Solictud Compra N° 002885ST
Estado: EN FIRME
Tipo: Modificación
Responsable: 14104

1. Información general del contrato / Convenio

Consecutivo PAA	Contrato
	007413C-24

Contratista	Objeto	Moneda	Valor sin IVA	Valor IVA	Valor con IVA
ALIANZA FIDUCIARIA SA	Contrato de fiducia mercantil de administración simple para el proyecto inmobiliario de la uau 5 del plan parcial peldar.	COP	1,656,740.00	314,781.00	1,971,521.00

Plazo inicial día(s)	Fecha inicio
810	2024-11-28

2. Historial de modificaciones

Fecha Firma	Plazo Prorroga	Valor de adición	Plazo de suspensión / Reinicio	Modificación de otras clausulas
Sin historial de modificaciones				

3. Pólizas contractuales

Póliza	Tipo/td>	Número Póliza	Entidad que expide	Moneda	Valor	Fecha de expedición	Fecha de inicio	Valida hasta
Actualmente no tiene ninguna poliza asociada								

4. Resumen de la solicitud actual

Tipo modificación	Modificación
Prórroga, adición y cambio de cláusulas	Valor sin IVA: 162,689.31 / IVA: 38,161.69 / Valor con IVA: 200,851.00 Tipo Documento: cdp / Número: 30017429 / Posición: 001 / Moneda: COP / Valor: 200,851.00 Tiempo Día(s): 730 Modificación en cláusulas • Cláusula Décima Sexta del Contrato Fiduciario, Numeral i): EL FIDEICOMITENTE APORTANTE DEL LOTE a partir de la orden de inicio y hasta el 31 de diciembre de 2026 pagará dentro de los cuarenta y cinco (45) días calendario después de emitida la factura, una suma equivalente a cero punto cero cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (0.05 SMLMV) IVA incluido, una vez aprobadas y recibidas a satisfacción por parte del supervisor del contrato designado por la EMPRESA, las actividades llevadas a cabo en dicho período por ALIANZA. A partir del primero (1°) de enero de 2027 y hasta la liquidación del fideicomiso, el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR pagará la comisión fiduciaria dentro de los treinta (30) días calendario después de emitida la factura. LA FIDUCIARIA registrará mora nula en los casos en los que la factura sea pagada en un plazo menor al inicialmente estipulado. • Parágrafo Primero de las Consideraciones Especiales de la Cláusula Décima Sexta: PARÁGRAFO PRIMERO: La comisión fiduciaria será pagada hasta el 31 de diciembre de 2026 por el FIDEICOMITENTE APORTANTE LOTE. A partir del 1° de enero de 2027 será pagada por quien ostente la calidad de FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR. En el evento en que exista incumplimiento total o parcial en dicho pago, la FIDUCIARIA podrá exigir el mismo por la vía ejecutiva o debitarlo de los recursos existentes en el patrimonio autónomo. • Cláusula Décima Octava del Contrato Fiduciario: El presente contrato tendrá una duración que irá desde la comunicación de la orden de inicio hasta el día 20 de diciembre de 2028. En caso de no lograrse la estructuración del proyecto inmobiliario, EL FIDEICOMITENTE APORTANTE LOTE se obliga a solicitar la restitución del INMUEBLE en un plazo máximo de treinta (30) días calendario o podrá solicitar la prórroga del contrato, previo acuerdo con LA FIDUCIARIA y cumpliendo con los requisitos legales y/o internos que se requieran. • Cláusula Décima Novena – Terminación: Eliminación de los numerales 7 y 8. “En caso de incumplimiento de la Promesa de Compraventa celebrada entre EL FIDEICOMITENTE APORTANTE LOTE y EL TRADENTE” y “Por el agotamiento de las reservas presupuestales del contrato”

5. Desarrollo

Justificación de la modificación

4.1.1 El contrato de fiducia mercantil de administración simple suscrito con ALIANZA FIDUCIARIA, cuyo objeto se encuentra asociado al desarrollo del proyecto inmobiliario correspondiente a la Unidad de Actuación Urbanística (UAU) 5 del Plan Parcial Peldar, establece en su cláusula décima sexta, denominada «REMUNERACIÓN», las condiciones económicas aplicables a la prestación de los servicios fiduciarios.

