

# CEDELO

Plataforma de Intermediación de Cesiones de Contrato

## TÉRMINOS Y CONDICIONES DE USO

Versión 1.0 — 25 de marzo de 2025

### 1. IDENTIFICACIÓN Y GENERALIDADES

CEDELO es una plataforma digital de intermediación inmobiliaria que opera bajo las leyes de la República de Colombia. La plataforma conecta a personas naturales o jurídicas que desean ceder los derechos derivados de contratos de promesa de compraventa de inmuebles adquiridos sobre planos (en adelante 'Cedentes'), con personas naturales o jurídicas interesadas en adquirir dichas posiciones contractuales (en adelante 'Cesionarios' o 'Inversionistas').

El acceso, navegación y uso de la plataforma CEDELO implica la aceptación plena, expresa e incondicional de los presentes Términos y Condiciones. Si el usuario no está de acuerdo con alguno de estos términos, deberá abstenerse de usar la plataforma.

### 2. MARCO LEGAL APLICABLE

Los presentes Términos y Condiciones se rigen por la legislación colombiana vigente, incluyendo, de manera enunciativa pero no limitativa:

- Código Civil Colombiano (Ley 57 de 1887), en particular las disposiciones sobre cesión de créditos y contratos (Arts. 1959 y ss.).
- Código de Comercio (Decreto 410 de 1971), aplicable a las operaciones de intermediación comercial.
- Ley 675 de 2001 — Régimen de Propiedad Horizontal.
- Ley 1480 de 2011 — Estatuto del Consumidor, aplicable en las relaciones entre la plataforma y sus usuarios.
- Ley 527 de 1999 — Sobre comercio electrónico, firmas digitales y mensajes de datos.
- Ley 1266 de 2008 — Habeas Data Financiero.
- Ley 1581 de 2012 y Decreto 1377 de 2013 — Protección de Datos Personales.
- Decreto 735 de 2013, reglamentario de la Ley 1581 de 2012.
- Resolución 74811 de 2022 y demás normas de la Superintendencia de Industria y Comercio (SIC) aplicables.

### 3. DEFINICIONES

Para efectos de los presentes Términos y Condiciones, se adoptan las siguientes definiciones:

- Cesión de Contrato: Acto jurídico mediante el cual el Cedente transfiere a un Cesionario la totalidad de derechos y obligaciones derivados de un contrato de

promesa de compraventa de un bien inmueble adquirido sobre planos, con o sin el consentimiento de la constructora, según lo estipule el contrato original.

- **Plataforma:** El sitio web, aplicación móvil y demás canales digitales de CEDELO destinados a facilitar la publicación, visualización y gestión de cesiones de contrato.
- **Usuario:** Toda persona natural o jurídica que acceda, navegue o utilice la plataforma CEDELO, ya sea como Cedente, Cesionario o visitante.
- **Cedente:** Usuario que publica en la plataforma los derechos de cesión sobre un contrato de promesa de compraventa de un inmueble sobre planos.
- **Cesionario o Inversionista:** Usuario interesado en adquirir los derechos publicados por el Cedente.
- **Publicación:** Anuncio creado por el Cedente en la plataforma con la información del inmueble, el contrato y las condiciones de la cesión.
- **Comisión de Éxito:** Remuneración que CEDELO cobra al Cedente, al Cesionario o a ambas partes (según se pacte en el Acuerdo de Intermediación) únicamente cuando se concrete efectivamente la cesión del contrato, independientemente del canal o mecanismo final utilizado para su perfeccionamiento.
- **Acuerdo de Intermediación:** Contrato de prestación de servicios suscrito entre CEDELO y el Cedente y/o el Cesionario, en el cual se establecen las condiciones económicas, obligaciones y el mecanismo de pago de la Comisión de Éxito.
- **Contacto Directo No Autorizado:** Cualquier comunicación, negociación o acuerdo establecido entre un Cedente y un Cesionario (o sus representantes) de forma directa, sin la participación de CEDELO, cuando dicha relación tuvo su origen en información o contactos suministrados por la plataforma.
- **Periodo de Exclusividad:** Lapso de tiempo durante el cual el Cedente se obliga a no publicar ni negociar la cesión del mismo contrato a través de canales distintos a CEDELO, según se pacte en el Acuerdo de Intermediación.

## **4. NATURALEZA Y ALCANCE DEL SERVICIO**

### **4.1. Intermediación**

CEDELO actúa exclusivamente como intermediario digital entre Cedentes e Inversionistas. La plataforma no es parte contratante en las cesiones que se realicen, no ostenta la propiedad de los inmuebles ni de los contratos publicados, y no garantiza la solvencia, idoneidad o buena fe de ninguno de los usuarios.

