

CONVENIO DE ADMINISTRACION DE INMUEBLE No.

Entre los suscritos a saber, por una parte, **GESTION INMOBILIARIA & CONSULTORES S.A.S. - GEIMCOL S.A.S.**, sociedad legalmente constituida, con domicilio principal en la ciudad de Barranquilla, identificada con el Nit No. **900.242.582-8** y matricula de arrendador SCUPEP No 155-11 según resolución No 0444 de 2011 de la Secretaria de Control Urbano y Espacio Público de Barranquilla, quien en adelante se llamará simplemente como **EL ADMINISTRADOR**; y por la otra parte (el) (la) (los) señor (a) (es):

Nombre: _____, Documento No: _____

Nombre: _____, Documento No: _____

, persona (s) mayor (es) de edad, con domicilio principal en la ciudad de Barranquilla, quien (es) en el curso de este convenio se denominará (an) simplemente como **EL PROPIETARIO**. Las partes en este convenio han declarado que han celebrado el siguiente acuerdo de administración de bien inmueble de acuerdo con las siguientes cláusulas:

PRIMERA: Objeto. -El PROPIETARIO entrega para su administración, de manera real y material al ADMINISTRADOR Un bien inmueble de su propiedad, predio ubicado en la _____, registrado con el número de matrícula inmobiliaria No _____, referencia catastral No _____, para que el administrador lo arriende por cuenta y riesgo del PROPIETARIO. La propiedad se describe con los anexos No. 1 y 2 folios que hacen parte integral de este contrato, en los cuales se describe la ubicación, nomenclatura, servicios o comodidades de que consta.

SEGUNDA: CANON DE ARRENDAMIENTO. Se acordó que el canon de arrendamiento será la suma de: _____ PESOS M.L. (\$ _____) y se reajustará anualmente según I.P.C. del año inmediatamente anterior si se trata de vivienda urbana y el _____ % si se trata de local comercial. EL PROPIETARIO declara que el inmueble será arrendado con el inventario que se anexa al contrato de arrendamiento.

TERCERA: EL PROPIETARIO faculta especialmente al ADMINISTRADOR para: a) anunciar con cargo del PROPIETARIO, cuando EL ADMINISTRADOR así lo considere y en la forma como juzgue conveniente el inmueble de que trata el presente convenio. b) Escoger a los arrendatarios, que a criterio de EL ADMINISTRADOR reúnan los requisitos exigidos por este, para calificar como arrendatarios del inmueble. c) Arrendar el inmueble por el precio acordado con EL PROPIETARIO, teniendo en cuenta la calidad, ubicación del inmueble y las leyes vigentes en materia de arrendamiento, procurando el mejor beneficio para los propietarios. d) Cobrar y recibir el valor de los cánones de arriendo y demás pagos a cargo de los arrendatarios. e) Efectuar aquellas reparaciones locativas que legalmente correspondan a EL PROPIETARIO para la conservación del inmueble y faciliten su arrendamiento ó las que estén encaminadas a satisfacer el goce del inmueble, así como todas aquellas que sean ordenadas por las autoridades. En caso de que el inmueble necesite para su cuidado y mantenimiento de los servicios de trabajadores como celadores, aseo, etc., serán contratados a nombre y bajo la única responsabilidad del PROPIETARIO, el cual tendrá calidad de patrono y como consecuencia son de su cargo los salarios, las prestaciones sociales y demás obligaciones que tengan su fuente en esas relaciones laborales, salvo instrucciones escritas de este. PARAGRAFO. En el evento de que el administrador invierta dinero por cualquiera de los hechos relacionados en éste literal, éste, generará intereses por mutuo a una tasa del 1,5% sobre el capital invertido. g) Igualmente podrá pagar con cargo al PROPIETARIO las facturas de servicios públicos domiciliarios de acueducto, energía eléctrica, gas natural combustible, telefonía fija, administración, seguros, cuando estos pagos no correspondan a los arrendatarios. Podrá pagar impuestos, seguros cuando estos sean autorizados por escrito por el PROPIETARIO. h) EL ADMINISTRADOR garantizará el pago del canon de arrendamiento siempre y cuando el Arrendatario cancele el valor del canon de arrendamiento o el propietario autorice al administrador tomar póliza de seguro de arrendamiento o afianzamiento para garantizar el pago del canon de arriendo. i) El valor de los arrendamientos serán entregados por el ADMINISTRADOR al PROPIETARIO dentro de los quince (15) días posteriores al pago por parte del arrendatario, previa deducción de la comisión por administración más I.V.A. que corresponde al ADMINISTRADOR como se expresa más adelante y los gastos que haya efectuado por cuenta del

