



CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN INMUEBLES EN ARRENDAMIENTO

(CAIA) V.3.0	MA 062-11
10/04/2015 10:00	
Nº. Contrato	2551
Página 1 de 14	

Entre los que en el presente documento suscriben como ¹contratantes a saber, Belarrouit S. Hector Fajardo mayor de edad y vecino(a) de Cali identificado(a) con C.C. (C.EXT) No. 10481016, quien obra en su propio nombre y en representación, domiciliado y residente en la siguiente dirección:

Dirección propietario:		
Teléfono:	Celular:	Email:

Quien en el curso del presente contrato se llamará **EL MANDANTE/PROPIETARIO**, por una parte, y por la otra: **AYC INMOBILIARIOS SAS**, sociedad comercial domiciliada en Cali con el NIT 900.486.075-2 representada legalmente por su Gerente General **LUZ AIDA BEATRIZ RAMIREZ PANESSO**, mujer, mayor de edad y vecina de Santiago de Cali, identificada con la cédula de ciudadanía No. **31.871.674** de Cali, quien en adelante se denominará **EL MANDATARIO/ADMINISTRADOR**, se ha celebrado el **CONTRATO DE ADMINISTRACION** del bien inmueble que a continuación se expresa, de acuerdo con las siguientes cláusulas:

PRIMERA. OBJETO.- EL MANDANTE/PROPIETARIO confiere a **EL MANDATARIO/ADMINISTRADOR AYC INMOBILIARIOS SAS**, poder especial amplio y suficiente con representación para administrar por cuenta y riesgo del primero y dar en arrendamiento un inmueble que es de su propiedad o sobre el cual actúa como representante o apoderado y garantizando que se encuentra libre de embargos, pleitos pendientes y que su procedencia y posesión que sobre el mismo ejerce son licitas, ubicado en:

Departamento: <u>Vale del Cauca</u>	Ciudad: <u>Cali</u>	Barrio: <u>San Fernando</u>
Dirección: <u>Cr 34 353 lc 101</u>		Edf. (U.R.) (C. R.):
Apto N°.	Casa N°.	Oficina N°.
Local N°.	Lote N°.	Bodega N°.
Garajes No.	Depósitos N°.	
Suscriptor Teléfono N°:	Empresa:	
Suscriptor Acueducto N°: <u>64706</u>	Empresa:	
Suscriptor Energía N°: <u>93999</u>	Empresa:	
Suscriptor Gas N°:	Empresa:	
Suscriptor Otros:	Empresa:	
Usos del suelo: <u>SOU 13793 -DAP-2006</u>		

Matricula Inmobiliaria: <u>370238949</u>	de la Of. de Registro de <u>Cali</u>		
Escritura pública No. <u>195</u>	del <u>28</u>	de <u>1</u>	de <u>2015</u>
de la Notaria			
Cod. Unico. No. (Predial) <u>6005800320000</u>	Cod. Megaobras	Área lote:	Estrato:
		Área construida: <u>39</u>	
		Área privada	

Alinderado así: linderos contenidos escritura pública anexa al presente contrato.



CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN INMUEBLES EN ARRENDAMIENTO

(CAIA) V.3.0

MA 062-11

10/04/2015 10:00

N°. Contrato

Página 2 de 14

El inmueble consta de:

Salon baño

PARAGRAFO PRIMERO.- DESTINACIÓN.- EL MANDANTE/PROPIETARIO autoriza alquilar el inmueble con destinación para _____ y/o para la actividad comercial de _____ destinación que podrá ser modificada con previa consulta al propietario.

Cuando el inmueble se autoriza alquilar con destinación comercial EL MANDANTE/PROPIETARIO es responsable y conocedor que su destinación comercial es permitida y presentará el uso del suelo.

SEGUNDA: FACULTADES DEL MANDATARIO.- EL MANDANTE/PROPIETARIO faculta expresamente a EL MANDATARIO/ADMINISTRADOR AYC INMOBILIARIOS SAS, para:

- 1) VALOR DE CANON DE ARRENDAMIENTO.-** El canon de arrendamiento por el cual se alquilara el inmueble será establecido de mutuo acuerdo entre EL MANDANTE/PROPIETARIO y EL MANDATARIO/ADMINISTRADOR, el canon será reajustado a la fecha de las prórrogas tacitas o expresas del contrato de arrendamiento de acuerdo con los incrementos establecidos en la Ley vigente o por lo convenido por las partes.
- 2) salvo oportunas instrucciones personales, telefónicas o escritas o por correo electrónico del MANDANTE/PROPIETARIO;** siempre y cuando la Ley lo permita, la cancelación del primer pago a EL MANDANTE/PROPIETARIO formaliza dicho convenio sin dar pie a reclamaciones posteriores.
- 3) PROMOCIÓN DEL INMUEBLE.-** Anunciar el inmueble de que trata el presente contrato en la forma en que lo considere más conveniente EL MANDATARIO/ ADMINISTRADOR, salvo oportunas instrucciones personales telefónicas o escritas o por correo del EL MANDANTE/PROPIETARIO, para omitir algunos anuncios. Los anuncios que generen algún tipo de costo que sean autorizados personales, telefónicas o escritas o por correo electrónico por parte del EL MANDANTE/PROPIETARIO, serán asumidos por el EL MANDANTE/PROPIETARIO.
- 4) CONTRATO Y RENOVACIONES.-** Celebrar los contratos de arrendamiento respectivos, y sus renovaciones conviniendo las condiciones del mismo, bajo las garantías que a su juicio sean oportunas.
- 5) SEGURO O FIANZA.-** EL MANDANTE/PROPIETARIO autoriza a EL MANDATARIO/ADMINISTRADOR a pagar por cuenta de este, el seguro de arrendamiento o la Fianza, con los siguientes amparos:

SEGURO Y/O FIANZA SOLICITADO Y CONTRATADO

• Seguro y/o fianza amparo canon de arrendamiento e IVA	SÍ X	No
• Seguro y/o fianza cuota amparo de administración de la copropiedad	SÍ X	No X

Calle 10 Norte 8N-32 Juanambú Cali-Colombia Teléfono: 667 6565 extensión (2109)

www.aycinmobiliarios.com documentacion@aycinmobiliarios.com



CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN INMUEBLES EN ARRENDAMIENTO

(CAIA) V.3.0

MA 062-11

10/04/2015 10:00

Nº. Contrato

Página 3 de 14

El valor de la prima mensual del seguro de arrendamiento y cuota de administración de la copropiedad a la fecha es del **DOS PUNTO CERO CINCO POR CIENTO (2.05%)** tasa que será descontada del pago por mensualidades, durante todo el tiempo que esté vigente la póliza, y el inmueble esté ocupado por el arrendatario.

