

CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN INMUEBLES AMOBLADOS

Matrícula de Arrendador Número: 2017-0153

Entre los suscritos a saber, **UKUCELA S.A.S**, identificada con Nit 901.101.944-1 y domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C. legalmente representada por **DAVID ROBERTO MEJÍA GALVIS**, identificado con cédula de ciudadanía Número 1.015.465.495, mayor de edad y vecino de Bogotá, quien actúa en nombre y representación de la Sociedad y quien en adelante se llamará **EL ADMINISTRADOR**, por una parte y por la otra parte _____, identificado con la cédula de ciudadanía No. _____ de _____, mayor de edad y vecino de la ciudad de Bogotá y quien en adelante en el presente contrato se denominará **EL PROPIETARIO**, hemos convenido en celebrar el **CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN PARA ARRIENDO DE INMUEBLE** que se registrará por las siguientes cláusulas: ...**PRIMERA... OBJETO... EL PROPIETARIO** otorga la tenencia real, material y exclusiva del inmueble **AL ADMINISTRADOR** durante la vigencia del presente **CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN PARA ARRIENDO DE INMUEBLE** que será arrendado en la suma de \$ _____ (letras) _____

Incluida la administración de la copropiedad horizontal por la suma de \$ _____.

El Inmueble está ubicado en _____ del barrio _____ de la ciudad de _____ y se alindera según consta en la escritura número _____ de la notaria _____ de _____ avalúo comercial del bien inmueble \$ _____

Tipo de inmueble:	_____	Matricula Inmobiliaria:	_____
Parqueadero:	_____	Matricula Inmobiliaria:	_____
Depósito:	_____	Matricula Inmobiliaria:	_____
Vr Admón:	_____	Área Lote:	_____
		Área construida:	_____
		Antigüedad:	_____

PARAGRAFO... En el evento de tratarse de un inmueble destinado para vivienda urbana, su regulación se registrará por la Ley 820 de 2003; pero si se trata de un local comercial u oficina, su regulación se registrará por el código de comercio. **SEGUNDA... FACULTADES AL ADMINISTRADOR...** **EL PROPIETARIO** faculta exclusivamente al **ADMINISTRADOR** para que en su nombre y representación tramite y ejecute los asuntos que se enumeran a continuación **a)** Anunciar y efectuar la publicidad para lograr el arrendamiento del inmueble en la forma que juzgue más conveniente. **b)** Tasar el valor del arrendamiento mensual, que se fija teniendo en cuenta las normas y los precios vigentes según el área, las características, la ubicación, el avalúo comercial del bien inmueble y el estado del mismo y que para el predio descrito, se ha pactado de común acuerdo con el **PROPIETARIO** en la suma de \$ _____ (letras) _____

Incluida la administración de copropiedad horizontal por la suma de \$ _____. **c)** Recaudar el valor de los arrendamientos a los Arrendatarios y consignarlos a la orden del **PROPIETARIO**, de forma anticipada dentro de los diez (10) primeros días hábiles del mes al que corresponda el pago, dinero que será consignado y/o transferido a la cuenta de ahorros () corriente () # _____ del banco _____ a nombre de _____ con .c.c. _____ autorizada desde ya por el

PROPIETARIO para recibir los pagos, deduciendo los valores de gastos bancarios y los estipulados en la cláusula **CUARTA** de este contrato. **d)** Utilizar las alianzas estratégicas del **ADMINISTRADOR** con otras empresas inmobiliarias para lograr el arrendamiento del inmueble de una forma más rápida y eficiente compartiendo con ellas los honorarios pactados con el **PROPIETARIO** sin que esto conlleve obligación contractual del **PROPIETARIO** diferente a la que se adquirió con el **ADMINISTRADOR**. **e)** Efectuar por cuenta de **EL PROPIETARIO** las reparaciones necesarias que **EL ADMINISTRADOR** juzgue convenientes para la mejor conservación del inmueble o para facilitar su arrendamiento, previa autorización de **EL PROPIETARIO**, y cuyo valor será descontado por **EL ADMINISTRADOR** de manera mensual según lo acordado con el **PROPIETARIO**, y adjuntará los recibos, facturas o cuentas de cobro correspondientes a los pagos realizados. La solicitud de autorización de los arreglos que fuesen urgentes necesarios o insalvables se realizaran aun sin ser comunicadas y/o aprobadas por el **PROPIETARIO**, empero, se le relacionaran los arreglos efectuados con el soporte de cargo a su cuenta, en los daños o reparaciones de adecuamiento normal que no revistan urgencia se solicitara la autorización **AL PROPIETARIO** y si transcurridos cinco (5) días calendario siguientes al recibo de la misma no se hubiese obtenido respuesta **DEL PROPIETARIO**, se entenderá que **EL PROPIETARIO** autoriza bajo su responsabilidad pecuniaria en beneficio del inmueble y el buen uso y goce del **ARRENDATARIO**. **f)** Celebrar el respectivo contrato de arrendamiento constituyendo las garantías que a su juicio juzgue convenientes, teniendo la facultad de incrementar el canon de arrendamiento con cargo al Arrendatario, según las disposiciones legales vigentes. **g)** constituir garantías adicionales que amparen el inmueble a arrendar...**TERCERA... OBLIGACIONES DEL ADMINISTRADOR: EL**