PROPIETARIO. j) En caso cualquier caso y a juicio del arrendador fuera necesario iniciar un proceso judicial de lanzamiento y/o proceso ejecutivo por concepto de mora en el pago de los cánones de arrendamiento, servicios públicos domiciliarios y otros, el ADMINISTRADOR está autorizado para iniciar las correspondientes acciones judiciales. Los honorarios de abogado y demás gastos serán por cuenta del PROPIETARIO y en ambos casos, desde ese momento se suspenderá la garantía del arriendo si la hubiere o la asumirá la aseguradora o afianzadora contratada. k. EL ADMINISTRADOR rendirá al PROPIETARIO mensualmente su cuenta detallada de los arrendamientos recibidos en el mes inmediatamente anterior, así como los gastos que se hubieren efectuado en el mismo periodo. Esta cuenta deberá remitirse a la dirección registrada del PROPIETARIO en el anexo 1.

CUARTA: Se hace constar expresamente, que en el evento de que el propietario no autorice tomar póliza de seguro o afianzamiento, para cubrir los riesgos en este convenio, no se garantiza el pago de los cánones de arrendamiento, servicios públicos domiciliarios y cuotas de fondo común de administración, así como también los costos de reparaciones o daños que puedan ocasionar en algún momento los arrendatarios del inmueble.

QUINTA: DEDUCCIONES. El PROPIETARIO se obliga para con el ADMINISTRADOR a pagarle como comisión por los servicios de arrendamiento que presta, de acuerdo con el presente convenio un diez por ciento (10%) mensual más I.V.A., tomando como base de liquidación el valor del canon de arrendamiento vigente, quedando este porcentaje sujeto a los reajustes establecidos por la Lonja de Propiedad Raíz. Adicionalmente se deducirá del primer canon de arrendamiento un diez (10%) por concepto de gastos de publicidad y mercadeo, y un dos punto cinco por ciento (2.5%) por concepto de seguro o afianzamiento del arriendo previa autorización del propietario. (Anexo 3).

SEXTA: La vigencia de este contrato se establece por un (1) año contado a partir de la fecha de la firma del presente. Vencido este término si alguna de las dos partes no le da por terminado, mediante aviso escrito, comunicado con cuatro (4) meses de anticipación, se entenderá prorrogado por igual periodo. a) En caso de que el PROPIETARIO antes del vencimiento de este contrato de administración solicitare darlo por terminado, deberá cancelar al ADMINISTRADOR el valor de las comisiones faltantes del periodo correspondiente hasta la fecha de vencimiento del presente contrato. b) El PROPIETARIO, podrá solicitar al ADMINISTRADOR el endoso del contrato de arrendamiento vigente sobre el inmueble de que trata el presente convenio en cualquier momento, este endoso se efectuara previa cancelación por parte de EL PROPIETARIO de los respectivos derechos por endoso que se pactan en un 10% del valor del presente contrato.

SEPTIMA: Si en el desarrollo del presente convenio quedare algún saldo, por concepto de gastos en que haya incurrido el administrador y que sean con cargo al PROPIETARIO y a favor del ADMINISTRADOR este convenio se considerara prorrogado hasta cuando dicho cargo sea totalmente cubierto, aun cuando EL propietario haya manifestado su deseo de darlo por terminado. Si fuera el ADMINISTRADOR quien desee terminar el contrato, una vez vencido el término de cuatro (4) meses contados desde la fecha en que haya dado aviso al PROPIETARIO cesaran todas las obligaciones y no podrá ser responsable por hecho alguno que ocurra después del lapso mencionado. Si por cualquier circunstancia resultare algún saldo a favor del ADMINISTRADOR por causa de la gestión, dicho valor será pagado por el PROPIETARIO al ADMINISTRADOR o a su orden dentro de los quince (15) días a la presentación de la cuenta de cobro respectiva.

