



F73 CONTRATO DE MANDATO PARA LA ADMINISTRACIÓN DE INMUEBLES PARA ARRENDAMIENTO

CÓDIGO INMUEBLE

CONTRATO No.

Entre las partes: _____ identificado con cédula de ciudadanía No. _____ expedida en _____, domiciliado en _____, teléfono No. _____, fax _____, Régimen _____, quien obra en nombre propio y que para los efectos de este contrato se denominará **EL MANDANTE**, en calidad de propietario del inmueble identificado en la cláusula primera de este contrato, por cuenta de quien se ejecutarán los actos para los cuales se ha conferido; y por la otra ALEXANDRA RIVERA OLIVARES quien obra en nombre y representación legal de ALEXANDRA RIVERA FINCA RAÍZ SAS identificada con NIT. No. 900947388-1, quien en adelante se denominará **EL ADMINISTRADOR**; se ha suscrito el presente **CONTRATO DE MANDATO PARA LA ADMINISTRACIÓN DE INMUEBLES PARA ARRENDAMIENTO**, que se registrá por las siguientes cláusulas:

PRIMERA- OBJETO. EL MANDANTE entrega a **EL ADMINISTRADOR**, para que éste administre y celebre por cuenta y riesgo del **MANDANTE** los contratos de arrendamiento con destinación COMERCIAL//VIVIENDA URBANA a que haya lugar sobre el inmueble ubicado en la dirección: _____ Edificio _____ Garaje No. _____, Depósito No. _____, Teléfono No. _____, Canon \$ _____ Administración Incluida Si No , Valor \$ _____ adquirido según Escritura Pública No. _____ de fecha _____ de la Notaría _____ de _____, Matrícula (s) Inmobiliaria (s) Nos. _____ Cédula(s) Catastral(es) No. _____ Dicho inmueble cuenta con los siguientes servicios:

PARÁGRAFO PRIMERO: Para desarrollar el objeto del presente contrato se aplicarán los procedimientos establecidos por la empresa ALEXANDRA RIVERA FINCA RAÍZ SAS establecidas en el ANEXO F. MANUAL DE PROCEDIMIENTOS DE AR FINCA RAÍZ. Procedimiento Inmuebles Administrados, que hace parte integrante del presente contrato; en el caso de que los procedimientos se actualicen o modifiquen, serán enviados y notificados vía email a **EL MANDANTE**.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Las demás características y especificaciones del inmueble objeto del presente contrato han sido manifestadas directamente por **EL MANDANTE**, siendo su responsabilidad la veracidad de la información aquí consagrada, así como de aquella que conste en cualquier formulario anexo.

PARÁGRAFO TERCERO: EL MANDANTE manifiesta bajo la gravedad de juramento que se entiende prestado con la suscripción del presente documento, que las construcciones y obras adelantadas para la construcción del inmueble cumplieron con todos los requerimientos normativos y urbanísticos en lo atinente a acabados, estructuras, sismo resistencia y similares que le imponga la ley, la costumbre o las autoridades municipales, departamentales y nacionales. Por lo anterior en caso de inestabilidad de la obra, o cualquier hecho que atente contra la salud y la vida de quienes eventualmente lo ocupen a título de arrendamiento, será **EL MANDANTE** el único responsable y por ende deberá mantener indemne **AL ADMINISTRADOR** frente a cualquier acción que se derive de la hipótesis aquí descrita, pudiendo **EL ADMINISTRADOR** en estos casos, dar por terminado el contrato y recibir el inmueble sin necesidad de cobro alguno al eventual arrendatario por concepto de penalidad o indemnización de perjuicios.

PARÁGRAFO CUARTO: EL MANDANTE deberá manifestar al **ADMINISTRADOR** por escrito cuando el inmueble comparta los servicios públicos, especificando el porcentaje (%) que deberá cancelar el arrendatario de conformidad con lo establecido por el ANEXO F. MANUAL DE PROCEDIMIENTOS DE AR FINCA RAÍZ Procedimiento Inmuebles Administrados, que hace parte integrante del presente contrato. En el caso de actualizar el manual de procedimientos a una nueva versión será informado a **EL MANDANTE** quien podrá también verla en www.arfincaraiz.com Ver procedimiento para inmuebles administrados con servicios compartidos.

PARÁGRAFO QUINTO SERVICIOS PÚBLICOS COMPARTIDOS. Cuenta el inmueble con servicios públicos compartidos NO () SI (). En caso de responder si, continúe. Teniendo en cuenta que el inmueble consignado mediante el presente contrato cuenta con servicios públicos de AGUA _____ LUZ _____ GAS _____ compartidos,



EL MANDANTE autoriza a **EL ADMINISTRADOR** para: 1. Efectuar el pago total de los recibos (Consumos y contribuciones) previa presentación por parte del eventual arrendatario y el señalamiento acerca del no pago por parte de los demás inmuebles con los que se comparten los mentados servicios, 2. Descontar el valor mensual que resulta del mentado pago, del canon de arrendamiento objeto de recaudo. Adicionalmente se compromete **EL MANDANTE** a mantener indemne a **EL ADMINISTRADOR** frente a cualquier acción que se derive por problemas relacionados con el funcionamiento, pago, o la correcta prestación de los servicios públicos domiciliarios compartidos, pudiendo incluso recibirse el inmueble de forma anticipada sin que proceda derecho alguno a indemnización.

