

CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA

ADMINISTRADOR: GRUPO ARENAS NIT. 900.919.490 -6 Sociedad comercial registrada en la Cámara de Comercio de Barranquilla.

PROPIETARIO: _____

C.C. _____ NIT. _____ No. Régimen: Tipo contribuyente Simplificado _____ Común _____

Direcciones: Residencia: _____ Oficina: _____ Ciudad: _____

Teléfonos: _____ Celular: _____ Fecha Cumpleaños: _____

Dirección de correspondencia: _____ R. _____ Of. _____

E-mails: _____

Pago por transferencia _____ C.C. _____ Tel. _____

Cta. No. _____ Cte. _____ A. _____ Entidad: _____

Tratar en su ausencia con: _____ Tel: _____

Los antes citados firman el presente Contrato de Administración de Inmueble, contenido en las siguientes cláusulas:

PRIMERA: El PROPIETARIO autoriza por su cuenta y riesgo, al Administrador para que éste realice, la gestión de Promoción, Arriendo y Administración del siguiente inmueble:

Apto _____ Casa _____ Local _____ Bodega _____ Oficina _____ Consultorio _____ Lote _____

Dirección: _____ Edificio: _____

Matricula(s) inmobiliaria(s) _____ Referencias Catastrales _____

Canon Sugerido: \$ _____ Administración \$ _____

La administración la pagara Grupo Arenas directamente _____

SEGUNDA: El PROPIETARIO faculta a EL ADMINISTRADOR para: **1.)** Anunciar y promover el arriendo por la forma o medio que éste considere. **2.)** Seleccionar los arrendatarios y firmar los contratos respectivos, bajo garantías que a su juicio sean oportunos. **3.)** Recibir los cánones, administraciones y demás pagos a cargo del arrendatario. **4.)** Fijar los cánones y reajustes, salvo instrucciones escritas de El PROPIETARIO. **5)** Tratar en su nombre ante el arrendatario o sus deudores solidarios, lo relacionado con el arrendamiento. El PROPIETARIO sólo tratará por conducto de El ADMINISTRADOR con el arrendatario y/o sus deudores solidarios.

TERCERA: El Administrador se obliga para con El PROPIETARIO a: **1.)** Pagar cada mes los arrendamientos, desde el quinto (5^o) hasta el Octavo (8^o) día hábil, del mes siguiente en que se haya causado el canon. Entregar la liquidación de cuentas o factura, en la cual detallará los abonos y débitos efectuados a EL PROPIETARIO. Si El Propietario solicita envío por correo de la liquidación, ésta llegará en el curso del mes siguiente al liquidado o facturado. **2.)** Garantizarle el pago del arriendo según las disposiciones del seguro de arrendamiento. **3.)** Supervisar el pago de servicios públicos, administración, si la hubiere, Gestionar para que el arrendatario pague los servicios públicos, la administración, repare daños y/o restituya faltantes, sin que se entienda por ello que El Administrador es o sea responsable por éstos.

CUARTA: El PROPIETARIO se compromete para con El Administrador a: **1.)** Pagarle por la administración una comisión del diez por ciento **10%** del canon de cada inmueble, la cual descontara cada mes el Administrador. **2.)** El PROPIETARIO autoriza al Administrador para: **a)** Descontar de los arriendos la comisión, el I.V.A. causado, el seguro de arrendamiento, seguro de IVA y de Administración, si los hubiere, las retenciones e impuestos aplicados por el arrendatario, los gastos, costos e impuestos en que incurra El Administrador por causa de la gestión. Igualmente a descontar de los arriendos, servicios públicos, administraciones, reparaciones, cuotas de administración, ordinarias o extraordinarias, impuestos, contribuciones; con los intereses que éstos pagos causen al El PROPIETARIO. A descontar al inicio de un contrato, del primer canon, los gastos de mercadeo y promoción, acordados en un veinte por ciento (**20%**) del canon. **b)** Descontar del canon de arriendo cada mes, el diez por ciento (10%) sobre el valor de la administración, por hacer las gestiones pertinentes para el recaudo y pago de la administración directamente al edificio o a quien haga sus veces en caso de no estar sometido a régimen de propiedad horizontal, procesar la facturación de cuotas de administración (ordinarias y/o extraordinarias), registrar los recaudos y monitorear el estado de cartera de administración cuando el Arrendador lo considere pertinente. **c)** Efectuar las reparaciones que por Ley sean de El PROPIETARIO para la conservación del inmueble, las que estén encaminadas a satisfacer el goce pleno del bien, las que faciliten su arrendamiento, así como aquéllas necesarios u ordenadas por las autoridades. **d)** Según su criterio, dar por terminado el contrato de arriendo en cualquier tiempo y recibir el inmueble. **e)** Si fuere necesaria a firmar autorizaciones a El Arrendatario para instalación de servicios públicos. **3.)** El Propietario informará oportunamente y por escrito al Administrador, los aumentos que tenga el valor de la administración del inmueble objeto del contrato