En particular, el numeral 1 de la citada cláusula dispone que el FIDEICOMITENTE APORTANTE DEL LOTE pagará, desde la orden de inicio y hasta la liquidación del contrato, una comisión equivalente a cero coma cero cinco (0,05) salarios mínimos mensuales legales vigentes (SMLMV), IVA incluido, previa aprobación y recibo a satisfacción de las actividades ejecutadas durante el período correspondiente por parte del supervisor designado por la EMPRESA, y dentro de los cuarenta y cinco (45) días calendario siguientes a la expedición de la factura.

De acuerdo con lo anterior, las partes acordaron una remuneración expresada en función del salario mínimo mensual legal vigente, por lo que su equivalencia en pesos colombianos varía conforme al valor que dicha unidad de referencia tenga en cada vigencia. En consecuencia, el cumplimiento de las obligaciones económicas derivadas del contrato exige contar con la disponibilidad presupuestal suficiente para atender el valor efectivo de las comisiones fiduciarias causadas durante el período de ejecución contractual.

Para la atención de estas obligaciones, la EMPRESA cuenta con los registros presupuestales 4700050300, 4700050301 y 4700050302, por un valor total de Un Millón Novecientos Setenta y Un Mil Quinientos Veintiún PESOS ($1.971.521) IVA incluido, cuya estimación se realizó considerando el comportamiento histórico de los incrementos anuales del salario mínimo mensual legal vigente en Colombia y las necesidades de financiación previstas para el cumplimiento de los compromisos contractuales durante la vigencia 2026.

No obstante, mediante el Decreto Nacional 1469 del 29 de diciembre de 2025, se fijó el salario mínimo mensual legal vigente para el año 2026 en UN MILLÓN SETECIENTOS CINCUENTA MIL NOVECIENTOS CINCO PESOS ($1.750.905), valor que representa un incremento del veintitrés por ciento (23 %) frente al salario mínimo establecido para el año 2025.

Este incremento, superior al previsto en las estimaciones presupuestales efectuadas por la EMPRESA, genera un mayor valor en pesos de la comisión fiduciaria pactada contractualmente, sin que ello implique una modificación de la tarifa acordada entre las partes. Se trata, por el contrario, de la variación económica derivada de la aplicación de la fórmula de remuneración expresamente establecida en el contrato.

En consecuencia, los recursos inicialmente presupuestados resultan insuficientes para cubrir la totalidad de las comisiones fiduciarias a cargo de la EMPRESA hasta el 31 de diciembre de 2026, de acuerdo con el valor actualizado del salario mínimo mensual legal vigente y las condiciones de pago pactadas.

Desde el punto de vista técnico y operativo, resulta necesario garantizar la disponibilidad de los recursos requeridos para atender oportunamente las obligaciones económicas derivadas de la administración fiduciaria del proyecto inmobiliario de la UAU 5 del Plan Parcial Peldar. La suficiencia de estos recursos permite dar continuidad a la ejecución contractual, asegurar el cumplimiento de los compromisos asumidos por la EMPRESA y evitar que la insuficiencia presupuestal afecte el normal desarrollo de las actividades fiduciarias requeridas para la gestión del proyecto.

Desde la perspectiva económica, la necesidad de adición corresponde exclusivamente al mayor valor que debe reconocerse por concepto de las comisiones fiduciarias durante el período comprendido entre la fecha de corte del cálculo y el 31 de diciembre de 2026, como consecuencia de la aplicación del SMLMV vigente y de las condiciones de remuneración previstas en el contrato. Por tanto, el valor de la adición deberá determinarse con base en la diferencia entre los recursos disponibles para atender esta obligación y el valor proyectado de las comisiones pendientes de pago o causación, de acuerdo con el plazo de ejecución contractual y las condiciones pactadas.

En este contexto, la adición contractual se encuentra orientada a garantizar la suficiencia de los recursos necesarios para el cumplimiento de las obligaciones económicas derivadas del contrato, mantener la continuidad de los servicios fiduciarios y asegurar la adecuada ejecución sin alterar el objeto contractual.

Por lo anterior, se considera necesario adelantar el trámite de adición presupuestal y contractual por valor de Doscientos Mil Ochocientos Cincuenta y un Pesos ($200.851) IVA incluido, con el fin de cubrir el mayor valor de las comisiones fiduciarias a cargo de la EMPRESA hasta el 31 de diciembre de 2026, de conformidad con la cláusula décima sexta del contrato y con sujeción a las disposiciones contractuales, presupuestales y legales aplicables.

4.1.2 La Cláusula Décima Octava del Contrato Fiduciario establece que su duración se extiende hasta el 20 de diciembre de 2026 y que, de no lograrse la estructuración del proyecto inmobiliario dentro de dicho término, el Fideicomitente Aportante Lote (Metro) deberá solicitar la restitución del inmueble dentro de los treinta (30) días calendario siguientes, salvo que previamente se acuerde una prórroga con la Fiduciaria y se cumplan los requisitos legales y contractuales correspondientes.