PARÁGRAFO SEXTO: VERIFICACIÓN Y CERTIFICACIÓN DE INSTALACIONES Y MEDIDORES. Teniendo en cuenta que el inmueble consignado mediante el presente contrato cuenta con algunos servicios públicos domiciliarios, **EL MANDANTE** SI ___ / NO ___ autoriza a **EL ADMINISTRADOR** para que adelante y gestione la certificación de la instalación e instrumentos de medición frente a las empresas prestadoras del servicio de AGUA ___ LUZ ___ GAS ___, cuando sean requeridas. **EL MANDANTE** asumirá el valor de la revisión y certificación en caso de ser autorizada y por ende faculta que dichas sumas se deduzcan de los dineros que a su favor sean recibidos. En caso de no ser autorizada la verificación y certificación señalada, **EL ADMINISTRADOR** no tendrá injerencia alguna sobre las sanciones, multas o similares que se impongan.

PARÁGRAFO SÉPTIMO: EL MANDANTE entrega el inmueble a **EL ADMINISTRADOR**, para que lo arriende, aprueba **EL MANDANTE**, que se arriende a un arrendatario que posea mascotas SI ___ / NO ___

SEGUNDA- ALCANCE DEL OBJETO. EL MANDANTE faculta y autoriza especialmente a **EL ADMINISTRADOR** para: **a)** Fijar libremente los valores y reajustes de los cánones de arrendamiento de acuerdo con la ley y las ofertas comerciales que este reciba. **EL MANDANTE** se abstendrá de llegar a acuerdos que modifiquen cánones, formas de pago, o el contrato en general, sin la previa aceptación de **EL ADMINISTRADOR** y la correspondiente modificación escrita del contrato de arrendamiento suscrito entre **EL ADMINISTRADOR** y el arrendatario; **b)** Anunciar por cuenta de **EL MANDANTE** y en la forma en que lo considere conveniente, el inmueble del que trata el presente contrato; **c)** Celebrar los contratos de arrendamiento respectivos, conviniendo las condiciones de los mismos; **d)** Pagar por cuenta de **EL MANDANTE** los servicios de energía eléctrica, alumbrado público, teléfono, acueducto, y demás gastos que se generen mientras el inmueble no se encuentre arrendado, ello únicamente cuando **EL MANDANTE** deposite y mantenga la provisión respectiva; **e)** Exigir la entrega del inmueble al arrendatario: por el incumplimiento del contrato de arrendamiento, por solicitud judicial, por solicitud policiva, o por expresa solicitud escrita de **EL MANDANTE**, siendo en este último caso de cuenta del mismo los depósitos, pólizas, gastos del juicio, honorarios del abogado, indemnizaciones o demás gastos generados a que hubiere lugar conforme el contrato y la Ley vigente aplicable; **f)** Efectuar por cuenta de **EL MANDANTE** las reparaciones necesarias y las mejoras locativas que garanticen el adecuado uso y disfrute del inmueble por parte del arrendatario en los términos del contrato de arrendamiento y que **EL ADMINISTRADOR** juzgue convenientes para dar cumplimiento a la normatividad vigente aplicable, garantizar la conservación del inmueble o para facilitar su arrendamiento, así como todas aquellas que sean ordenadas por las autoridades competentes, o las empresas de servicios públicos domiciliarios para evitar el corte de los mismos;

PARÁGRAFO PRIMERO: En caso de que el inmueble requiera los servicios de personal de mantenimiento o reparación tales como plomeros, electricistas, pintores, celadores, vigilantes, aseadores entre otras, **EL MANDANTE** autorizará expresamente por escrito a través de cualquier medio físico o electrónico a **EL ADMINISTRADOR**, para que los contrate a su nombre y bajo su única y exclusiva responsabilidad; para el efecto asumirá todas las obligaciones que tengan su fuente en la prestación de dichos servicios contratados.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Si se presentaren daños de cualquier clase en el inmueble dado en consignación, provenientes o no de una causa externa, y que amenacen la estabilidad del mismo, impidan su arriendo, o pongan en peligro los bienes o la vida de los arrendatarios y les impida el uso normal del inmueble, **EL ADMINISTRADOR** le comunicará por escrito, telefónicamente o por correo electrónico a **EL MANDANTE**, quien deberá dentro de los cinco (5) días calendario siguientes expresar: a) Si autoriza a **EL ADMINISTRADOR** para que contrate la ejecución de la reparación; o, b) Si él mismo realizará la obra a más tardar dentro de los cinco (5) días calendario siguientes. Si al término de este plazo (5 días calendario), **EL ADMINISTRADOR** no ha recibido comunicación alguna de **EL MANDANTE**, manifestando su conformidad o reparo, **EL ADMINISTRADOR** tiene las opciones de:



a) Ejecutar las obras necesarias y deducir su valor a cargo de **EL MANDANTE**; b) Exonerarse de hacerlas, sin que esta actitud pueda entenderse como negligente o, c) Recibir el inmueble sin lugar a indemnización a favor **EL MANDANTE**. Cuando la inminencia o gravedad de los daños ameriten una rápida reparación o solución, **EL ADMINISTRADOR** deberá tomar las medidas preventivas o correctivas que sean indispensables para evitar deterioros o destrucción del inmueble, debiendo comunicar a **EL MANDANTE** dentro de los cinco (5) días siguientes al de su ocurrencia.