QUINTA: El PROPIETARIO garantiza: **1)** Que el inmueble está libre de limitaciones jurídicas, embargos, gravámenes, deudas por servicios públicos y administración. **2)** Asume expresamente responsabilidad por causa de reclamos, juicios, devoluciones, penalidades e indemnizaciones, generadas por estas causas y/o por los reclamos que haga el arrendatario o terceros. Por el mal estado del inmueble, por la no realización de reparaciones necesarias, por fallas o deficiencias en la construcción. **3)** En el evento de que el inmueble objeto de este contrato, El PROPIETARIO lo haya obtenido en calidad de LOCATARIO, se compromete a presentar la carta de autorización de arrendamiento o subarriendo de la entidad propietaria. **4)** El PROPIETARIO informara Administrador sobre vicios ocultos, limitaciones o afectaciones que puedan perturbar el arrendamiento. Iniciará oportunamente, las acciones judiciales, administrativas y/o policivas de las que sea titular, tendiente a librar de perturbaciones a los arrendatarios y si no las realiza, autoriza expresamente a que El Administrador las gestione por cuenta y nombre del Propietario. **5)** Si en el inmueble hubieren deudas, daños o problemas que dificulten su arrendamiento, su permanencia en él o afecten a terceros, las cuales El PROPIETARIO se niegue a resolver o pagar, El Administrador está autorizado para dar por terminado contrato de arriendo y autorizará la desocupación cesando las obligaciones a su cargo, sin perjuicios en su contra. El Administrador tendrá la facultad de proceder según su criterio, a efectuar el pago o la reparación, a fin de evitar la desocupación o perjuicios a terceros. Si no fuere viable esto, se dará por terminado este contrato, cesando las responsabilidades para El Administrador.

SEXTA: Este contrato tiene vigencia de doce (12) meses, contados desde la firma del contrato de arriendo. Se supeditará su iniciación, terminación y prórrogas, a la del arrendamiento. Si El PROPIETARIO autorizare a El Administrador para arrendar y administrar otros predios, éstos se consideraran cobijados por este contrato. Si después de firmado contrato de arrendamiento, EL PROPIETARIO rehusare arrendar el bien, pagará a El Administrador, como indemnización tres cánones de arrendamiento. **PARÁGRAFO PRIMERO:** Si alguna de las partes desee terminar el contrato mientras está desocupado el inmueble notificará a la otra su decisión por escrito, con diez (10) días de antelación.

Contrato N.

Si hubiere contrato de arrendamiento vigente y El PROPIETARIO deseara terminarlo, la notificación será con tres (3) meses de anticipación y pagará a EL Administrador la comisión por los meses que faltaren para vencer el arrendamiento más un canon de arrendamiento por la consecución del cliente. Queda entendido que para que El PROPIETARIO pueda terminar el contrato, deberá existir causal de incumplimiento por parte El Administrador. Si al término del contrato quedare un saldo a favor de El Administrador, se prorrogará hasta cuando sea pagado el saldo totalmente. El PROPIETARIO renuncia a ejercer la revocatoria abusiva. Cuando haya saldos a cargo de El PROPIETARIO y a favor de El Administrador, el primero autoriza a que se reporte a bases de datos este saldo. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** Si El Administrador lo diera por terminado, notificara al PROPIETARIO con un (1) mes de anticipación, vencido el plazo, cesarán sus obligaciones y no será responsabilizado por hecho alguno que ocurra después de haber manifestado su deseo de terminar el contrato.