ANEXOS AL SEGURO Y/O FIANZA SOLICITADO Y CONTRATADO

• Anexo al Seguro y/o fianza, amparo servicios públicos, daños y faltantes (amparo integral)

Sí

No

• Valor asegurado por \$ 1.000.000

Así mismo pagará por cuenta del **MANDANTE/PROPIETARIO** la prima vigente de acuerdo al valor que se asegure que será de _____ (\$ _____), descontándola por una sola vez por cada contrato de arrendamiento que se haga por el inmueble, en _____ cuotas mensuales de \$ _____ cada una.

PARAGRAFO PRIMERO: El Anexo a la póliza de amparo integral cubre servicios públicos, daños y faltantes generados por el arrendatario, excepto la exclusiones de la póliza entre las que está la pintura del inmueble en razón a que la ley considera este concepto como deterioro o desgaste normal por el paso del tiempo. Si el valor de los servicios públicos, daños y faltantes sobre el inmueble es superior a los valores amparados por la compañía aseguradora o afianzadora, el excedente será asumido por **EL MANDANTE/PROPIETARIO** para garantizar el inicio de las actividades de promoción o de entrega del inmueble a un nuevo arrendatario. No obstante **EL MANDATARIO/ADMINISTRADOR** reportará oportunamente el valor no asegurado cancelado por **EL MANDANTE/PROPIETARIO** para que esté sea incluido en la gestión de cobranza pre jurídica o jurídica que adelante la Aseguradora o Afianzadora por vía de recuperación.

PARAGRAFO SEGUNDO: Para hacer efectiva la reclamación por la cobertura del **AMPARO INTEGRAL** hasta por el valor amparado y para que se tenga en cuenta el cobro de los eventuales excedentes dejados de pagar por el arrendatario, es necesario inicialmente acreditar el pago de los servicios públicos y de las facturas por concepto de reparaciones o faltantes y el RUT del contratista que haya realizado las reparaciones.

PARAGRAFO TERCERO: Si el inmueble es restituido judicial o extrajudicialmente por la compañía de seguros o afianzadora en aras de evitar la propagación del riesgo, el pago del valor por concepto de arrendamiento y servicios públicos será por los días causados hasta la fecha de dicha restitución. En el evento en que **EL MANDATARIO/ADMINISTRADOR** le haya cancelado a **EL MANDANTE/PROPIETARIO** días de cánones de arrendamiento posteriores a la fecha de entrega o desocupación del inmueble por parte del arrendatario, **EL MANDANTE/PROPIETARIO** deberá hacer la respectiva devolución al **MANDATARIO/ADMINISTRADOR** de los dineros recibidos dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha del aviso (personal, telefónico, escrito, e-mail) y/o autorizar ser descontado cuando este sea rentado y/o de otro inmueble de su propiedad.



CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN INMUEBLES EN ARRENDAMIENTO

(CAIA) V.3.0

MA.062-11

10/04/2015 10:00

Nº. Contrato

Página 4 de 14

PARAGRAFO CUARTO: Los gastos del proceso y los honorarios del abogado, con ocasión única y exclusivamente por la mora en el pago del canon de arrendamiento, administración, IVA, incrementos, servicios públicos daños y faltantes por parte del arrendatario serán asumidos por la Compañía Aseguradora o Afianzadora siempre y cuando el contrato estuviere amparado por la Póliza de Seguro o afianzadora; es decir que cualquier otra causal que se invocare diferente a esta deberán ser asumidos por cuenta del **MANDANTE/PROPIETARIO** tanto los gastos del proceso y como los honorarios del abogado.

PARAGRAFO QUINTO: En el evento que la Compañía Aseguradora, cancele en forma unilateral la póliza que ampara los cánones de arrendamiento y anexos, queda entendido que el seguro dejará de ser efectivo, y por tanto se suspenderá el pago de la tasa mensual. Igualmente **EL MANDANTE/PROPIETARIO** acepta las modificaciones que con el visto bueno de la Superintendencia Bancaria o de la entidad que haga sus veces, se introduzcan al valor de la prima mensual.

6) MANTENIMIENTO,- Efectuar por cuenta del **MANDANTE /PROPIETARIO** las reparaciones necesarias que aseguren el uso y disfrute del inmueble al arrendatario acorde a los términos del contrato de arrendamiento, y con el previo visto bueno del propietario realizar las reparaciones locativas que **EL MANDATARIO/ADMINISTRADOR AYC INMOBILIARIOS SAS**, juzgue necesarias y convenientes para la conservación del inmueble o para facilitar su arrendamiento, así como todas aquellas que sean ordenadas por las autoridades.

PARAGRAFO PRIMERO: En caso de que el inmueble necesite para su cuidado y mantenimiento los servicios de trabajadores, aseadoras, etc., **EL MANDANTE/PROPIETARIO** autorizara previamente al **MANDATARIO/ADMINISTRADOR AYC INMOBILIARIOS SAS**, para que los contrate a nombre y bajo la única y exclusiva responsabilidad del **MANDANTE/PROPIETARIO**, quién tendrá la calidad de patrono y en consecuencia son de su cargo todos los salarios, prestaciones sociales, y demás obligaciones que tengan su fuente en esas relaciones laborales.

PARAGRAFO SEGUNDO: Contratar por cuenta del **MANDANTE/PROPIETARIO** el aseo del inmueble al menos una (1) vez por mes si fuese necesario por el tiempo que este se encuentre desocupado y antes de entregar el inmueble al arrendatario, a menos que **EL MANDANTE/PROPIETARIO** lo realice por su cuenta por lo menos una vez al mes.