PARÁGRAFO TERCERO: EL MANDANTE es conecedor y acepta que **EL ADMINISTRADOR** no asistirá a las reuniones ordinarias o extraordinarias que se celebren en los inmuebles que se encuentren sometidos al régimen de propiedad horizontal, mientras éste tenga bajo su administración el(los) inmueble(s) descrito(s) en este contrato, por lo que las sanciones a que haya lugar derivadas de la inasistencia no estarán a cargo de **EL ADMINISTRADOR**.

PARÁGRAFO CUARTO. EL ADMINISTRADOR, rendirá al **MANDANTE** mensualmente una cuenta detallada de los cánones de arrendamiento recibidos en el mes inmediatamente anterior, así como de los gastos que se hubieren efectuado y deducido en el mismo periodo. Esta cuenta se entregará a **EL MANDANTE** a partir del día cinco (5) de cada mes vencido, y si pasados quince días desde la fecha de recibo **EL MANDANTE** no le formulase observaciones, se entenderá aprobada.

TERCERA. VALOR DEL SERVICIO CONTRATADO. EL MANDANTE pagará a **EL ADMINISTRADOR** por sus servicios una remuneración mensual equivalente al **8%** más IVA; recaudados cada mes, por los servicios que este preste; dicho porcentaje será calculado sobre todos los conceptos cuyo pago estén a cargo del arrendatario. La remuneración establecida en la presente cláusula no incluye el valor de la prima de seguro o fianza de Canon de arrendamiento. Cuando la administración se encuentre incluida y su pago este a cargo de **EL ADMINISTRADOR**, se descontará una remuneración adicional del 2% sobre el canon de arrendamiento, sin incluir el costo de la administración.

PARÁGRAFO PRIMERO: La tarifa mínima de remuneración por los servicios prestados, equivale a la suma de **CIEN MIL PESOS M/L (\$100.000)** más IVA; esto aplica cuando el canon de arrendamiento sea igual o inferior a (\$1.200.000). En caso de que **EL MANDANTE** requiera el servicio en gestiones previas o posteriores a el arrendamiento o entrega del inmueble (revisiones de electrodomésticos, pintura, recolección de facturas, otros), que se necesiten con anterioridad al contrato de Arrendamiento o con posterioridad a la finalización del mismo, con excepción de las actividades vinculadas al pago de servicios públicos sin facturar que quedan pendientes al recibir el inmueble de parte del arrendatario, **EL MANDANTE** informará a **EL ADMINISTRADOR** la necesidad del servicio y cancelará el servicio de acuerdo con lo establecido mediante el (**ANEXO H TARIFAS POR SERVICIOS**) que se encuentre vigente, el mencionado anexo hace parte integrante del presente contrato y que puede revisar en [Tarifas Anexo H \(arfincaraiz.com\)](http://arfincaraiz.com).

PARÁGRAFO SEGUNDO: EL MANDANTE autoriza en forma expresa a **EL ADMINISTRADOR**, para deducir mensualmente del valor total de los cánones de arrendamiento y demás sumas percibidas, la remuneración estipulada, así como el valor del I.V.A, la papelería, facturación, cuotas Ordinarias y Extraordinarias de Administración, Multas, Intereses, Servicios de Energía eléctrica, alumbrado público, Acueducto, Gas, Teléfono, TV Cable, Parabólica, Portereros, Vigilantes, Ascensoristas, Reparaciones, notificaciones de correo certificado y el gravamen de movimientos financieros (Si se requiere hacer más de una transferencia bancaria a más de una persona natural o jurídica, este gasto será asumido por **EL MANDANTE** de acuerdo al número de transferencias entre otras y las demás cuentas pendientes a cargo de los propietarios, así como los demás pagos hechos por cuenta de **EL ADMINISTRADOR**.

PARÁGRAFO TERCERO: El pago y recaudo de la administración, además de su inclusión en el contrato de arrendamiento, solo será posible y objeto de cobertura en la medida en que el Conjunto o Edificio en el que se encuentra el inmueble objeto de arrendamiento se encuentre jurídica y efectivamente constituido como Propiedad Horizontal de conformidad a lo reglamentado por la Ley 675 de 2001.

PARÁGRAFO CUARTO: Cuando **EL ADMINISTRADOR** presente a **EL MANDANTE** el cliente interesado en tomar el inmueble en arriendo, y este decida arrendar el inmueble directamente a los clientes conseguidos a



través la gestión de **EL ADMINISTRADOR**, **EL MANDANTE** cancelará a título de remuneración a **EL ADMINISTRADOR** una suma igual al valor de Un (1) canon de arrendamiento más IVA, por los servicios prestados, sin necesidad de requerimiento alguno.

PARÁGRAFO QUINTO: De la misma forma se deducirán todos los gastos en que incurra **EL ADMINISTRADOR** para el pago de reparaciones y otras cuentas pendientes a cargo de los arrendatarios, que estos no efectúen y el pago de Impuestos y Contribuciones y procederá con su posterior deducción conforme lo establecido en la presente cláusula.