SEPTIMA: El PROPIETARIO pedirá la desocupación sólo por escrito y con las anticipaciones que las normas y el contrato establecen. En los arriendos de vivienda urbana, conforme las causales previstas por la Ley 820 de 2003 y en los contratos con otras destinaciones, según las disposiciones legales y contractuales. En el evento de que El Propietario decida iniciar acciones judiciales contra el arrendatario, asumirá EL PROPIETARIO los gastos, costas y honorarios que estas acciones generen. En tal caso, se supeditarán los pagos de arriendo al previo pago del arrendatario.

OCTAVA: Por voluntad expresa del PROPIETARIO, en caso de fallecimiento de éste, adquiere la calidad de mandante _____ Quien se identifica con la C.C. _____ y el mandatario queda autorizado para continuar pagándole la renta a la persona antes citada, salvo que medie orden judicial que señale a quien ha de pagarse la renta después de tal fallecimiento. Si EL PROPIETARIO no ha designado a nadie, EL ADMINISTRADOR suspenderá los pagos hasta tanto el Juzgado o la Notaría donde curse la sucesión oficio sobre el destino que dará a estos dineros.

NOVENA: Convienen las partes que este contrato presta mérito ejecutivo para hacer efectivas las obligaciones de pagar a cargo de El PROPIETARIO, por contener una obligación clara, expresa y exigible. Renuncia expresamente El PROPIETARIO, a requerimientos o constitución en mora.

DECIMA: La inspección, control y vigilancia del contrato si tuviere por objeto un inmueble destinado a vivienda urbana la ejercerá las entidades definidas en los términos de la Ley 820 de 2003 y demás normas concordantes.

DECIMA PRIMERA: El Administrador no es, ni será responsable por daños o destrucción del inmueble causado por fuerza mayor o caso fortuito, (Incendios, explosión, asonadas, robos, etc.), por reparaciones o servicios que deba cubrir el arrendatario o por ocupación de hecho de terceros. Así mismo, no tiene responsabilidad por daños y/o robos al inmueble mientras está desocupado, por ello El Administrador sugiere al PROPIETARIO contratar el mismo su cuidado. Cuando esté desocupado el inmueble, sólo si EL PROPIETARIO lo solicita por escrito, hacer el contacto con una empresa de servicios temporales para contratar la celaduría, la cual será cargo de El propietario. Quien además autoriza a El Administrador para que dé los datos personales del Propietario para efectos del contrato de vinculación. Si no hay autorización escrita EL ADMINISTRADOR es relevado de tomar acciones al respecto.

DECIMA SEGUNDA: Si el arrendatario, un familiar o pariente o uno los deudores solidarios, adquiriese el inmueble, El PROPIETARIO pagará al Administrador la comisión del tres por ciento (3%) del valor de venta, en contraprestación por la presentación del cliente.

DECIMA TERCERA: En el evento de que el PROPIETARIO decida tomar el seguro o fianza de arrendamiento, bien sea amparo básico, de servicios públicos, IVA y/o de Administración, el valor de las primas mensuales, cuya tasa es fijada por la Compañía Aseguradora o Afianzadora, se descontará cada mes del canon. Este descuento se causará durante la vigencia de la póliza o fianza. En el evento de la que Compañía Aseguradora o Afianzadora cancele en forma unilateral la póliza, queda entendido que el seguro o fianza dejará de ser efectivo, y por tanto se suspenderá el pago de la tasa mensual y la garantía del arrendamiento. Así mismo, El PROPIETARIO acepta las modificaciones que con el visto bueno de la Superintendencia Financiera o de la entidad que haga sus veces, efectúe la aseguradora o afianzadora al valor de la prima mensual. Las partes convienen que El Administrador no tiene injerencias ni responsabilidades en las decisiones o actos de la Compañía Aseguradora o Afianzadora. **PARÁGRAFO PRIMERO:** En el evento de que sobre el inmueble objeto del contrato se hagan efectivas medidas cautelares por obligaciones reales o personales, del inmueble o su propietario, el seguro o fianza suspenderá la cobertura, sin responsabilidad alguna para EL ADMINISTRADOR, asumiendo EL PROPIETARIO toda responsabilidad por causa de reclamos, juicios, cláusulas penales, devoluciones o indemnizaciones que se generen por estas causas y/o por los reclamos que haga el arrendatario. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** Cuando se presente una situación imprevisible e irresistible que se considere un hecho de fuerza mayor o caso fortuito sea de carácter mundial, Nacional departamental o distrital, cualquiera que sea la causa, que imposibilite o dificulte al inquilino para cumplir con el pago del canon mensual, acorde con las condiciones de la póliza o fianza, al no existir responsabilidad por parte del arrendatario, no se genera la obligación de indemnizar. En este caso, El administrador pagará a El propietario el arriendo una vez haya recibido el pago por parte del inquilino o la aseguradora o afianzadora

DECIMA CUARTA: Si El Administrador gestiona la consecución del cliente, sin administración del inmueble, está facultado por Propietario a recibir el pago del primer canon; valor que corresponde a la comisión por su gestión, suma que El Propietario autoriza a deducir a favor de El Administrador junto con los impuestos y demás gastos causados. Si El Propietario recibe el pago, se obliga a pagarle, máximo cinco (5) días después, el valor respectivo a El Administrador, sin necesidad de requerimiento alguno a lo cual renuncia expresamente EL PROPIETARIO.

DECIMA QUINTA: El Propietario declara expresamente que EL Administrador no asume responsabilidad alguna frente a las autoridades, ni aún ante el arrendatario, por el uso que en adelante se dé al inmueble.

DECIMA SEXTA: Las partes acuerdan 1.) Si el inmueble tiene un canon inferior a Quinientos Mil pesos M.L. (\$500.000, 00), la comisión será de Cincuenta Mil Pesos M.L. (\$50.000.00). Esta comisión se ajustara cada año. Cuando el canon supere esta cifra regirá el diez por ciento (10%) por comisión. 2) El pago al PROPIETARIO se supeditará al pago del arrendatario, en los siguientes casos: 2.1) Si el inmueble estuviere arrendado y el contrato fue cedido a El Administrador, por El PROPIETARIO o un tercero. 2.2) Cuando El PROPIETARIO medie en el arrendamiento directamente con el arrendatario.

DECIMA SEPTIMA: El Propietario autoriza a GRUPO ARENAS S.A con nit 900.919.490-6 a realizar el tratamiento de los datos personales que he suministrado, los cuales serán tratados mediante el uso y mantenimiento de medidas de seguridad técnicas, físicas y administrativas con el fin de impedir que terceros no autorizados accedan a los mismos. Mis datos serán utilizados para: a) actividades comerciales; b) Atender cualquier trámite o solicitud de servicio que requiera; c) Ofrecerme o brindarme información relacionada con los servicios que ofrece la compañía; d) Transferirlos a terceros, sucursales, filiales de conformidad con la normatividad vigente y las demás que estén dentro del marco operacional y contractual que nos vincule. Así mismo, declaro tener conocimiento que es de carácter facultativo o voluntario responder preguntas que versen de datos sensibles o sobre datos de menores de edad. Los derechos que me asisten con titular de los datos suministrados, de acuerdo con el artículo 8 de la ley 1581 de 2012 son: a) conocer, actualizar y rectificar los datos personales; b) solicitar prueba de la autorización otorgada; c) ser informado, previa solicitud, sobre el uso que le ha dado a los datos; d) presentar ante la superintendencia de industria y comercio quejas por infracciones frente a la presente ley; e) revocar la autorización y/o solicitar la supresión del dato cuando no se hayan respetado los principios, derechos y garantías constitucionales; f) acceder de forma gratuita a los datos personales que hayan sido objeto de tratamiento. Manifiesto conocer que en caso de tener dudas e inquietudes relacionadas con este tema me puedo comunicar al: (035) 3859191 ext. 132 o al email: calidad@arenassa.com

DECIMA OCTAVA: Para efectos judiciales y extra judiciales las partes se notificarán en las siguientes direcciones: El Administrador: Calle 106 # 50 – 67 Oficina 210 - Barranquilla El PROPIETARIO: En la dirección de envío de correspondencia. En caso de cambio de dirección, las partes se comprometen expresamente a informar a la otra el nuevo sitio de notificación a través del servicio postal autorizado.

En constancia se firma en Barranquilla, el día () _____ de _____ del 2021.

EL ADMINISTRADOR
GRUPO ARENAS

EL PROPIETARIO
C.C.

Contrato N.