7) SERVICIOS PÚBLICOS.- **EL MANDATARIO/ADMINISTRADOR** en esta calidad podrá representar al **MANDANTE/PROPIETARIO** frente a las distintas Empresas Públicas prestadoras de Servicios Públicos domiciliarios en todo lo relacionado con la prestación de éstos, pudiendo presentar reclamaciones, derechos de petición, liquidaciones, etc. Y en situaciones que sea requerida la presencia y/o autorización expresa del propietario. **EL MANDANTE/PROPIETARIO** se obliga a prestar toda la colaboración para resolver la situación que requiera su presencia y/o autorización expresa directa.

8) COPROPIEDAD,- **EL MANDATARIO/ADMINISTRADOR** no es responsable por la no asistencia del **PROPIETARIO** a las asambleas ordinarias, extraordinarias o reuniones de copropietarios del inmueble sujeto a Propiedad Horizontal, por tanto no asumirá los valores que se impongan como multa. **EL MANDANTE/PROPIETARIO**



CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN INMUEBLES EN ARRENDAMIENTO

(CAIA) V.3.0

MA 062-11

10/04/2015 10:00

N°. Contrato

Página 5 de 14

debe informar al **MANDATARIO/ADMINISTRADOR** por escrito, las decisiones tomadas en dichas asambleas y que modifiquen el valor de la cuota de administración mensual, el cobro de cuotas extraordinarias, y las decisiones tomadas que desmejoren la calidad de la copropiedad y afecten los derechos del arrendatario.

PARAGRAFO PRIMERO: Ni el **MANDATARIO/ADMINISTRADOR** ni el **ARRENDATARIO** está(n) obligado(s) a concurrir en representación del propietario, a reuniones de **ASAMBLEAS DE PROPIETARIOS** de la copropiedad de la cual forme parte el inmueble materia de este contrato **EXCEPTO** que **EL MANDANTE/ PROPIETARIO** autorice de manera escrita o verbal su representación en dichas asambleas, para su representación **EL MANDATARIO/ADMINISTRADOR** enviara a una persona, si la tuviese disponible, para que lo represente y el costo de este servicio deberá ser asumido por **EL MANDANTE/PROPIETARIO** quien lo deberá cancelar al **MANDARIO ADMINISTRADOR** y/o autoriza al **MANDATARIO/ ADMINISTRADOR** el descuento del valor de este servicio al momento en que le vaya a realizar el siguiente pago.

9) GASTOS,- EL MANDANTE/PROPIETARIO igualmente autoriza en forma expresa al **MANDATARIO/ ADMINISTRADOR AYC INMOBILIARIOS SAS** para deducir mensualmente del monto total de los arrendamientos la comisión estipulada, el valor de la tasa del seguro de arrendamientos, servicios públicos, daños y faltantes, si lo hubiere, así como el valor del IVA sobre la comisión y de los gastos en que incurriere en el desempeño de este contrato, tales como: Impuestos, contribuciones, gastos bancarios, costos bancarios de impuestos (0.4%) incluidos cheques de seguridad y/o transferencias bancarias al costo promedio establecido por la organización el cual a la fecha es de \$5.000**, aceptando desde ya cualquier modificación que pueda ocurrir en el tiempo por concepto de alzas de impuestos o costos bancarios, así como el costo de giros, cuotas extraordinarias de administración, multas, intereses, servicios de energía, acueducto, gas, teléfono, Internet, porterías, autenticaciones, certificado de tradición, administración de la copropiedad, vigilantes, gastos publicitarios, fotocopias, correo, cambio de claves o chapas, gastos judiciales en el cobro de arrendamientos y otras cuentas pendientes a cargo de los arrendatarios, reparaciones efectuadas y demás pagos hechos por cuenta del propietario.

TERCERA: OBLIGACIONES DEL MANDATARIO/ADMINISTRADOR.- Son obligaciones del **MANDATARIO/ ADMINISTRADOR** las siguientes:

- 1) Recibir de los arrendatarios el valor de los arrendamientos y entregarlos al MANDANTE/PROPIETARIO** tal como se establece más adelante y siguiendo las instrucciones que éste le dé sobre el particular, relacionados exclusivamente con el inmueble objeto de este contrato, previa deducción mensual de la comisión que corresponde a **MANDATARIO/ADMINISTRADOR AYC INMOBILIARIOS SAS**, según se expresa más adelante y los gastos que este haya efectuado por servicios públicos, reparaciones, impuestos, primas por seguros etc. y demás gastos que ésta haya efectuado por cuenta del **MANDANTE/ PROPIETARIO**, igualmente el valor correspondiente al Impuesto al Valor Agregado IVA sobre los servicios prestados en desarrollo de este contrato y Rete Fuente, Reteica y demás impuestos si fuese el caso.
- 2) Los pagos mensuales a favor del MANDANTE/PROPIETARIO, serán cancelados por EL MANDATARIO/ ADMINISTRADOR** previa las deducciones a que haya lugar, dentro de los siguientes plazos:



CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN INMUEBLES EN ARRENDAMIENTO

(CAIA) V.3.0 MA 062-11

10/04/2015 10:00

N°. Contrato

Página 6 de 14

a) **INMUEBLES CON SEGURO O FIANZA:** En los contratos de Inmuebles con seguro de arrendamiento el pago se efectuará a partir del sexto (06) día hábil de cada mes, salvo en el evento que el contrato sea enviado a la Compañía Aseguradora para cobro judicial por mora, caso en el cual se pagarán en la misma fecha pero por mensualidades vencidas.

b) **INMUEBLES SIN SEGURO O FIANZA:** En los contratos de inmuebles no amparados por la póliza de seguro de arrendamientos o fianza el pago se hará después del quinto (05) día hábil, contado a partir de la fecha en que el inquilino cancele efectivamente el valor del arrendamiento al **MANDATARIO/ ADMINISTRADOR**.

Los valores a consignar se depositaran o transferirán como antes se estableció en la cuenta del Banco o Corporación que **EL MANDANTE/PROPIETARIO** haya autorizado o en la sede del **MANDATARIO/ ADMINISTRADOR** cuando así se haya convenido previamente, pago que se realizará únicamente a través de cheque certificado y cruzado. El levantamiento del cruce del cheque se realizará a petición y bajo responsabilidad del **MANDANTE/PROPIETARIO**.