CUARTA. ENTREGA DEL INMUEBLE. Una vez finalizado el contrato de arrendamiento, y en caso de no continuarse con la administración del inmueble, el mismo será entregado a **EL MANDANTE**, razón por la cual **EL ADMINISTRADOR** no preserva responsabilidad alguna sobre el pago de facturas pendientes, ni de aquellas cuya causación sea posterior a la terminación de la relación contractual. En este orden de ideas, deberá **EL MANDANTE** hacerse cargo de la recolección y remisión de aquellas facturas cuyos consumos se hubieren generado en ejecución del contrato de arrendamiento, para que **EL ADMINISTRADOR** proceda de ser el caso, con la liquidación y pago hasta el monto del depósito que se haya dejado para dicho fin por parte de el arrendatario o el valor efectivamente reconocido por la afianzadora o aseguradora dentro de los plazos previstos para tal fin. El estado en que se encuentre el inmueble al finalizar el contrato de arrendamiento no será causal oponible por parte de **EL MANDANTE** para evitar recibirlo.

QUINTA- CAUSACIÓN Y PAGO DE LA RENTA: **EL ADMINISTRADOR** previa verificación de las condiciones a que haya lugar entregará a **EL MANDANTE** el saldo líquido proveniente de los cánones de arrendamiento, una vez hechas las deducciones y cargos relacionados de la siguiente forma: 1) En los inmuebles con seguro de arrendamiento o fianza el pago se efectuará después del día dieciséis (16) 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 pagará dentro de los Cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que la aseguradora pague el siniestro. 2) En los contratos de arrendamiento sin seguro de Arrendamiento, el pago se hará después del dieciséis (16) de cada mes, si el arrendatario cancela dentro del plazo estipulado en el contrato de arrendamiento; en caso contrario, el pago se hará cinco (5) días hábiles después de que el inquilino cancele efectivamente el valor del arrendamiento.

SEXTA . FIANZAS. **EL ADMINISTRADOR** podrá contratar seguros o fianzas para cubrir los cánones de arrendamiento y las cuotas de administración, caso en el cual se supeditarán a los condicionados y clausulados de dichas entidades. En consecuencia, si llegasen a adquirirse, **EL ADMINISTRADOR** pagará a cargo de **EL MANDANTE** el valor de la fianza o seguro que cubre dichas erogaciones económicas, valor que podrá ser descontado del canon de arrendamiento mensualmente y durante todo el tiempo que esté vigente el Contrato de Arrendamiento. **EL ADMINISTRADOR** no asume responsabilidad alguna por los pagos que deban efectuar los arrendatarios, entre otros, por concepto de cánones de arrendamiento, cuotas de administración, servicios públicos, reconexiones o reinstalaciones, pago de IVA, ni por reclamaciones de terceros sobre el inmueble; **EL MANDANTE** toma el amparo integral de servicios públicos, daños y faltantes de fianza por servicios públicos, inventario y expensas comunes ordinarias Si () No (). Si **EL MANDANTE** de forma adicional solicita la contratación de la FIANZA O SEGURO DE SERVICIOS PUBLICOS, pagará el valor que corresponda a **EL ADMINISTRADOR** en el porcentaje que las Compañías que la prestan estén cobrando, suma que será descontada por anticipado del primer canon de arrendamiento. La fianza o seguro de servicios públicos se tomará por el primer contrato de arrendamiento que se celebre hasta por la suma de _____ (\$_____) la cual ha sido indicada por **EL MANDANTE**, y en los Contratos de Arrendamiento posteriores se hará por el valor que previamente acuerden las partes; el valor afianzado o asegurado será reconocido por **EL ADMINISTRADOR** previo reconocimiento de las erogaciones respectivas por parte de las aseguradoras o afianzadoras. Este cubrimiento cubre únicamente aquellos servicios públicos que cuenten con contador y facturación independiente, es decir, no aplica para el caso de servicios públicos compartidos. En caso de modificación en el porcentaje de las tarifas de la fianza o prima del seguro, dicho valor será asumido por **EL MANDANTE**.

SÉPTIMA- PLAZO DEL CONTRATO. Este contrato, en lo que respecta a la administración del inmueble tendrá una duración inicial de doce (12) meses contado(s) a partir de la fecha de inicio del primer contrato de arrendamiento. Una vez vencido el término inicial se considerará de duración indefinida, renovándose de la misma



manera y en los mismos periodos del contrato de arrendamiento que se encuentre suscrito. En caso de terminación del presente contrato **EL MANDANTE** se compromete a respetar los contratos de arrendamiento y las prórrogas que **EL ADMINISTRADOR** haya acordado en desarrollo del presente mandato.

PARÁGRAFO PRIMERO: En caso tal de que a la terminación cuando medie revocación por justa causa comprobada de este contrato estuviere vigente, renovado o prorrogado uno o más contratos de arrendamiento sobre el inmueble(s); **EL MANDANTE** reconocerá y pagará a **EL ADMINISTRADOR** la remuneración que habría de corresponderle por los meses que faltaren para el vencimiento de dicho(s) contrato(s) de arrendamiento. Esta condición se aplicará también cuando el inmueble objeto de administración sea enajenado y tal hecho origine cambio de administración comprometiéndose **EL MANDANTE** a responder por el pago de los valores señalados. Si el **ADMINISTRADOR** se encuentra avalando o respaldando algún crédito tomado por **EL MANDANTE**, este no podrá dar por terminado el presente contrato, hasta tanto el crédito no haya sido cancelado en su totalidad.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Cuando **EL MANDANTE** solicite la entrega del inmueble por cualquier causal diferente a la mora, (para su propia habitación, negocio, construcción, etc.) **EL ADMINISTRADOR** previa verificación de la normatividad aplicable procederá a dar el aviso al arrendatario indicándole que el contrato de arriendo no se prorrogará y que deberá entregar el inmueble a su vencimiento. Teniendo en cuenta que **EL ADMINISTRADOR** actúa COMO INTERMEDIARIO por cuenta y riesgo de **EL MANDANTE**: toda indemnización, penalidad y similares que deban pagarse a cualquier arrendatario por el incumplimiento de las obligaciones y cargas generadas en la terminación del contrato de arrendamiento, serán asumidas directamente por **EL MANDANTE**.

PARÁGRAFO TERCERO: EL MANDANTE manifiesta que de forma adicional al procedimiento anexo al presente contrato, ha sido informado de la necesidad de constituir la garantía de cumplimiento, depósito, pago de indemnizaciones, o solicitar los desahucios, los cuales se harán de conformidad con la Ley vigente aplicable; para dar cumplimiento a lo anterior **EL MANDANTE** avisará a **EL ADMINISTRADOR** por lo menos con un mes de anticipación al vencimiento del término legal para efectuar el desahucio del contrato según sea el caso (vivienda urbana: 4 meses, comercio: 7 meses). Si el contrato ya hubiere cumplido su plazo inicial, y el arrendatario, acatando el requerimiento de **EL MANDANTE**, procediere a desocuparlo y entregarlo incluso de forma previa al vencimiento, **EL ADMINISTRADOR** lo recibirá y lo pondrá a órdenes de **EL MANDANTE**, quien se obliga a recibirlo sin consideración de las eventuales prórrogas tácitas a que hubiere lugar sin el cobro de indemnización alguna. VER ANEXO I PROCEDIMIENTO PARA SOLICITAR ENTREGA DEL INMUEBLE POR PARTE DEL PROPIETARIO DE RESTITUCION DEL INMUEBLE, el cual puede consultar en nuestra página web [ANEXO I Procedimiento solicitar entrega por parte del Propietario \(arfincaraiz.com\)](http://ANEXO I Procedimiento solicitar entrega por parte del Propietario (arfincaraiz.com))

PARÁGRAFO CUARTO: EL MANDANTE autoriza al **ADMINISTRADOR** para que una vez vencido el término inicial del contrato de arriendo o de cualquiera de sus prórrogas, a solicitud del arrendatario, otorgue prórrogas hasta por tres (3) meses. De igual forma, si el inmueble es requerido por **EL MANDANTE** al vencimiento del contrato o de sus prórrogas, éste autoriza a **EL ADMINISTRADOR** para que lo reciba de forma anticipada al vencimiento y sin lugar a indemnización a favor de ninguna de las partes.

PARÁGRAFO QUINTO: RECONSIGNACIÓN. Una vez se finalice el contrato de arrendamiento cesarán inmediatamente las obligaciones de **EL ADMINISTRADOR**, especialmente las de pago. No será necesario suscribir un nuevo contrato de administración, pues de no manifestar **EL MANDANTE** de forma escrita y expresa su voluntad de no continuar con la ejecución del objeto contratado, **EL ADMINISTRADOR** podrá si el estado del inmueble lo permite, y en ejercicio de la condición suspensiva establecida, promover el ofrecimiento y comercialización del inmueble.

OCTAVA- Si el inmueble objeto de arrendamiento tuviese opción de compra o durante el desarrollo del presente contrato se efectuare compraventa y/o permuta por parte del arrendatario, sus familiares o terceras personas presentadas por **EL ADMINISTRADOR**; **EL MANDANTE** sin necesidad de requerimiento alguno y aun estando vencido el presente contrato reconocerá a **EL ADMINISTRADOR** una remuneración correspondiente al 3% más IVA y correrá con los gastos respectivos al trámite de la venta. La remuneración prestará ejecutividad una vez se haya inscrito en el registro de instrumentos públicos la venta.

PARÁGRAFO PRIMERO: Si el inmueble no tenía opción de compra al inicio del contrato, pero **EL MANDANTE**



encarga a **EL ADMINISTRADOR**, en forma verbal o escrita la venta del inmueble y esta operación es efectuada, **EL MANDANTE** pagará al **ADMINISTRADOR** una remuneración del tres (3%) más IVA.