### **4.2. Publicación gratuita**

La publicación de una cesión de contrato en la plataforma es completamente gratuita para el Cedente. CEDELO no cobra ningún costo anticipado por la creación o mantenimiento de publicaciones activas.

### **4.3. Comisión de éxito**

CEDELO cobra una comisión de éxito únicamente cuando se perfeccione y concrete la cesión del contrato. El porcentaje y condiciones de dicha comisión serán informados al usuario en el momento del registro y en el Acuerdo de Intermediación. La comisión se causa en el momento en que se firme el documento de cesión, se realice un pago por parte del Cesionario al Cedente, o se produzca cualquier acto equivalente que dé cuenta de la transmisión de derechos, sin importar que dicho acto ocurra por fuera de la plataforma.

### **4.4. Servicios jurídicos**

CEDELO cuenta con un equipo de apoyo jurídico para orientar a los usuarios en el proceso de cesión. Sin embargo, dicho apoyo constituye asesoría general y no reemplaza la consulta con un abogado de confianza del usuario. La responsabilidad por la validez legal de los documentos suscritos es de las partes contratantes.

## **5. REGISTRO Y CUENTA DE USUARIO**

Para acceder a los servicios de publicación o consulta detallada de oportunidades de inversión, el usuario deberá registrarse en la plataforma proporcionando información veraz, completa y actualizada. El usuario se obliga a:

1. Suministrar datos exactos y verídicos en el formulario de registro.
2. Mantener la confidencialidad de sus credenciales de acceso (usuario y contraseña).
3. Notificar a CEDELO de inmediato ante cualquier uso no autorizado de su cuenta.
4. Actualizar su información cuando esta cambie.

CEDELO se reserva el derecho de suspender o eliminar cuentas que presenten información falsa, incompleta o que violen estos Términos y Condiciones, sin perjuicio de las acciones legales a que haya lugar.

## **6. OBLIGACIONES DEL CEDENTE**

El usuario que publique una cesión de contrato en la plataforma declara y se obliga a:

5. Ser el titular legítimo de los derechos contractuales objeto de la publicación o contar con la autorización expresa del titular para actuar en su nombre.
6. Verificar que el contrato original de promesa de compraventa permita la cesión, bien sea expresamente o porque no la prohíba.
7. Publicar información veraz, actualizada y completa sobre el inmueble, el estado de pagos y las condiciones de la cesión.
8. Contar con todos los documentos necesarios para formalizar la cesión (contrato original, paz y salvos, documentos de identidad, comprobantes de pago).
9. Informar oportunamente a CEDELO sobre cualquier cambio en el estado del inmueble o del contrato que pueda afectar la publicación.
10. Pagar la comisión de éxito pactada con CEDELO una vez se perfeccione la cesión, en los términos del Acuerdo de Intermediación.
11. Responder frente al Cesionario y frente a CEDELO por los vicios ocultos, falsedades o irregularidades en la información suministrada.
12. No negociar, pactar ni concretar directamente con un Cesionario identificado o contactado a través de CEDELO, eludiendo la intermediación y la comisión de la plataforma.

## **7. OBLIGACIONES DEL CESIONARIO O INVERSIONISTA**

El usuario interesado en adquirir una cesión de contrato se obliga a:

13. Realizar su propia diligencia debida (due diligence) antes de concretar cualquier negocio.
14. Verificar directamente con la constructora la existencia, estado y condiciones del contrato.
15. No utilizar la información de las publicaciones para fines distintos a la evaluación de la oportunidad de inversión.

16. Respetar la confidencialidad de la información suministrada por los Cedentes.
17. No contactar directamente a un Cedente identificado a través de la plataforma para negociar la cesión por fuera de CEDELO, eludiendo la intermediación y la comisión de la plataforma.
18. Pagar la porción de la comisión de éxito que le corresponda, si así se ha pactado en el Acuerdo de Intermediación.

## **8. PROHIBICIÓN DE CONTACTO DIRECTO Y PROTECCIÓN DE LA COMISIÓN**

**Esta cláusula es de naturaleza esencial para la operación de CEDELO. Su incumplimiento genera las consecuencias económicas y legales descritas a continuación.**

### **8.1. Prohibición de contacto directo**

Queda expresamente prohibido a todo usuario de la plataforma establecer comunicación directa, negociación o acuerdo con la contraparte identificada a través de CEDELO, con el propósito de concretar la cesión del contrato por fuera de la plataforma o eludir el pago de la comisión de éxito. Esta prohibición aplica independientemente del canal utilizado para el contacto directo (llamada telefónica, correo electrónico, mensaje de texto, redes sociales, intermediario informal, reunión presencial u otro).