PARAGRAFO PRIMERO: Una vez arrendado el inmueble **EL MANDANTE/PROPIETARIO** se pondrá al día con el **MANDATARIO/ADMINISTRADOR** en todo lo referente a los gastos causados y descuentos a que hubiere lugar, independiente de que sean cubiertos o no con el primer arrendamiento recaudado. **EL MANDATARIO/ADMINISTRADOR** empezará a cancelar al **MANDANTE/PROPIETARIO** en el momento que esté al día con dichos saldos.

Titular de la cuenta:

Numero C.C. (EXT) o NIT. del titular:

Entidad Bancaria

Tipo de cuenta:

Número de cuenta:

PARAGRAFO SEGUNDO: PAGO DEL CANON EN EVENTUAL FALTA TEMPORAL O PERMANENTE DEL MANDANTE PROPIETARIO: En el evento de presentarse faltas temporales o permanentes del **MANDANTE/PROPIETARIO**, el pago de los emolumentos derivados de este contrato de mandato, se continuarán realizando en la cuenta señalada o en la cuenta en la que se le haya venido depositando, hasta tanto no se allegue la correspondiente instrucción proveniente del sucesor.

- 3) Cancelar por cuenta del **MANDANTE/PROPIETARIO**, si este diere aviso por escrito los tres primeros meses de cada año a la administradora, los Impuestos Prediales Municipales o de valorización que graven el inmueble materia de este contrato, siempre y cuando haya dinero disponible para su pago, igualmente autoriza al **MANDATARIO/ADMINISTRADOR** a provisionar desde antes los dineros necesarios para cancelar estos valores; para la ejecución de este pago **EL MANDANTE/PROPIETARIO** suministrara a **EL MANDATARIO/ADMINISTRADOR AYC INMOBILIARIOS SAS**, el recibo correspondiente al último pago que este haya realizado.
- 4) Cancelar oportunamente a la administración de la copropiedad y por cuenta del **MANDANTE/ PROPIETARIO** las cuotas de Administración, cuando en el contrato de arrendamiento se ha pactado que éstas serán recaudadas por el **ARRENDADOR** junto con el canon de arrendamiento o estén incluidas dentro de éste, a menos que el propietario desee hacer el mismo la cancelación de esta, serán depositadas en la cuenta



CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN INMUEBLES EN ARRENDAMIENTO

(CAIA) V.3.0

MA 082-11

10/04/2015 10:00

Nº. Contrato

Página 7 de 14

bancaria antes establecida o entregadas en cheque al **MANDANTE/ PROPIETARIO** quien asumirá esta responsabilidad.

5) Cancelar total o parcialmente por cuenta del **MANDANTE/PROPIETARIO**, los servicios públicos domiciliarios de energía eléctrica, de acueducto, alcantarillado, recolección de basuras, gas, teléfono, cambios de medidores si los hubiese y demás gastos, cuando no correspondan al arrendatario; o cuando los servicios públicos sean compartidos con otros arrendatarios y su no pago conlleve un perjuicio para algún arrendatario. Suma que **EL MANDANTE/PROPIETARIO** deberá cancelar al **MANDATARIO/ ADMINISTRADOR AYC INMOBILIARIOS SAS** dentro de los 5 días siguientes al requerimiento de este.

6) Si **EL MANDANTE/PROPIETARIO** toma el seguro de Arrendamiento o la Fianza, **EL MANDATARIO/ ADMINISTRADOR** se obliga a tramitar ante la Compañía de Seguros o ante la Compañía Afianzadora, el pago del siniestro, ya sea por cánones, servicios públicos y/o por Daños y Faltantes según el caso. Se deja constancia que para gestionar el pago de las sumas aseguradas por Servicios Públicos y/o daños y faltantes es preciso que **EL MANDANTE/PROPIETARIO** haya cancelado previamente las facturas de servicios públicos y que el inmueble se encuentre desocupado.

7) **EL MANDATARIO/ADMINISTRADOR AYC INMOBILIARIOS SAS** se compromete a rendir al **MANDANTE/ PROPIETARIO** bimensualmente una cuenta detallada de los arrendamientos recibidos, así como de los gastos que se hubieren efectuado en el mismo período; cuentas que **EL MANDANTE/PROPIETARIO** podrá visualizar a través de la página Web www.aycinmobiliarios.com.

8) Exigir la entrega del inmueble al arrendatario por expresa solicitud escrita del **MANDANTE/PROPIETARIO**, efectuando **EL MANDATARIO/ADMINISTRADOR AYC INMOBILIARIOS SAS** los trámites legales necesarios, de acuerdo a las normas vigentes, hasta el procedimiento judicial si llegare el caso, siendo de cuenta del propietario los gastos del proceso y honorarios de abogado, aún en el evento de haber tomado el propietario el seguro de arrendamiento excepto que la solicitud sea por mora en el pago del canon de arrendamiento, caso en cual, los honorarios de abogado serán asumidos por la compañía aseguradora o afianzadora.

PARAGRAFO PRIMERO: Si **EL MANDANTE/PROPIETARIO** no suministra las causales de Ley y/o no llegare a cancelar las indemnizaciones o constituir las pólizas que se requieren para el proceso de terminación del contrato de arrendamiento, **EL MANDATARIO/ADMINISTRADOR** únicamente se obliga a enviar una carta manifestando la fecha de terminación y entrega del inmueble, sin asumir la responsabilidad por la no desocupación del inmueble o de las indemnizaciones a que haya lugar.

PARAGRAFO SEGUNDO: Para la solicitud de terminación del contrato de arrendamiento solo será válido el aviso por escrito en el que se manifieste la causal por parte del **MANDANTE/PROPIETARIO** pues cualquier requerimiento por otro medio no tendrá validez y deberá hacerse con no menos de siete meses de anticipación a la fecha de terminación del contrato de arrendamiento cuando el inmueble no esté destinado a vivienda. Si la destinación fuese de vivienda, este aviso se dará con mínimo cuatro meses de anticipación a la fecha de terminación del contrato de arrendamiento.



CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN INMUEBLES EN ARRENDAMIENTO

(CAIA) V.3.0

MA 082-11

10/04/2015 10:00

Nº. Contrato

Página 8 de 14

PARAGRAFO TERCERO: EL MANDATARIO/ADMINISTRADOR no asume ninguna responsabilidad si EL MANDANTE/PROPIETARIO no cumpliera con las causales que ha invocado como justa causa para solicitar terminación del contrato y el requerimiento de la entrega del inmueble.

CUARTA-OBLIGACIONES DEL MANDANTE/PROPIETARIO.-Son obligaciones del MANDANTE/PROPIETARIO las siguientes:

- 1) Suministrar al MANDATARIO/ADMINISTRADOR en forma fidedigna y oportuna, la información que este requiera con relación al inmueble, tendiente a facilitar el cumplimiento de la gestión encomendada.
- 2) En inmuebles sometidos a régimen de propiedad horizontal, suministrar al MANDATARIO/ADMINISTRADOR una copia actualizada de la escritura contentiva del reglamento de propiedad horizontal, reformas y el manual de convivencia en formato digital o físico para de igual modo hacer entrega a los arrendatarios del inmueble.
- 3) Notificar mediante correo certificado al MANDATARIO/ADMINISTRADOR, el cambio de la dirección de notificación o domicilio al igual que cualquier otra información de contacto teléfonos, e-mail, cambio de régimen tributario, número de cuenta bancaria para realizar los depósitos etc.
- 4) Cuando el inmueble se autoriza alquilar con destinación comercial EL MANDANTE/PROPIETARIO es responsable y conocedor que su destinación comercial es permitida y presentará el uso del suelo.
- 5) Cuando el inmueble objeto del presente contrato tenga una destinación diferente a vivienda, EL MANDANTE/PROPIETARIO está obligado a informar al MANDATARIO/ADMINISTRADOR el régimen tributario al cual pertenezca y actualizar este régimen ante cualquier cambio de éste, aportando copia actualizada del RUT para efectos de los impuestos que incidan en la relación contractual de arrendamiento (iva, ica, reteica, retefuente, etc.) Impuestos que recaudará el MANDATARIO/ ADMINISTRADOR y trasladará al MANDANTE/PROPIETARIO quien será responsable ante la DIAN de su declaración y pago oportuno. Al momento de la suscripción del presente contrato el régimen tributario del MANDANTE/PROPIETARIO es
- 6) Mantener el inmueble en condiciones de servir para el fin propuesto durante el contrato y mientras sea promocionado por EL MANDATARIO/ADMINISTRADOR y este permanezca sin ser arrendado.
- 7) Cumplir con las exigencias de las autoridades municipales y/o urbanísticas relacionadas con la construcción, demolición, adecuación, enlucimiento de fachadas etc.
- 8) Autorizar en un tiempo máximo de tres (3) días calendario, las reparaciones necesarias en el inmueble, en las oportunidades que se requieran para la conservación y el mantenimiento del mismo, so pena de responder por los perjuicios causados a los arrendatarios, a terceros y ante el mismo MANDATARIO/ADMINISTRADOR en el evento de que pudiere ser condenada a algún pago en los términos del artículo 57 del C de P.C. (Llamamiento en garantía).
- 9) En el caso que las reparaciones fuesen a ser realizadas por el propietario, tiene un término de diez (10) días Calendario a partir de la fecha del aviso por parte del MANDATARIO/ADMINISTRADOR, siempre y cuando tales reparaciones no sean de inmediata intervención o por su carácter de urgencia, que pueda constituir causal de terminación de contrato de arrendamiento o cobro de indemnización por responsabilidad civil contractual.



CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN INMUEBLES EN ARRENDAMIENTO

(CAIA) V.3.0

MA 062-11

10/04/2015 10:00

Nº. Contrato

Página 9 de 14

PARRAGRAFO PRIMERO: EL MANDANTE PROPIETARIO una vez realizadas las reparaciones, adiciones o mejoras al inmueble deberá avisar por escrito de estas al **MANDATARIO ADMINISTRADOR** a fin que este pueda modificar o adicionar el inventario y notificar al arrendatario de su realización.

- 10) Cuando a juicio del **MANDATARIO/ADMINISTRADOR**, las reparaciones sean necesarias de acuerdo al artículo 8 capítulo III numerales 1 y 2 de la ley 820 del 2003 y estas no fuesen aprobadas oportunamente por **EL MANDANTE/PROPIETARIO**, **EL MANDATARIO/ADMINISTRADOR** podrá aprobar la desocupación del inmueble sin que esta actuación reporte incumplimiento del contrato para el inquilino y/o podrá autorizar las reparaciones que evite esta última decisión.
- 11) Reconocer y cancelar al **MANDATARIO/ADMINISTRADOR** la remuneración por su gestión, en la cuantía que más adelante se indica, así como el valor de los impuestos que de acuerdo con la legislación tributaria se deriven del presente contrato.
- 12) **EL MANDANTE PROPIETARIO** se compromete a pagar al **MANDATARIO ADMINISTRADOR AYC INMOBILIARIOS SAS**, una comisión por sus servicios del **DIEZ (10%) más IVA** sobre los emolumentos a cargo del arrendatario y un **2.05%** de seguro y/o fianza del valor del amparo de arrendamiento incluido el IVA. Si el inmueble tiene un valor de arrendamiento inferior a \$400.000 **EL MANDANTE/PROPIETARIO** reconocerá al **MANDATARIO/ADMINISTRADOR** no menos de \$40.000 más el IVA, más el valor de **2.05%** de seguro y/o fianza del amparo de arrendamiento incluido el IVA.
- 13) Reintegrar al **MANDATARIO/ADMINISTRADOR** las sumas de dinero que sin causa o justificación legal hubiese recibido de este con ocasión del presente contrato. Si el inmueble estuviese ocupado, autoriza desde ya para que los mayores valores pagados sean deducidos de los conceptos que por cualquier causa le deba al **MANDATARIO/ADMINISTRADOR**. Pero si el Inmueble estuviese desocupado, **EL MANDANTE/PROPIETARIO** se obliga a cancelar dichas sumas dentro de los diez días siguientes al requerimiento que **EL MANDATARIO/ADMINISTRADOR** le formule.
- 14) En caso de que la compañía aseguradora reciba el inmueble al arrendatario antes del vencimiento del contrato, por encontrarse este en mora en el pago, **EL MANDANTE/PROPIETARIO** acepta recibir el canon de arrendamiento sólo hasta el momento en que sea recibido el bien inmueble, debiendo reintegrar los dineros que al **MANDATARIO/ ADMINISTRADOR** le haya pagado en el plazo máximo de **10 días hábiles** contados a partir de la fecha de desocupación del inmueble y/o autorizando descontarlos de cualquier otro emolumento pendiente de pago.
- 15) **EL MANDANTE/PROPIETARIO** al momento de solicitar la terminación del contrato de arrendamiento, suministrará instrucciones sobre las causales a invocar para tal efecto. De igual modo cancelará las indemnizaciones o constituirá las pólizas que exige la ley para surtir el trámite del preaviso al arrendatario. En caso de no aportar los valores o cauciones que exige la Ley, **EL MANDATARIO/ADMINISTRADOR** solamente estará obligado en enviar la comunicación de preaviso sin asumir la responsabilidad por la no desocupación del inmueble.
- 16) Abstenerse a celebrar acuerdos de pago, recibir sumas de dinero, comunicados, peticiones, llaves, etc. o realizar transacciones con el (los) arrendatario(s) o realizar cualquier otra conducta que incida en la