NOVENA- Si en el desarrollo del presente contrato quedare en algún mes un saldo a cargo de **EL MANDANTE** y a favor de **EL ADMINISTRADOR** este contrato se considerará prorrogado, aun cuando **EL MANDANTE** haya manifestado su deseo de darlo por terminado, hasta tanto que dicho saldo a su cargo esté totalmente cubierto. Si fuere **EL ADMINISTRADOR** quien desee terminar el contrato, una vez vencido el término de treinta (30) días contados desde la fecha de efectuado el aviso escrito a **EL MANDANTE**, cesarán todas sus obligaciones y no será responsable por hecho alguno que ocurra después del plazo mencionado; y en este evento, si por cualquier circunstancia resultare algún saldo insoluto a favor de **EL ADMINISTRADOR** por causa de su gestión, dicho valor será pagado por **EL MANDANTE** a la presentación de la cuenta de cobro respectiva.

DÉCIMA- RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE. Si **EL ADMINISTRADOR** se viere obligado a iniciar proceso de restitución de inmueble arrendado por el no pago de la renta, estarán a cargo de **EL MANDANTE** los honorarios que tal gestión demande. Así mismo, si la iniciativa de los procesos proviene de **EL MANDANTE**, éste pagará los correspondientes honorarios, siendo de su cargo además las costas a que sea condenado a pagar. De igual forma, estará a cargo de **EL MANDANTE** cualquier indemnización que deba pagarse por razón de su incumplimiento respecto de las obligaciones generadas por la terminación, ejecución o incumplimiento de las obligaciones a su cargo derivadas del contrato de arrendamiento.

PARÁGRAFO PRIMERO. Si el inmueble fuere desocupado por los arrendatarios después de vencido el término inicial del contrato no habrá lugar a indemnización alguna. Si el inmueble es desocupado durante el término inicial del arrendamiento, **EL MANDANTE** autoriza a **EL ADMINISTRADOR**, para que, llegado el caso, negocie con los arrendatarios el valor de la indemnización prevista por el incumplimiento en el contrato de arrendamiento, o inclusive decida exonerarlos. Dicho dinero se le entregará a **EL MANDANTE** en el momento en que sea recibido por **EL ADMINISTRADOR** y únicamente por el monto recaudado, se descontará una suma equivalente al veinte (20%) más IVA, a título de comisión por éxito, teniendo en cuentas las actividades de negociación y todas aquellas conducentes a la mejor retribución económica para **EL MANDANTE**.

PARÁGRAFO SEGUNDO. En caso de que el arrendatario termine unilateralmente el contrato de arrendamiento aduciendo y probando que el mismo no es apto para la vivienda humana o para el funcionamiento del establecimiento de comercio autorizado, **EL MANDANTE** autoriza que el inmueble sea recibido, sin causarse indemnización o penalidad alguna. **EL MANDANTE** mantendrá indemne a **EL ADMINISTRADOR**, frente a todo perjuicio que el arrendatario adujere haber sufrido por daños presentados en el inmueble que impidieran u obstruyeran su uso y goce. Así mismo de las limitaciones en el disfrute del inmueble causadas por parte de terceros que alegaren derechos sobre el inmueble, o por actuaciones judiciales que le privaren de la tenencia o del disfrute del mismo.

PARÁGRAFO TERCERO. En ningún caso **EL ADMINISTRADOR** será responsable por fuerza mayor, caso fortuito, hechos de terceros como hurtos o daños que puedan recaer sobre el(los) inmueble(s) de que trata este contrato, se hallare o no deshabitado o arrendado.

DÉCIMA PRIMERA- TERMINACIÓN ANTICIPADA. Si antes de ser arrendado el inmueble materia de este contrato, **EL MANDANTE** decide darlo por terminado, deberá comunicar su decisión a **EL ADMINISTRADOR** por escrito y cancelará además de los gastos en que se haya incurrido de acuerdo con la cláusula TERCERA de este contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO: Si en desarrollo del presente mandato, **EL ADMINISTRADOR** hubiere adquirido compromisos de arriendo sobre el inmueble dado en consignación, **EL MANDANTE** se obliga a respetar estas gestiones y no desautorizar o perturbar los contratos o compromisos ya adquiridos. En caso de no permitir a **EL ADMINISTRADOR** la entrega del inmueble al futuro arrendatario, **EL MANDANTE** asumirá la responsabilidad e indemnizaciones que deban pagarse a quien ostentaría la calidad de arrendatario, por los perjuicios causados.

PARÁGRAFO SEGUNDO: **EL ADMINISTRADOR** se cancelará el saldo líquido de los arrendamientos adeudados por los arrendatarios hasta el día en que estos hayan ocupado el inmueble objeto del presente contrato, o hasta



el día en que hayan entregado las llaves del inmueble ante la autoridad judicial o de policía correspondiente, siempre y cuando las obligaciones se encuentren aseguradas o afianzadas, y dichas entidades hayan reconocido el pago de la reclamación o siniestro.

DÉCIMA SEGUNDA. El presente contrato no implica para **EL ADMINISTRADOR**, en ningún caso, responsabilidad alguna frente a indemnizaciones o penalidades, la falta de pago de las reparaciones, servicios públicos, cuotas de administración y demás gastos que deban cubrir los arrendatarios, pero es entendido que procurará el pago oportuno de ellos y el cumplimiento esmerado de las estipulaciones de este convenio. En el caso de servicios y reparaciones dejadas de pagar por los arrendatarios a la desocupación del inmueble, **EL ADMINISTRADOR** atenderá el cobro extrajudicial, previo pago por parte de **EL MANDANTE** de las facturas correspondientes. En caso de existir fianza o el seguro de servicios, se efectuará el reembolso de estos, hasta el monto asegurado o afianzado, cinco (5) días hábiles después de que la compañía aseguradora o afianzadora haya efectuado el pago, para lo cual **EL MANDANTE** deberá presentar los recibos debidamente cancelados con las respectivas constancias de pago de cada empresa o entidad a **EL ADMINISTRADOR**.

