

El comprador acepta y reconoce que deberá construir como mínimo la obra negra de la unidad exclusivamente con el promotor del proyecto, Nudo Construcciones S.A.S.

Las condiciones de construcción serán reguladas mediante contrato independiente, el cual contemplará, entre otros aspectos:

- Especificaciones técnicas
- Plazos de ejecución
- Valores y forma de pago

El precio de la construcción estará sujeto a un ajuste anual del 7,2%, correspondiente al IPC y al incremento de los costos de mano de obra.

8. CESIÓN DE DERECHOS

El comprador podrá ceder los derechos derivados del Contrato de Opción de Compra, siempre que:

- Se encuentre al día en sus obligaciones.
- La cesión sea previamente aprobada por el Promotor.
- Se cancele un valor equivalente a un (1) salario mínimo legal mensual vigente por concepto de trámite administrativo.

9. DESISTIMIENTO

En caso de desistimiento unilateral por parte del comprador:

- Se aplicará una penalidad equivalente al diez por ciento (10%) de los valores pagados hasta la fecha.
- El saldo, si existiere, será reintegrado conforme a los términos establecidos en el Contrato de Opción de Compra.



NUDO CONSTRUCCIONES S.A.S

10. ENTREGA ESTIMADA

La entrega estimada de los lotes y la habilitación para construcción se proyecta para el primer trimestre del año 2027.

Dicha fecha es referencial y podrá modificarse por causas de:

- Fuerza mayor
- Condiciones climáticas
- Trámites administrativos
- Ajustes técnicos o normativos

Sin que ello constituya incumplimiento por parte del Promotor.



11. LEGISLACIÓN APLICABLE

Los presentes términos se rigen por las leyes de la República de Colombia. Cualquier controversia será resuelta conforme a la jurisdicción ordinaria colombiana.



12. ACEPTACIÓN

El pago de la separación implica que el interesado:

- Ha leído
- Comprendido
- Y acepta íntegramente

los presentes Términos y Condiciones.