Calle 10 Norte 8N-32 Juanambú Cali-Colombia Teléfono: 667 6565 extensión (2109)

www.aycinmobiliarios.com documentacion@aycinmobiliarios.com



CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN INMUEBLES EN ARRENDAMIENTO

(CAIA) V.3.0	MA 062-11
10/04/2015 10:00	
Nº. Contrato	
Página 10 de 14	

ejecución del contrato de arrendamiento, sin la previa y escrita autorización del **MANDATARIO/ADMINISTRADOR**, debiendo responder por los perjuicios que tales procederles le causen a éste. Desde ya, **EL MANDANTE/PROPIETARIO** exonera al **MANDATARIO/ADMINISTRADOR** de cualquier perjuicio que se genere por hecho o intervención suya en la relación contractual de arrendamiento.

QUINTA- PRECIO DEL ARRENDAMIENTO E INCREMENTOS. **EL MANDANTE/PROPIETARIO** autoriza al **MANDATARIO/ADMINISTRADOR**, para cobrar como precio del arrendamiento en suma mensual de:

Valor del canon en letras	Valor del canon en número
PESOS M/CTE	(\$ 1.500.000 00)

Por un término de doce (12) meses. Valor este que en el período de promoción podría modificarse a un menor valor previa autorización personal, telefónica o escrita de parte del propietario, la cancelación y aceptación del primer pago formaliza dicho convenio sin dar pie a reclamaciones posteriores. En caso de prórroga y/o renovación del contrato, siempre y cuando la Ley lo permita, el canon se reajustará en el porcentaje legalmente autorizado. Si se trata de inmueble destinado a vivienda el incremento no podrá ser superior al legalmente autorizado y si la destinación del inmueble es diferente a Vivienda, el incremento será el pactado en el contrato de arrendamiento y se pactará libremente entre el **ARRENDADOR Y ARRENDATARIO**.

PARAGRAFO: Cuando el Inmueble fuese destinado para vivienda urbana, **EL MANDANTE/PROPIETARIO** se sujetará a lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley 820 de 2003 o modificaciones a esta norma.

SEXTA-EXONERACIÓN DE RESPONSABILIDAD. **EL MANDATARIO/ADMINISTRADOR** no es responsable por:

- El pago de los cánones de arrendamiento, ni de cuotas de Administración, ni de los Servicios Públicos a cargo de los arrendatarios, hasta tanto no hayan sido canceladas por éste, por la Compañía de Seguros o por la Compañía Afianzadora.
- Por los deterioros o daños que el arrendatario o personas a su cargo causen al bien arrendado, pero es entendido que procurará el oportuno pago de ellos y adelantará las gestiones extrajudiciales tendientes a obtener su reconocimiento y pago de los mismos. Así mismo, por los deterioros causados por el legítimo uso y goce del inmueble o que sean propios del paso del tiempo.
- Por daños y/o robos que ocurran al inmueble. Cuando un inmueble se encuentre desocupado o en etapa de promoción **EL MANDANTE/PROPIETARIO** es responsable por el cuidado e inspección del mismo, y por tanto es su obligación de contratar a su cargo el servicio vigilancia del inmueble. Lo anterior a efectos de proteger su patrimonio. Una vez desocupado el Inmueble, **EL MANDATARIO/ADMINISTRADOR** y bajo instrucción previa y expresa del **MANDANTE/PROPIETARIO** podrá efectuar el cambio de claves o de chapas de las puertas principales con costo a cargo del **MANDANTE/PROPIETARIO**, a efectos de evitar una incursión no autorizada al Inmueble por anteriores arrendatarios.
- Por reclamos, devoluciones o por indemnizaciones originadas en responsabilidad civil extracontractual por perjuicios o accidentes que provengan en razón del estado del inmueble o de sus instalaciones. Por los daños y perjuicios generados por terceros o derivadas de acciones civiles o penales.

- e) Por el pago del canon de arrendamiento, cuando el inmueble materia de este mandato fuese perseguido por cualquier acreedor del **MANDANTE/PROPIETARIO** y los cánones de arrendamiento fuesen objeto de embargo. Por el canon de arrendamiento cuando se haya suspendido la cobertura por parte de la Aseguradora o en razón a causales expresas de objeción.
- f) Está a cargo del **MANDANTE/PROPIETARIO** la Cancelación de los impuestos y contribuciones Municipales, Departamentales o Nacionales, generados por el inmueble excepto que a la autorice al **MANDANTE/ADMINISTRADOR** en las condiciones establecidas antes.
- g) Por el estado y mantenimiento de las áreas comunes, ni por los servicios adicionales ofrecidos en el predio donde se encuentra ubicado el inmueble objeto de este contrato, ejemplo: vigilante de edificio o cuadra, servicio de portería y/o recepción de correspondencia, aseo de antejardines o zonas comunes, etc.
- h) Siendo la compañía aseguradora la encargada de realizar el estudio de viabilidad, legalidad de la documentación, capacidad de pago de los arrendatarios o deudores solidarios y efectuar la confirmación en las centrales de riesgo y/o listas de control, **EL MANDATARIO/ADMINISTRADOR** se encuentra exonerado de cualquier responsabilidad derivada de las actividades ejercidas dentro del inmueble por parte del arrendatario, sus deudores solidarios, fiadores o codeudores o dependientes.
- i) Por la no observancia del arrendatario de la normatividad establecida para el desarrollo de su actividad económica o la destinación del inmueble.

