

CONDICIONES GENERALES PARA LA VINCULACIÓN EN INVERSIÓN AL PROYECTO

EL(LOS) FUTURO(S) INVERSIONISTA(ES) declara(n) conocer y aceptar que ha(n) iniciado un proceso para la inversión de un capital (en adelante la INVERSIÓN) para el desarrollo de construcción (en adelante el PROYECTO) promovido por **NED DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN S.A.S.** (en adelante LA CONSTRUCTORA), quien se desempeñará como fideicomitente Gerente de un Fideicomiso Inmobiliario para el proyecto administrado por una fiduciaria debidamente identificada y autorizada por las entidades gubernamentales pertinentes, por lo tanto, por medio del presente documento recibe toda la información necesaria sobre el desarrollo de la negociación. En consecuencia, **EL(LOS) FUTURO(S) INVERSIONISTA(ES) MANIFIESTA(N) CONOCER, ACEPTAR Y COMPROMETERSE** con las siguientes:

CONDICIONES GENERALES

1. Que la forma de vinculación al proyecto será a través de una Fiduciaria mediante la suscripción de un documento de **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**.
2. Si alguna de las partes que firman el presente documento, no suscribe a su vez el documento de **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**, se entenderá que desiste de hacer la futura negociación. Así mismo, **EL(LOS) FUTURO(S) INVERSIONISTA(ES)** declara(n) que la información suministrada para el diligenciamiento del contrato de vinculación a la Fiduciaria, fue suministrada de manera clara y veraz en la entrevista realizada por el representante de **LA CONSTRUCTORA**, y en el que se confirma que los recursos aportados provienen de una actividad lícita.
3. El incumplimiento en el cronograma de inversión, si es el caso, o el hecho de que hayan transcurrido más de diez (10) días calendario, contados a partir de la fecha en que **LA CONSTRUCTORA** le haya informado mediante comunicación escrita a **EL(LOS) FUTURO(S) INVERSIONISTA(ES)** la necesidad de que éste(os) realice(n) algún trámite, sin que éste(os) responda(n) o cumpla(n) con el trámite de que se trate, en los tiempos indicados en la comunicación, se entenderá que **EL(LOS) FUTURO(S) INVERSIONISTA(ES)** ha(n) incumplido, y habrá lugar a aplicar la sanción prevista equivalente al 10% del valor total de la inversión junto con el interés moratorio más alto permitido, por cada mes de retardo o a prorrata del mismo,
4. En todos los casos en que haya incumplimiento por parte de **EL(LOS) FUTURO(S) INVERSIONISTA(ES)**, se aplicará la sanción establecida equivalente a al 10% del valor total de la inversión; según el tiempo en el que ocurra el incumplimiento; sanción, penalidad o arras que se cobrará a favor de **LA CONSTRUCTORA**. La sanción o penalidad, se aplicará especialmente en los siguientes casos:
 - a) Cuando EL(LOS) FUTURO(S) INVERSIONISTA(ES) desista(n) de manera unilateral del negocio.
 - b) Cuando EL(LOS) FUTURO(S) INVERSIONISTA(ES), NO mantenga(n) al día sus obligaciones financieras y comerciales y/o adquiera(n) deudas con personas naturales o jurídicas que altere (n) su capacidad de pago y cumplimiento del cronograma de inversión, salvo que EL(LOS) FUTURO(S) INVERSIONISTA(ES) puede(n) garantizar y demostrar con otros recursos el pago del compromiso de inversión, dentro de los plazos señalados por la CONSTRUCTORA.
 - c) Cuando EL(LOS) FUTURO(S) INVERSIONISTA(ES), dentro de los plazos señalados en los documentos contractuales suscritos, NO presente(n) toda la documentación e información requerida; igual sucederá cuando la información sea presentada por fuera de los tiempos informados o estipulados.
 - d) Cuando haya inconsistencia y/o inexactitud en la información y documentación presentada por EL(LOS) FUTURO(S) INVERSIONISTA(ES) y ésta sea la razón por la que algún trámite normal dentro del desarrollo del fideicomiso se vea entorpecido.