### **8.2. Vigencia de la prohibición**

La prohibición de contacto directo y la obligación de pago de la comisión de éxito se mantienen vigentes durante los siguientes periodos:

- Durante todo el tiempo en que la publicación esté activa en la plataforma.
- Durante el Periodo de Exclusividad pactado en el Acuerdo de Intermediación, aun si la publicación hubiese sido retirada.
- Por un periodo de doce (12) meses calendario contados desde la fecha en que CEDELO presentó formalmente al Cedente y al Cesionario, o desde la fecha en que se produjo el primer contacto entre las partes con origen en la plataforma, lo que ocurra primero. Este periodo aplica incluso si el usuario cancela su cuenta en CEDELO durante dicho lapso.

### **8.3. Causación de la comisión por operación directa**

Si un Cedente y un Cesionario que se conocieron, contactaron o negociaron a través de CEDELO concretar la cesión de contrato por fuera de la plataforma, directamente o a través de un tercero interpuesto, la Comisión de Éxito se causará de todas formas y será exigible en su totalidad a las partes responsables de la operación directa, de conformidad con el Acuerdo de Intermediación. En este caso, CEDELO podrá exigir el pago de la comisión más los intereses moratorios a la tasa máxima legal vigente en Colombia.

### **8.4. Presunción de operación directa**

Se presumirá, salvo prueba en contrario, que una operación fue concretada por fuera de CEDELO con ánimo de eludir la comisión cuando: (i) se verifique que entre las partes existió contacto originado en la plataforma; y (ii) la cesión del mismo contrato publicado en CEDELO se perfeccionó dentro del periodo de doce (12) meses referido en la cláusula 8.2, sin participación de CEDELO como intermediario.

## **8.5. Consecuencias del incumplimiento**

El incumplimiento de la prohibición de contacto directo acarreará:

- La suspensión o cancelación definitiva e inmediata de la cuenta del usuario infractor, sin reembolso de ningún valor.
- La exigibilidad inmediata de la Comisión de Éxito completa, más los gastos administrativos y legales en que incurra CEDELO para su cobro.
- El pago de una cláusula penal equivalente al doble del valor de la Comisión de Éxito pactada, como estimación anticipada de perjuicios, sin perjuicio de que CEDELO demuestre perjuicios superiores.
- Las demás acciones civiles y comerciales que procedan conforme al Código Civil y al Código de Comercio colombianos.

## **9. ACUERDO DE INTERMEDIACIÓN Y EXCLUSIVIDAD**

### **9.1. Suscripción del Acuerdo**

Al publicar una cesión en la plataforma, el Cedente suscribirá un Acuerdo de Intermediación con CEDELO que regulará las condiciones específicas del servicio, incluyendo el porcentaje exacto de la comisión, el Periodo de Exclusividad aplicable y las condiciones de pago. Dicho acuerdo hará parte integral de los presentes Términos y Condiciones.

### **9.2. Exclusividad**

Durante el Periodo de Exclusividad pactado en el Acuerdo de Intermediación, el Cedente se obliga a no publicar ni negociar la cesión del mismo contrato a través de ningún otro canal, plataforma, agente inmobiliario o intermediario distinto a CEDELO. La publicación simultánea en otros canales sin autorización de CEDELO se entenderá como incumplimiento del Acuerdo de Intermediación y dará lugar a las consecuencias previstas en la cláusula 8.5.

### **9.3. No exclusividad opcional**

Las partes podrán pactar en el Acuerdo de Intermediación la modalidad de publicación no exclusiva, en cuyo caso el Cedente podrá publicar simultáneamente en otros canales. Sin embargo, la obligación de pago de la Comisión de Éxito a CEDELO subsistirá en su totalidad respecto de cualquier cesión concretada con un Cesionario que haya sido contactado, identificado o presentado a través de la plataforma de CEDELO.

## **10. PROHIBICIONES GENERALES**

Queda expresamente prohibido a todos los usuarios de la plataforma:

- Publicar contratos sobre inmuebles inexistentes, embargados, en litigio o con gravámenes no declarados.
- Usar la plataforma para actividades de lavado de activos, financiación del terrorismo o cualquier actividad ilícita conforme a la ley colombiana.
- Suplantar la identidad de terceros o actuar en nombre ajeno sin la debida autorización.
- Contactar directamente a otros usuarios para eludir el proceso de intermediación de CEDELO y evitar el pago de la comisión de éxito (ver cláusula 8).
- Publicar información falsa, engañosa o incompleta sobre el inmueble o el contrato.

- Usar herramientas automatizadas (bots, scrapers) para acceder o extraer información de la plataforma.
- Compartir con terceros los datos de contacto de otros usuarios obtenidos a través de la plataforma, para facilitar la concreción de negocios por fuera de CEDELO.
- Utilizar la información de la plataforma para crear servicios o plataformas competidoras.

El incumplimiento de estas prohibiciones podrá acarrear la suspensión o cancelación inmediata de la cuenta, sin perjuicio de las acciones civiles y penales aplicables bajo la legislación colombiana.

## **11. CANCELACIÓN DE PUBLICACIONES**

El Cedente podrá retirar su publicación en cualquier momento antes de que se haya concretado la cesión, sin costo ni penalidad, salvo que exista un Acuerdo de Intermediación con Periodo de Exclusividad vigente. En tal caso, el retiro anticipado de la publicación durante el Periodo de Exclusividad estará sujeto a las condiciones pactadas en dicho acuerdo.

El retiro de la publicación no extingue la obligación de pago de la Comisión de Éxito respecto de Cesionarios que ya hayan sido contactados o presentados por CEDELO antes del retiro, si la cesión se concreta dentro del periodo de doce (12) meses referido en la cláusula 8.2.

## **12. RESPONSABILIDAD DE CEDELO**

### **12.1. Limitación de responsabilidad**

CEDELO no será responsable por: (i) la veracidad de la información publicada por los Cedentes; (ii) el incumplimiento de las obligaciones entre Cedentes y Cesionarios; (iii) los daños derivados de defectos en los inmuebles; (iv) la negativa de las constructoras a aceptar la cesión; (v) fluctuaciones en el valor de los inmuebles; ni (vi) pérdidas derivadas de decisiones de inversión tomadas con base en la información disponible en la plataforma.

### **12.2. Disponibilidad del servicio**

CEDELO no garantiza la disponibilidad ininterrumpida de la plataforma y no será responsable por interrupciones causadas por mantenimiento, fallas técnicas, ataques informáticos o eventos de fuerza mayor. CEDELO hará sus mejores esfuerzos para restablecer el servicio en el menor tiempo posible.

## **13. PROPIEDAD INTELECTUAL**

Todos los contenidos de la plataforma CEDELO, incluyendo sin limitación el nombre, logotipo, diseño, código fuente, textos, imágenes y funcionalidades, son propiedad exclusiva de CEDELO o se usan bajo licencia. Queda prohibida su reproducción, distribución, modificación o uso con fines comerciales sin autorización expresa y por escrito de CEDELO, so pena de las acciones legales pertinentes bajo la Ley 23 de 1982 y demás normas de propiedad intelectual vigentes en Colombia.

## **14. RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS**

Ante cualquier controversia derivada del uso de la plataforma o de las relaciones entre Cedentes y Cesionarios intermediadas por CEDELO, las partes se obligan a agotar en primera instancia una etapa de conciliación directa. De no lograrse acuerdo, las partes podrán acudir a los mecanismos alternativos de solución de conflictos (MASC) previstos en la Ley 640 de 2001, incluyendo la conciliación ante un Centro de Conciliación legalmente reconocido.

Para las controversias que no puedan resolverse mediante los mecanismos anteriores, las partes se someten a la jurisdicción y competencia de los jueces de la ciudad de Medellín, Colombia, renunciando a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles.

## **15. MODIFICACIONES A LOS TÉRMINOS**

CEDELO se reserva el derecho de modificar los presentes Términos y Condiciones en cualquier momento. Los cambios serán notificados al usuario mediante el correo electrónico registrado o mediante aviso destacado en la plataforma con al menos quince (15) días calendario de anticipación. El uso continuado de la plataforma tras la entrada en vigencia de los nuevos términos implicará su aceptación.

## **16. VIGENCIA Y TERMINACIÓN**

Los presentes Términos y Condiciones rigen desde la fecha de aceptación por parte del usuario y se mantendrán vigentes mientras este tenga una cuenta activa en la plataforma. CEDELO podrá dar por terminada la relación con un usuario en cualquier momento por incumplimiento de estos términos, mediante notificación escrita al correo electrónico registrado. La terminación de la cuenta no extingue las obligaciones derivadas de operaciones ya iniciadas o del periodo de doce (12) meses de protección de comisión establecido en la cláusula 8.2.

## **17. CONTACTO**

Para cualquier consulta, reclamación o solicitud relacionada con los presentes Términos y Condiciones, el usuario podrá contactar a CEDELO a través de los canales oficiales publicados en la plataforma.