SEPTIMA- Es entendido que **EL MANDATARIO/ADMINISTRADOR** procurará el oportuno pago de reparaciones o servicios que deban cubrir los arrendatarios y el cumplimiento esmerado de las estipulaciones de este convenio que le sean concernientes. En el caso de servicios y reparaciones dejadas de pagar por los arrendatarios a la desocupación del inmueble, atenderá el cobro extrajudicial, previo pago por parte del **MANDANTE/PROPIETARIO** de las facturas correspondientes. En caso de existir el seguro de servicios, se efectuará el pago de éstos hasta el monto asegurado, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes después de que la Compañía Aseguradora cubra el siniestro, para lo cual **EL MANDANTE/PROPIETARIO** deberá presentar previamente los recibos debidamente cancelados a **EL MANDATARIO/ADMINISTRADOR** a fin de efectuar la reclamación.

OCTAVA- SEGUROS DE DAÑOS. **EL MANDANTE/PROPIETARIO** asume toda la responsabilidad por los daños que puedan ocurrir al inmueble mientras se encuentre ocupado o desocupado y que sobrevengan por causa de terremoto, huracán, inundación, granizo, incendio, explosión, actos mal intencionados de terceros, terroristas, etc. **EL MANDATARIO/ADMINISTRADOR** deja expresa constancia de la recomendación que hace al **MANDANTE/PROPIETARIO** para que tome los seguros contra los riesgos a que puede estar expuesto el inmueble, con la Compañía de Seguros de su confianza.

NOVENA- **EL MANDANTE/PROPIETARIO** asume toda responsabilidad por reclamos de los arrendatarios originados por el mal estado del inmueble arrendado o por fallas o deficiencias en su construcción, y se obliga a restituir a **EL MANDATARIO/ADMINISTRADOR**, todas aquellas sumas a las cuales fuere condenado a pagar por decisiones administrativas o judiciales dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha en que se formule la cuenta correspondiente.



CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN INMUEBLES EN ARRENDAMIENTO

(CAIA) V.3.0

MA 062-11

10/04/2015 10:00

Nº. Contrato

Página 12 de 14

DECIMA.- Este contrato tiene carácter de **exclusividad** y el termino duración de este contrato será igual al del contrato de arrendamiento que suscriba en ejercicio de este mandato con los arrendatarios y se prorrogara en forma automática en los mismo periodos de dicho contrato de arrendamiento o del plazo de sus relocalaciones con otros arrendatarios y podrá darse por terminado de acuerdo con las causales de terminación del mandato, artículo 2189 del CC., únicamente a los ciento veinte (120) días contados desde la fecha en que alguna de las partes comunique a la otra parte por escrito, su deseo de darlo por terminado. En cualquier caso **EL MANDANTE/PROPIETARIO** se compromete a respetar los contratos de arrendamiento y las prórrogas que **EL MANDATARIO/ADMINISTRADOR AYC INMOBILIARIOS SAS**, haya pactado en desarrollo del presente contrato.

En todo caso de terminación unilateral del contrato de mandato por parte de mandate propietario, este indemnizara al mandatario administrados cancelando en su favor una suma equivalente a 3 cánones de arrendamiento de los pactados con el arrendatario del inmueble administrado, que esté vigente en el momento que tal incumplimiento se presente. El propietario no podrá asumir la administración directa o delegada del inmueble firmando o renovando el contrato con el mismo arrendatario sin previamente cancelar la comisión indemnizatoria.

PARAGRAFO PRIMERO: Si **EL MANDANTE/PROPIETARIO**, decide dar por terminado el presente contrato en el periodo de promoción, deberá cancelar al **MANDATARIO/ADMINISTRADOR**, una indemnización equivalente al **DIEZ (10%)** del canon de arrendamiento mínimo señalado en la Cláusula anterior más IVA, sin perjuicio del pago de los gastos de publicidad, aseo y vigilancia en que hubiere incurrido el **MANDATARIO/ ADMINISTRADOR**, debiendo cancelarlos en su totalidad.

PARÁGRAFO SEGUNDA: En el evento que **EL MANDANTE/PROPIETARIO** desee asumir directamente la administración del inmueble con el inquilino que **EL MANDATARIO/ADMINISTRADOR** haya conseguido , es decir que solicita la **CESIÓN o ENDOSO** del contrato de arrendamiento durante la vigencia del contrato, cancelará el valor de tres (3) cánones de arrendamiento vigente y la comisión que habría de corresponderle por los meses que faltaren para el vencimiento de dicho contrato al **MANDATARIO/ADMINISTRADOR**, a título de indemnización, sin derecho a ninguna deducción. Se aclara al **MANDANTE/PROPIETARIO** que desde el momento de realizarse la cesión del contrato de arrendamiento, termina la cobertura de las pólizas que **EL MANDATARIO/ADMINISTRADOR** tiene contratadas con la Aseguradora o Afianzadora, excluyendo de dicha póliza colectiva el o los inmueble(s) materia de este contrato de mandato.

DECIMA PRIMERA.- DESTRADES E INDEMNIZACIONES. En el evento en el que la terminación del contrato de arrendamiento, El(los) arrendatario(s) cancelare(n) sumas por concepto de destrata, cláusulas penales o indemnizaciones por terminación anticipada de contrato o incumplimiento a cualquiera de las cláusulas del contrato, **EL MANDATARIO/ADMINISTRADOR** recibirá como comisión el **DIEZ (10%) por ciento más IVA** del valor de dichos conceptos liquidado sobre el valor bruto recibido por estos.

DECIMA SEGUNDA.- Si en el desarrollo de este contrato quedare en algún mes un saldo a cargo del **MANDANTE/PROPIETARIO** y a favor del **MANDATARIO/ADMINISTRADOR**, este contrato se considerará prorrogado, aun cuando **EL MANDANTE/PROPIETARIO** haya manifestado su deseo de darlo por terminado,



CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN INMUEBLES EN ARRENDAMIENTO

(CAIA) V.3.0

MA 062-11

10/04/2015 10:00

Nº. Contrato

Página 13 de 14

hasta cuando dicho saldo a cargo del MANDANTE/PROPIETARIO esté totalmente cubierto. Si fuere EL MANDATARIO/ADMINISTRADOR quien deseara dar por terminado el contrato, una vez vencido el término de Ciento veinte (20) días contados desde que haya dado aviso escrito al MANDANTE/PROPIETARIO cesarán todas sus obligaciones y no podrá ser responsabilizado por hecho alguno que ocurra después del plazo mencionado. Si por cualquier circunstancia resultare un saldo insoluto a favor de MANDATARIO/ADMINISTRADOR quien a cargo del MANDANTE/PROPIETARIO, por causa de la gestión del presente contrato, dicho valor será pagado por EL MANDANTE/PROPIETARIO a la sola presentación de la factura respectiva. Y si hubiese valores a pagar por EL MANDANTE/PROPIETARIO deberán ser cancelados antes de la entrega del inmueble el incumplimiento de este pago dará derecho al MANDANTE/PROPIETARIO para iniciar acciones judiciales

DECIMA TERCERA- EL MANDANTE/PROPIETARIO, encarga la administración del inmueble objeto del presente contrato, garantizando que se encuentra libre de embargos y de pleitos pendientes y que su adquisición, propiedad, procedencia y posesión que sobre el mismo ejerce son lícitas. **AUTORIZACION:** autoriza EL MANDANTE/PROPIETARIO al MANDATARIO/ADMINISTRADOR al tratamiento de sus datos de conformidad con lo provisto en el decreto 1377 de 2013 para los fines inherentes a la presente relación contractual y hasta que cesen todas las obligaciones del MANDANTE/PROPIETARIO para con el MANDATARIO/ADMINISTRADOR, Subrogatario o eventual cesionario.

DECIMA CUARTA- CESION O ENDOSO DEL CONTRATO. EL MANDANTE/PROPIETARIO acepta desde ahora toda cesión o endoso que EL MANDATARIO/ADMINISTRADOR haga del presente contrato y de cualquiera de los derechos que emanen del mismo, durante la vigencia del presente contrato y sus prorrogas.

DECIMA QUINTA- REMUNERACION EN CASO DE ENAJENACION DEL INMUEBLE. Si el inmueble objeto del presente contrato de Mandato es enajenado al arrendatario vigente o a cualquier persona captada o presentada al MANDANTE/PROPIETARIO por EL MANDATARIO/ADMINISTRADOR, EL MANDANTE/ PROPIETARIO reconocerá y pagará al MANDATARIO/ADMINISTRADOR una comisión equivalente al 3% más el IVA del valor de la venta, suma que será exigible ejecutivamente sin necesidad de requerimiento alguno.

PARAGRAFO PRIMERO: Al momento de realizarse la venta, EL MANDANTE /PROPIETARIO tendrá en cuenta los términos del contrato de arrendamiento a efectos de respetar las condiciones del mismo como también ajustarse a las obligaciones de Ley en cuanto a preaviso e indemnizaciones.

PARAGRAFO SEGUNDO: Para proceder con la promoción (enseñar-mostrar) el inmueble, EL MANDANTE/ PROPIETARIO deberá realizar solicitud previa al MANDATARIO/ADMINISTRADOR que en su calidad de Arrendador coordinará con el Arrendatario las fechas y horarios en que se podrá realizar la actividad. De este modo se respetará el uso y goce del inmueble sin constituir perturbaciones que configuren incumplimientos al contrato de arrendamiento.

PARAGRAFO TERCERO: En el evento que el inmueble objeto de este contrato previo a la suscripción del presente documento haya estado también en promoción para la venta, a partir del inicio de la vigencia del contrato de



CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN INMUEBLES EN ARRENDAMIENTO

(CAIA) V.3.0	MA 092-11:
10/04/2015 10:00	
Nº. Contrato	
Página 14 de 14	

arrendamiento se suspende dicha promoción, sin perjuicio de lo señalado para los eventos consagrados en el inciso primero de la presente cláusula.

DECIMA SEXTA- DIRECCIONES PARA RECIBIR NOTIFICACIONES. Las partes convienen que para todos los efectos legales y contractuales las partes recibirán notificaciones en las direcciones antes señaladas. Cualquier cambio de la información y datos personales aquí señalados deberá ser reportado por documento FÍSICO. Estos cambios tendrán validez cinco (5) días después de que se notifique a la otra parte, por correo certificado.

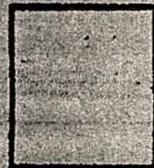
DECIMA SEPTIMA- AUTORIZACIÓN: EL MANDANTE/ PROPIETARIO autorizan expresamente de manera libre y desde el momento mismo de la firma del contrato al arrendador y a su eventual cesionario o subrogatario para incorporar, reportar, procesar, consultar y divulgar en Bancos de Datos, la información que se relacione con este contrato o que de él se deriven, especialmente cualquier incumplimiento relativo a las obligaciones contraídas. Para efectos de esta autorización el arrendador puede actuar directamente o a través del asesor jurídico que el designa, la misma autorización se extiende a cualquier eventual cesionario o subrogatario de las obligaciones derivadas del presente contrato.

En constancia se firma a los _____ () días del mes de abril del año dos mil dieciocho (2018), en Santiago de Cali, ante testigos.

A Y C INMOBILIARIOS SAS
 Administrador
 NIT 900.488.075-2
 Representante Legal
 C.C. N° 31'871.674.de Cali

PROPIETARIO

C.C (C.EXT.) N°



Índice Derecho