- e) Cuando se presente cualquier otro hecho que, por culpa, negligencia o dolo de EL(LOS) FUTURO(S) INVERSIONISTA(ES), impida la correcta realización del negocio.
 - f) Cuando EL(LOS) FUTURO(S) INVERSIONISTA(ES) incurra en una mora mayor a treinta (30) días calendario en el cronograma de pagos pactado entre las partes.
5. En el evento en que **EL(LOS) FUTURO(S) INVERSIONISTA(ES)** incurra(n) en mora de pagar una o cualquiera de las cuotas pactadas en el cronograma de inversión, en las fechas acordadas con LA CONSTRUCTORA, deberá cancelar el valor adeudado junto con el interés moratorio más alto permitido, por cada mes de retardo o a prorrata del mismo. Las sumas que se recauden por concepto de mora, serán entregadas por la Fiduciaria al vehículo fiduciario para el desarrollo del Proyecto que designe **LA CONSTRUCTORA**, junto con los rendimientos e inversiones, cuando se cumplan los requisitos establecidos en el documento de adhesión al encargo Fiduciario para cumplir las **CONDICIONES DE GIRO**.
6. Cualquier modificación solicitada por **EL(LOS) FUTURO(S) INVERSIONISTA(ES)**, a cualquiera de los documentos suscritos entre **EL(LOS) FUTURO(S) INVERSIONISTA(ES)** y **LA CONSTRUCTORA**, costará **UN SMMLV** más IVA a cargo de **EL(LOS) FUTURO(S) INVERSIONISTA(ES)** para su realización.
7. La rentabilidad de la inversión que la constructora me ofreció y que acepto es del 14,28%EA.
8. La inversión que me comprometo a realizar para la ejecución del proyecto es de \$XXX.XXX.XXX, la cual transferiré a la cuenta administrada por la fiduciaria de la siguiente manera:

(Insertar cronograma de inversión)

Como utilidad por la inversión realizada, LA CONSTRUCTORA devolverá al FUTURO(S) INVERSIONISTA(S) \$XXX.XXX.XXX siempre y cuando el FUTURO(S) INVERSIONISTA(S) haya cumplido con todos sus compromisos en su figura de manera verás y oportuna.

9. La restitución de mi inversión junto con sus rendimientos, que en este caso se denominan LA UTILIDAD, me serán entregados en un plazo no menor a 24 meses y no mayor a 34 meses. Si el FUTURO(S) INVERSIONISTA(S) solicitan la devolución anticipada de la inversión junto con sus rendimientos, se le cobrarán las multas dispuestas en este documento y se deberá hacer un recalcule de la utilidad teniendo en cuenta el tiempo real de la inversión.

CONSTANCIAS

EL(LOS) FUTURO(S) INVERSIONISTA(ES), manifiesta(n) conocer y aceptar:

1. Que, a la firma del presente documento, **LA CONSTRUCTORA** a través de sus funcionarios, le(s) ha explicado de manera clara, veraz, suficiente, oportuna, precisa e idónea todos los requisitos y etapas que se deben cumplir para el correcto desarrollo de la negociación.
2. **Deberé(mos) reportar** cualquier cambio en la información suministrada en este documento, en cuanto al cambio de estado civil, información financiera, laboral y/o personal, acreditando esta información, según el caso, con los documentos necesarios.



3. Que los recursos con que realizare(mos) la inversión proviene de actividades lícitas. En consecuencia, en caso de que resulte(mos) involucrado(s) en alguna investigación de lavado de activos o de financiación de terrorismo o mi(nuestro) nombre aparezca en cualquiera de las listas internacionales, perderé(mos) los derechos y la participación sobre la inversión realizada.
4. Autorizo(amos) a **LA CONSTRUCTORA**, a consultar en las centrales de riesgo y en las entidades financieras información sobre mi(nuestro) historial crediticio.
5. Que recibiré(mos) comunicaciones y notificaciones en la dirección física y/o correo electrónico que se encuentra señalada en el presente documento, y me (nos) obligo(amos) a notificar por escrito a **LA CONSTRUCTORA** todo cambio que se produzca en los mismos.
6. Que NO podré(mos) ceder total o parcialmente mi(nuestra) posición contractual dentro de ninguno de los documentos suscritos para el desarrollo de la inversión pactada.
7. Que **LA CONSTRUCTORA** es autónoma y tiene la potestad de solicitar documentos, gestión de trámites, y suscripción de documentos que considere necesarios en cada una de las etapas del proyecto, y es mi obligación acatar y dar respuesta oportuna a las instrucciones impartidas. En caso de no aceptación de mi parte, **NED S.A.S.** podrá dar por terminado el contrato de inversión, cobrando las multas por incumplimiento estipuladas en este documento, dinero el cual será descontado de la devolución que hasta la fecha de terminación haya consignado al fideicomiso.

Nota: Lo anterior puede ser objeto de ampliación, modificación o aclaración por medio de otros documentos complementarios que la constructora considere necesarios en el desarrollo del proyecto.

En señal de conocimiento y aceptación de todo lo anterior, suscribo(imos) el presente compromiso a los (__) del mes de _____ del año dos mil _____ (202_), en la ciudad de Bogotá D.C.

EL(LOS) FUTURO(S) INVERSIONISTA(ES)

Nombre:
C.C
Dirección:
Correo:
Teléfono:

Nombre:
C.C
Dirección:
Correo:
Teléfono:

LA CONSTRUCTORA

Nombre:
C.C
Dirección:
Correo:
Teléfono: