



TÉRMINOS Y CONDICIONES
Comunidad de Inversionistas Coninsa
Beneficios Unidad Coninsa Inmobiliaria
Versión 1.0 — Junio 2026 | Vigente a nivel nacional

ARTÍCULO 1. IDENTIFICACIÓN DEL PROGRAMA

El presente documento establece los Términos y Condiciones del programa de beneficios de la Comunidad de Inversionistas Coninsa, específicamente los beneficios otorgados por la Unidad Coninsa Inmobiliaria (en adelante, 'Coninsa Inmobiliaria'), aplicables a nivel nacional para propietarios de inmuebles construidos y/o comercializados por Coninsa S.A.S.

ARTÍCULO 2. EL ORGANIZADOR

Coninsa S.A.S. (en adelante 'Coninsa' o 'la Compañía'), sociedad comercial identificada con NIT 890.911.431-1, con domicilio principal en la ciudad de Medellín. La gestión inmobiliaria derivada del presente programa estará a cargo de la Unidad Coninsa Inmobiliaria, área especializada de Coninsa S.A.S.

Sedes de atención:

Regional Antioquia	Regional Bogotá	Regional Caribe
Calle 20 Nro. 43F-113 (57+604) 4200-4424	Av. 19 No. 114-65 Piso 6 (57+601) 9158441	Carrera 53 N 84-66 (57+605) 3319219

ARTÍCULO 3. OBJETO DEL PROGRAMA

El presente programa tiene como objeto otorgar condiciones tarifarias preferenciales en el servicio de promoción, arrendamiento y administración integral de inmuebles, a los propietarios miembros de la Comunidad de Inversionistas Coninsa que cumplan con las condiciones de elegibilidad establecidas en el Artículo 4 de los presentes Términos y Condiciones.

ARTÍCULO 4. CONDICIONES DE ELEGIBILIDAD

Para acceder a los beneficios del programa, el propietario deberá cumplir con la totalidad de las siguientes condiciones:

- El inmueble debe haber sido construido y/o comercializado por Coninsa S.A.S., en cualquier proyecto a nivel nacional, ya sea en etapa de construcción o de comercialización.
- El inmueble debe ser nuevo, entendiéndose por tal aquel adquirido directamente de Coninsa S.A.S. en primera venta, sin haber sido objeto de contrato de arrendamiento previo con ninguna parte, ni con Coninsa Inmobiliaria ni con terceros.
- El propietario debe suscribir el contrato de administración inmobiliaria con Coninsa Inmobiliaria dentro del plazo establecido al momento de la entrega del inmueble.
- El propietario debe ser miembro activo y verificable de la Comunidad de Inversionistas Coninsa al momento de la suscripción del contrato de administración.

Importante — Exclusión expresa

- Este beneficio NO aplica para inmuebles que hayan tenido contratos de arrendamiento activos con anterioridad, independientemente de la parte con quien se hayan suscrito.
- NO aplica para inmuebles adquiridos en el mercado secundario o de reventa, aunque el inmueble haya sido originalmente construido por Coninsa.
- Los beneficios aplican ÚNICAMENTE al primer contrato de administración suscrito con Coninsa Inmobiliaria para el inmueble elegible.

ARTÍCULO 5. BENEFICIOS EXCLUSIVOS DEL PROGRAMA

Los propietarios elegibles podrán seleccionar una de las siguientes dos opciones de tarifa de administración inmobiliaria. La elección deberá realizarse al momento de la suscripción del contrato de administración y no podrá modificarse durante la vigencia del contrato inicial.

5.1 Opción A — Tarifa Básica

Tarifa Aplicable	Descripción
9% mensual	Tarifa plena

- La tarifa se calcula sobre el canon de arrendamiento mensual pactado.
- Esta opción NO incluye amparos adicionales de servicios públicos ni de daños y faltantes.

5.2 Opción B — Tarifa con Amparos

Tarifa Aplicable	Composición de la Tarifa
9.6% mensual	9.0% (tarifa administración plena) + 0.6% (amparos)

- Amparos incluidos: (a) Servicios públicos y (b) Daños y faltantes al inmueble.
- Los amparos están sujetos a las condiciones, montos máximos, exclusiones y procedimientos de reclamación establecidos en el contrato de administración.

5.3 Cuadro Comparativo de Tarifas

Concepto	Opción A (Sin Amparos)	Opción B (Con Amparos)	Vigencia
Tarifa Administración	9%	9%	Permanente
Amparo Servicios Públicos	No incluido	Incluido	Permanente
Amparo Daños y Faltantes	No incluido	Incluido	Permanente
Tarifa Total Plena	9%	9.6%	A partir del primer mes

ARTÍCULO 6. CARÁCTER INTRANSFERIBLE DEL BENEFICIO

Los beneficios establecidos en los presentes Términos y Condiciones son estrictamente personales e intransferibles. En consecuencia:

- Aplican únicamente para el inmueble específico adquirido directamente a Coninsa constructora bajo las condiciones del Artículo 4.
- No pueden cederse a terceros ni extenderse a otros inmuebles del mismo propietario.
- No son aplicables a contratos de arrendamiento o administración posteriores al primer contrato suscrito para el inmueble elegible.