A la fecha, persisten actividades asociadas a la estructuración y desarrollo del proyecto inmobiliario que hacen necesario conservar vigente el vehículo fiduciario, evitando la terminación anticipada del esquema de administración y la consecuente restitución del inmueble, situación que podría afectar la continuidad de los procesos técnicos, jurídicos, urbanísticos y comerciales requeridos para la adecuada ejecución del proyecto. Los hitos más importantes que a la fecha se encuentran pendientes de cumplirse para permitir la transformación del fideicomiso de administración simple a uno de administración inmobiliaria, son: (i) Lanzamiento comercial oficial de las tres (3) torres del proyecto; (ii) Apertura de la fase de preventas del proyecto y logro de su punto de equilibrio comercial; (iii) Definición, por parte del Departamento Administrativo de Planeación de Envigado, de las cargas urbanísticas que deberá pagar el Proyecto en dinero; (vi) Acuerdo con el Municipio de Envigado sobre la forma de pago del equipamiento; y (v) Obtención de las licencias de urbanismo y construcción del proyecto.

Para el cumplimiento de tales hitos, se prevé las siguientes fechas para cada una de las actividades:

Lanzamiento comercial y preventas
El lanzamiento comercial oficial de las tres etapas está previsto para el 21 de Noviembre de 2026. Se espera que la fase de preventas inicie a partir de esa misma fecha.
Gestión urbanística y licenciamiento
La radicación de la solicitud de licencia de urbanismo está prevista para enero de 2027. Con base en este plazo, se proyecta completar los siguientes hitos en mayo de 2027:
• Definición de las cargas urbanísticas.
• Acuerdo con el municipio.
• Obtención de la licencia de urbanismo.
Por su parte, la obtención de la licencia de construcción de la primera etapa se prevé para junio de 2027.
Cumplimiento del punto de equilibrio
Las fechas estimadas para alcanzar el punto de equilibrio de cada etapa son:
• Etapa 1: agosto de 2027.
• Etapa 2 — Senior living: mayo de 2028.
• Etapa 3 — Vivienda hotelera: abril de 2028.

En este contexto, resulta procedente suscribir un otrosí al Contrato Fiduciario mediante el cual se amplíe la duración de la fase de parqueo por un plazo de veinticuatro (24) meses hasta el día 20 de diciembre de 2028 y, de manera concomitante, se ajuste la asignación de la comisión fiduciaria a partir del 1° de enero de 2027 a cargo de AR Construcciones.

Lo anterior encuentra sustento en la obligación asumida por AR Construcciones en el Acuerdo Marco de Estructuración de Proyecto, según la cual corresponde al desarrollador "pagar las comisiones fiduciarias desde el 1° de enero de 2027 (...)".

Dicha obligación refleja la voluntad contractual de las partes de que, una vez vencido el período inicialmente contemplado para la administración del lote por cuenta del Metro, los costos asociados a la permanencia y operación del esquema fiduciario sean asumidos por el desarrollador, como interesado directo en la continuidad de la estructuración y ejecución del proyecto inmobiliario.

En consecuencia, la modificación propuesta al Contrato Fiduciario no genera una nueva carga económica para el Metro ni altera el equilibrio económico definido en los acuerdos que rigen el proyecto. Por el contrario, desarrolla y materializa una obligación preexistente a cargo de AR Construcciones, permitiendo que la extensión de la vigencia contractual necesaria para continuar con la estructuración y desarrollo del proyecto sea acompañada de la asunción por parte del Fideicomitente Desarrollador de las comisiones fiduciarias que se causen a partir del 1° de enero de 2027.

De esta manera, la prórroga del Contrato Fiduciario garantiza la continuidad del vehículo jurídico requerido para la ejecución del proyecto inmobiliario, evita la restitución prematura del inmueble prevista para el escenario de terminación contractual impidiendo que la Empresa incurra en gastos notariales y de registro estimados en más de QUINIENTOS SESENTA MILLONES DE PESOS (COP$560’000.000), y asegura que los costos derivados de la extensión del negocio fiduciario sean asumidos por quien, de conformidad con el Acuerdo Marco, tiene a su cargo el pago de las comisiones fiduciarias a partir de la vigencia 2027, esto es, AR Construcciones en calidad de Fideicomitente Desarrollador.