DÉCIMA TERCERA- EI ADMINISTRADOR pagará a **EL MANDANTE** los cánones de arrendamiento únicamente hasta el máximo de los meses que cubra y pague efectivamente la respectiva fianza o seguro, y no cancelará ningún tipo de indemnización a **EL MANDANTE** ni en el evento en que el inmueble sea entregado antes de vencerse su término inicial o el de su prórroga, ni en aquellos casos en los que por las gestiones prejudiciales, judiciales o conciliatorias de la afianzadora o aseguradora, se ordene recibir anticipadamente el inmueble. **PARÁGRAFO PRIMERO: EL ADMINISTRADOR** no asumirá responsabilidad sobre las eventuales objeciones, exclusiones y demás que pudieran presentarse por fuerza mayor, caso fortuito, desequilibrio contractual, entre otras propias de los respectivos condicionados de las empresas aseguradoras y afianzadoras.

DÉCIMA CUARTA- EL MANDANTE se obliga a mantener el inmueble en condiciones de habitabilidad, funcionamiento de servicios, higiene y aseo que sean compatibles con el fin para el cual se va a dar en arriendo, por ello, asume toda la responsabilidad frente a los reclamos de los arrendatarios, originados por el mal estado, por fallas, y por las deficiencias en la construcción del inmueble objeto de arrendamiento, y se obliga a restituir a **EL ADMINISTRADOR** todas aquellas sumas a las que fuere condenado a pagar por decisiones Administrativas o Judiciales, dentro de los dos (2) días siguientes a la fecha en que se formule la cuenta respectiva; sumas tales que podrán deducirse de los saldos a favor de **EL MANDANTE**.

DÉCIMA QUINTA- En caso de enajenación de los inmuebles durante la vigencia del presente contrato o de los contratos de arrendamiento celebrados por **EL ADMINISTRADOR**, **EL MANDANTE** se obliga a imponer al adquiriente la obligación de respetar tales contratos hasta su vencimiento y suscribir el correspondiente contrato de mandato para la administración. En caso contrario, asumirá el valor de los perjuicios o indemnizaciones que legalmente puede reclamar él o los arrendatarios y **EL ADMINISTRADOR**.

PARÁGRAFO PRIMERO: EL MANDANTE se obliga a informar inmediatamente a **EL ADMINISTRADOR** la existencia de la negociación. Por lo anterior si ante la falta de aviso **EL MANDANTE** continuare recibiendo los cánones depositados por **EL ADMINISTRADOR** de conformidad a lo dispuesto en el presente contrato, será su exclusiva responsabilidad reintegrarlos al nuevo propietario, siendo exonerado **EL ADMINISTRADOR** de toda responsabilidad frente a este particular.

DECIMA SEXTA. EL MANDANTE manifiesta que el inmueble a que se refiere este contrato está libre de pleitos o embargos vigentes; así mismo, **EL MANDANTE** se obliga a suministrar a **EL ADMINISTRADOR** en forma fidedigna todos los datos sobre la titulación del inmueble, como de otros que permitan ofertarlo sin incurrir en aquellas que no correspondan con la realidad, tales como: capacidad eléctrica instalada (monofásica, trifilar, trifásica) servicios instalados, restricciones de uso, defectos conocidos sobre cañerías, desagües, etc. Así mismo, es obligación de **EL MANDANTE** aportar a **EL ADMINISTRADOR** al momento de la presente consignación, fotocopia de la parte normativa del reglamento de propiedad horizontal, manual de convivencia y cualquier otra reglamentación que opere en los inmuebles sometidos a este régimen.

DÉCIMA SÉPTIMA. EXENCIÓN DE RESPONSABILIDAD. EL ADMINISTRADOR se mantendrá indemne y por ello no será responsable de: a) El pago de los servicios públicos domiciliarios salvo en los casos previstos, b)



Daños o faltantes que sufra el inmueble derivados de caso fortuito, fuerza mayor, hechos de terceros, o conductas penales (Hurto, incendio, daño en bien ajeno, entre otros), c) Perturbaciones por parte de terceros, d) Ocupaciones ilegales o, de hecho. En los casos descritos en los literales a, b, c y d, responderá de forma exclusiva **EL MANDANTE** quien ostenta el deber de custodia y por ello no podrá imputarse responsabilidad si quiera sumaría a **EL ADMINISTRADOR**, pero si podrá encargarse de forma previa y por escrito, el saneamiento de los hechos ocurridos, a costa exclusiva de **EL MANDANTE**.