- No pueden canjearse por dinero en efectivo, descuentos de otra naturaleza, ni otros incentivos no especificados en estos términos.

ARTÍCULO 7. COBERTURA NACIONAL Y VIGENCIA TARIFARIA

Las tarifas y beneficios establecidos en el presente programa están definidos y autorizados a nivel nacional, aplicando de manera uniforme para todos los proyectos construidos y/o comercializados por Coninsa S.A.S. en el territorio colombiano, independientemente de la ciudad o regional donde se encuentre el inmueble. Estas condiciones no requieren autorización adicional para su aplicación por parte de las regionales, y se harán efectivas una vez el propietario elegible suscriba el contrato de administración con Coninsa Inmobiliaria.

ARTÍCULO 8. TERMINACIÓN ANTICIPADA DEL CONTRATO

En caso de terminación del contrato de administración durante el período de beneficio de bienvenida (primeros tres meses) por causas imputables al propietario, Coninsa Inmobiliaria se reserva el derecho de cobrar la diferencia entre la tarifa con descuento aplicada y la tarifa plena correspondiente, por los meses en que se hizo efectivo el beneficio. Lo anterior sin perjuicio de las demás consecuencias establecidas en el contrato de administración.

ARTÍCULO 9. TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES

En cumplimiento de la Ley Estatutaria 1581 de 2012 y el Decreto 1377 de 2013, Coninsa S.A.S. informa que los datos personales suministrados por el propietario en el marco del presente programa serán tratados conforme a la Política de Privacidad y Tratamiento de Datos Personales de Coninsa, disponible en www.coninsa.co. El propietario podrá ejercer sus derechos de conocer, actualizar, rectificar y suprimir sus datos, así como revocar la autorización de tratamiento, a través de los canales de atención de Coninsa Inmobiliaria.

ARTÍCULO 10. MODIFICACIÓN DE TÉRMINOS Y CONDICIONES

Coninsa S.A.S. podrá modificar los presentes Términos y Condiciones para nuevos contratos, notificando al propietario con un mínimo de treinta (30) días calendario de antelación a través de los medios de contacto registrados. Las modificaciones no afectarán los contratos de administración ya suscritos y vigentes al momento de la notificación, los cuales mantendrán las condiciones pactadas

hasta su vencimiento natural. Esta cláusula prevalece sobre cualquier disposición general de modificación unilateral sin aviso previo.

ARTÍCULO 11. RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS

Ante cualquier diferencia o controversia derivada de la aplicación o interpretación de los presentes Términos y Condiciones o del contrato de administración inmobiliaria, las partes procurarán resolverla de manera directa en primera instancia. Si no fuere posible, las partes acudirán a conciliación ante un Centro de Conciliación autorizado en la ciudad donde se encuentre ubicado el inmueble, antes de acudir a la jurisdicción ordinaria. Lo anterior conforme a la Ley 640 de 2001 y disposiciones concordantes.

ARTÍCULO 12. LEY APLICABLE Y JURISDICCIÓN

Los presentes Términos y Condiciones se rigen por las leyes de la República de Colombia, en especial por la Ley 820 de 2003 (Ley de Arrendamientos), el Código Civil, el Código de Comercio y la Ley 1480 de 2011 (Estatuto del Consumidor). Para los efectos legales, las partes se someten a la jurisdicción de los jueces y tribunales de la ciudad donde se encuentre ubicado el inmueble objeto del contrato de administración.

ARTÍCULO 13. DISPOSICIONES FINALES

- La participación en este programa y la suscripción del contrato de administración implican la aceptación total e irrevocable de los presentes Términos y Condiciones.
- Estos Términos y Condiciones no son acumulables con otras campañas, promociones, descuentos o beneficios vigentes de Coninsa, salvo indicación expresa en contrario.
- El presente documento constituye el acuerdo íntegro entre las partes respecto de los beneficios del programa y prevalece sobre cualquier comunicación verbal, correo electrónico o documento previo que haga referencia a los mismos beneficios.
- En caso de que alguna disposición de los presentes términos sea declarada nula o ineficaz por autoridad competente, las demás disposiciones continuarán vigentes en su integridad.
- Para consultas, reclamaciones o ejercicio de derechos, el propietario podrá comunicarse con Coninsa Inmobiliaria a través de los canales oficiales disponibles en www.coninsa.co.