En ese orden de ideas, considerando que el Contrato Fiduciario tendría vigencia inicialmente hasta el 20 de diciembre de 2026 y que la estructuración del proyecto inmobiliario requiere la permanencia del patrimonio autónomo más allá de dicha fecha y hasta el 20 de diciembre de 2028, las partes consideran necesario prorrogar la fase de administración simple (parqueo) del inmueble y, en consecuencia, la duración del contrato fiduciario.

4.1.3. Por otro lado, teniendo en cuenta que la obligación de pago de la Comisión Fiduciaria recaerá únicamente en el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, es pertinente modificar la obligación de solidaridad establecida entre este y el FIDEICOMITENTE APORTANTE LOTE en el Parágrafo Primero de las Consideraciones Especiales de la Cláusula Décima Sexta del Contrato Fiduciario, dejando a cada Fideicomitente como responsable único de pago durante su respectivo período de tiempo.

4.1.4. Finalmente, toda vez que ya se cuenta con disponibilidad presupuestal para garantizar el pago de la comisión fiduciaria que le corresponde al Metro como FIDEICOMITENTE APORTANTE LOTE hasta el 31 de diciembre de 2026 y que la promesa de compraventa suscrita entre el FIDEICOMITENTE APORTANTE LOTE y EL TRADENTE fue debidamente cumplida, no es necesario mantener las causales de terminación del Contrato Fiduciario establecidas en los numerales 7 y 8 de la Cláusula Décima Novena: “En caso de incumplimiento de la Promesa de Compraventa (...)” y “Por el agotamiento de las reservas presupuestales del contrato”.

Análisis del presupuesto de adición
Para el cálculo de la adición se tomó el valor del Salario Mínimo Legal Vigente (SMLV) correspondiente al año 2026 y se calculó la proporción exacta de la comisión acordada (0.05 SMLV) IVA incluido. El valor resultante de esta comisión se multiplicó por los 3 meses (Octubre, Noviembre y Diciembre) que están pendientes por pagar en la vigencia actual, lo que arrojó el costo total necesario para cubrir dicha obligación hasta finalizar el período. A este costo total proyectado para los 3 meses, se le restó el presupuesto remanente que se encontraba disponible a la fecha. La diferencia entre el total requerido para los 3 meses y el saldo remanente a favor dio como resultado el déficit a cubrir, estableciendo el valor de la adición en $200.851 pesos IVA incluido.
Análisis del riesgo de modificación
A la presente modificación • A la presente modificación se le incorporó el nuevo riesgo relacionado con el posible incumplimiento de AR Construcciones en el pago de las comisiones fiduciarias.

6. Anexos

Documento	Archivo	Observación
Certificado de existencia y representación actualizado	Disponible para descargar desde la página	Alianza Fiduciaria
Certificados de antecedentes fiscales	Disponible para descargar desde la página	Alianza Fiduciaria
Paz y salvo de seguridad social y parafiscales actualizado	Disponible para descargar desde la página	Alianza Fiduciaria
Certificados REDAM	Disponible para descargar desde la página	Alianza Fiduciaria
Certificado Procuraduría Alianza	Disponible para descargar desde la página	Alianza Fiduciaria
Certificado Superfinanciera Alianza	Disponible para descargar desde la página	Alianza Fiduciaria
Verificación Sarlaft AR	Disponible para descargar desde la página	AR Construcciones
Certificado REDAM AR	Disponible para descargar desde la página	AR Construcciones
Certificado Procuraduría AR	Disponible para descargar desde la página	AR Construcciones
Acuerdo Marco del Proyecto	Disponible para descargar desde la página	
Justificación de la Modificación	Disponible para descargar desde la página	
Análisis de Riesgos Actualizado	Disponible para descargar desde la página	
VUR Lote	Disponible para descargar desde la página	
Certificado de existencia y representación actualizado	Disponible para descargar desde la página	AR Construcciones y Alianza
Certificados de antecedentes fiscales	Disponible para descargar desde la página	AR Construcciones y Alianza
Paz y salvo de seguridad social y parafiscales actualizado	Disponible para descargar desde la página	AR Construcciones y Alianza
Verificación sarlaft	Disponible para descargar desde la página	Alianza Fiduciaria
Otrosí Fiducia Ciudad Peldar	Disponible para descargar desde la página	Revisado por AR y Alianza

7. Historial de aprobaciones

Usuario	Aprobación	Fecha
Jorge Andres Moreno Bedoya	APROBADO	2026-11-09 18:38:13
Juliana Duque Monsalve	APROBADO	2026-11-09 18:26:48