OCTAVA: Mérito ejecutivo. -Para todos los efectos legales y para el cobro de la suma adeudada, este contrato presta mérito ejecutivo sin necesidad de requerimientos judiciales o privados al deudor para constituirlo en mora.

NOVENA: El ADMINISTRADOR no será responsable por robo o daños que puedan ocurrir en el inmueble de que trata este documento. Ni por la destrucción del inmueble por asonadas, actos de terrorismo, incendio, terremotos y demás hechos de fuerza mayor o caso fortuito. En el evento de que el predio se encuentre desocupado, los servicios de vigilancia serán por cargo del propietario.

DECIMA: El propietario asume toda responsabilidad por causa de reclamaciones, juicios devoluciones o indemnizaciones que se originan en el control del arrendamiento. Si por cualquier circunstancia el ADMINISTRADOR fuera condenado a restituir un excedente del arrendamiento, el PROPIETARIO se obliga a pagar al ADMINISTRADOR los importes dentro de los cinco (5) días siguientes a la notificación de la providencia.

DECIMA PRIMERA: El PROPIETARIO garantiza que el inmueble a que se refiere este convenio está libre de pleitos, embargos vigentes, etc., en caso contrario estará obligado a salir al saneamiento de los mismos en el evento de ser necesario.

DECIMA SEGUNDA: En caso de que una propiedad haya sido arrendada y entregada al arrendatario presente daño o problemas que dificulten su permanencia en el inmueble y que el propietario se niegue a mejorar o a resolver, cesaran las obligaciones de EL ADMINISTRADOR pactadas en este contrato de acuerdo con las cláusulas Cuarta y Sexta. Además el ADMINISTRADOR podrá autorizar la desocupación del inmueble sin perjuicio en su contra.

DECIMA TERCERA: El ADMINISTRADOR queda facultado a permitir la desocupación del inmueble en cualquier momento antes del año. El ADMINISTRADOR realizará los contratos de arrendamientos de acuerdo a las normas vigentes en materia de arrendamiento de vivienda urbana y del código del Comercio.

DECIMA CUARTA: El ADMINISTRADOR prestará los servicios anteriormente mencionados siempre y cuando la propiedad y el PROPIETARIO se ajusten a las normas contenidas en el Decreto sobre el control de arrendamiento.

DECIMA QUINTA: En caso de que el inmueble objeto del presente convenio fuere comprado directamente por el arrendatario el PROPIETARIO, éste cancelará, al ADMINISTRADOR el valor de la comisión de venta equivalente al 3%.

DECIMA SEXTA: FALLECIMIENTO DEL PROPIETARIO. En caso de muerte de EL PROPIETARIO, EL ADMINISTRADOR, suspenderá la entrega de los arrendamientos hasta tanto el juzgado ó la Notaria donde se esté tramitando la respectiva sucesión, le oficie sobre el destino de dichos valores.

DECIMA SEPTIMA: El presente contrato junto con los derechos y obligaciones que de él emanan, podrán cederse por EL ADMINISTRADOR, sin la autorización expresa y escrita del el propietario, siempre y cuando, se haga a personas idóneas y que cuentan con matrícula de arrendador otorgada por la Secretaria de Control y Espacio Público.

DECIMA OCTAVA: INSPECCION, CONTROL Y VIGILANCIA. La inspección, control y vigilancia del presente contrato de administración de inmueble destinado a vivienda urbana la ejercerá La Secretaria de Control Urbano y Espacio Público en los términos de la Ley 820 de 2003 y demás normas concordadores.

Como constancia firmaremos el presente documento en _____ () ejemplares del mismo tenor, en Barranquilla, a los _____ () días del mes de _____ del año _____.

PROPIETARIO
C.C. No.

PROPIETARIO
C.C. No.

EL ADMINISTRADOR
GESTION INMOBILIARIA & CONSULTORES S.A.S.
Nit 900.242.582-8