DECIMA OCTAVA. AUTORIZACIÓN TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES Y REPORTES. EL MANDANTE autoriza de forma expresa a **EL ADMINISTRADOR**, para que sus funcionarios, aliados estratégicos o terceros vinculados con el desarrollo de su objeto social, tengan acceso a la información o datos personales entregados, según lo dispuesto y requerido en la Ley 1581 de 2012 y el Decreto No. 1377 de 2013, razón por la cual dicha información podrá ser objeto de disposición, uso, circulación, actualización, procesamiento, almacenamiento, recolección, exclusión, intercambio, y compilación para el tratamiento de la información o datos personales para los aspectos derivados de la ejecución del presente contrato. **EL ADMINISTRADOR** se compromete a mantener disponible en su sitio web www.arfincaraiz.com la política de tratamientos de datos personales, la cual ha sido informada a **EL MANDANTE** por medio del respectivo procedimiento que hace parte integrante de este contrato.

DÉCIMA NOVENA. EXTINCIÓN DE DOMINIO, LAVADO DE ACTIVOS Y SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE. EL MANDANTE manifiesta que obra de buena fe, no existiendo en su contra proceso de extinción de dominio por enriquecimiento ilícito derivado de cualquier tipo penal, y además que el inmueble a que se refiere este contrato está libre de pleitos o embargos vigentes; así mismo, **EL MANDANTE** conforme se indicó en otros apartes del contrato se obliga a suministrar a **EL ADMINISTRADOR** en forma fidedigna todos los datos sobre la titulación del inmueble, así como cualquier otro que permita ofertarlo sin incurrir en información que no corresponda con la realidad, tales como: capacidad eléctrica instalada, servicios instalados, restricciones de uso, defectos conocidos sobre cañerías, desagües, etc. Por lo tanto, es obligación de **EL MANDANTE** aportar a **EL ADMINISTRADOR** al momento de realizar la promesa de compraventa o suscripción de cualquier contrato de arrendamiento: fotocopia de la parte normativa del reglamento de propiedad horizontal, manual de convivencia y cualquier otra reglamentación que opere en los inmuebles sometidos a este régimen. **EL MANDANTE**, es el único y exclusivo responsable judicial, administrativa y patrimonialmente, sobre hechos relacionados con vicios redhibitorios, información inexacta que dé lugar a publicidad engañosa, errores de escrituración, así como sobre cualquier otro que pudiere derivar en cualquier clase de litigio; y por ello **EL MANDANTE**, mantendrá indemne a **EL ADMINISTRADOR** de cualquier perjuicio, tanto durante la ejecución, como después de finalizado el presente contrato, en razón a lo cual las partes otorgan al presente numeral los efectos de cosa juzgada material.

VIGÉSIMA. INTEGRIDAD. Queda establecido que el único documento que rige la relación entre las Partes es el presente Contrato y, por tanto, toda modificación deberá constar por escrito en forma física o electrónica (Correo electrónico, WhatsApp, etc.). En consecuencia, no se reconocerá eficacia alguna a las modificaciones que verbalmente se hagan.

VIGÉSIMA PRIMERA. CONDICIÓN SUSPENSIVA. EL ADMINISTRADOR y EL MANDANTE establecen que el presente contrato de mandato se encuentra sometido a la celebración efectiva y continuidad de un contrato de arrendamiento con un tercero sobre el inmueble administrado. Mientras no se materialice y verifique esta condición, las obligaciones que surgen del mismo, salvo la debida promoción y comercialización del inmueble, se encuentran suspendidas y cesaran al momento de la extinción de la relación contractual entre las partes.

VIGÉSIMA SEGUNDA. NOTIFICACIONES Y DISPOSICIONES DEL PAGO. EL MANDANTE acepta la notificación mediante correo electrónico y/o a la dirección física consignada a continuación, de todos los asuntos judiciales, extrajudiciales e información que puedan intervenir en el desarrollo del contrato. Todas las direcciones e información suministradas conservan plena validez para todos los efectos legales, hasta tanto no sea informado a **EL ADMINISTRADOR** el cambio de las mismas por escrito; **EL ADMINISTRADOR** recibirá notificaciones en la Carrera 12 79 -08 Oficina 703 o al correo electrónico gerencia@arfincaraiz.com. Conforme lo señalado para efecto de notificaciones y pago solicito se tengan las siguientes:

-DIRECCIÓN DE CORRESPONDENCIA:



- CORREO ELECTRÓNICO:
- TELÉFONO Y CELULAR:
- RECOGE CHEQUE: SI ___ NO ___
- CONSIGNACIÓN O TRANSFERENCIA ELECTRÓNICA: SI ___ NO ___
- CUENTA NO. // BANCO _____

VIGÉSIMA TERCERA: PLURIDAD DE MANDANTES: Teniendo en cuenta que **EL MANDANTE** se encuentra conformado por una pluralidad de propietarios, mediante el presente contrato designan a _____ identificado con C.C _____ para la toma de decisiones relativas a la ejecución y terminación del contrato, la autorización de reparaciones, así como cualquier asunto relativo al mandato salvo la designación de la forma en que se pagarán los saldos por parte de **EL ADMINISTRADOR**.

Para constancia se firma a los _____ () días del mes de _____ de _____ en _____

EL ADMINISTRADOR
NIT No: 900.947.388-1
ALEXANDRA RIVERA OLIVARES
AR FINCA RAÍZ SAS

EL MANDANTE
C.C. No.

EL MANDANTE
C.C. No.

EL MANDANTE
C.C. No.