ADMINISTRADOR: deberá: **a)** Informar al **PROPIETARIO** del incumplimiento del arrendatario en el pago del arrendamiento y notificar a la Aseguradora sobre este hecho. **b) EL ADMINISTRADOR** será responsable de la correcta administración del inmueble. **c)** Realizar una publicidad eficaz para lograr el arrendamiento del inmueble en la forma que juzgue conveniente. **d)** Realizar la preselección de arrendatarios calificados según su experticia. **e)** Hacer la entrega del inmueble a los arrendatarios al momento de la celebración del contrato de arrendamiento; **f)** Realizar eficaz y correctamente el manejo de las relaciones en informes de incumplimiento a la Aseguradora en caso de incumplimiento de los arrendatarios; **g)** En el evento que **EL PROPIETARIO** se negare o se imposibilitare por cualquier motivo a recibir el valor del canon de arrendamiento mensual, **EL ADMINISTRADOR**, deberá consignarlo en el Banco Agrario comunicando y enviando el duplicado del título de la consignación al **PROPIETARIO** dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, por correo certificado. Esta obligación aplica cuando el pago se realice al propietario directamente en las oficinas de la Inmobiliaria. Igualmente, el **PROPIETARIO** autoriza desde ya a _____ con cédula de ciudadanía No. _____ para que, reclame el valor correspondiente a los cánones de arrendamiento que se causen hasta la finalización del contrato de arrendamiento en el evento de ausencia prolongada, incapacidad y/o muerte del propietario. **h) EL ADMINISTRADOR**, entregará por correo postal o electrónico informes mensuales sobre los descuentos realizados y los valores pagados, dichos pagos y descuentos deberán estar soportados con las respectivas facturas, de conformidad con el artículo 1 del decreto 578 de 2011. **i)** Informar al **PROPIETARIO** del incumplimiento de (los) arrendatario (s) en el pago del arrendamiento y notificar a la Aseguradora sobre este hecho. **j)** En general, velará por la defensa de los intereses del **PROPIETARIO**, en cuanto a la conservación del inmueble y la verificación del cumplimiento del reglamento de propiedad horizontal, para los inmuebles sometidos a este régimen... **CUARTA...** El contrato compromete al **PROPIETARIO** a pagar como remuneración **AL ADMINISTRADOR** por la colocación y administración del inmueble las siguientes sumas: **a)** El equivalente al 12.5 % Más IVA del valor mensual del arrendamiento como remuneración a los servicios prestados por la administración. **b)** El equivalente al 2.57% del valor mensual del arrendamiento para garantizar el no pago de arrendamientos, administraciones, servicios públicos y/o daños y faltantes al inventario causados por quien funja como inquilino del inmueble, dicho porcentaje es facultativo del propietario, de conformidad con el artículo 16 de la ley 820 de 2003. **PARÁGRAFO...** Dada la naturaleza del presente contrato, los tiempos de arrendamiento y la responsabilidad del **ADMINISTRADOR** sobre los inventarios, el **ADMINISTRADOR** podrá cobrar de común acuerdo con el Arrendatario la comisión extra que juzgue conveniente por asumir dicho riesgo y solo responderá al propietario por el canon pactado en la cláusula segunda de este contrato. El **ADMINISTRADOR**, responderá al **PROPIETARIO** por el inventario anexo que hace parte integral de este contrato, empero, solo responderá por cantidades y no por las calidades de los productos indexados al inventario por lo que el **PROPIETARIO**, se compromete a no inventariar, obras de arte, objetos valiosos, joyas y/o similares y solo anexará al inventario productos genéricos... **c)** Si durante la vigencia del contrato, el **PROPIETARIO** arrienda el inmueble por medio de otra persona, empresa o directamente por el, deberá pagarle a **UKUCELA S.A.S.** la comisión equivalente al primer año de renta y que habría de corresponderle, como **ADMINISTRADOR** del inmueble... **QUINTA ... OBLIGACIONES DEL PROPIETARIO: EL PROPIETARIO** responderá: **a)** Por reclamaciones de los arrendatarios originadas por el mal estado del inmueble o por fallas o deficiencias en su construcción, y dar respuesta al **ADMINISTRADOR** sobre la solicitud de autorización de sus reparaciones o mejoras. **b)** Los saldos a cargo del **PROPIETARIO** a la terminación del presente contrato de administración, deberán ser pagados **AL ADMINISTRADOR** a la presentación de la respectiva cuenta de cobro. En caso de negativa de dicho pago podrán ser exigidos ejecutivamente, sin necesidad de requerimiento. **c)** **EL PROPIETARIO** autoriza a pagar y pagará **AL ADMINISTRADOR** el valor de los gastos que se causen por concepto de impuestos, contribuciones, multas intereses, servicio de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, teléfono, larga distancia, gas natural, portería, celadores, ascensoristas, vigilantes, aseadores, las reparaciones y demás pagos hechos por **EL ADMINISTRADOR** por cuenta de **EL PROPIETARIO** y que no sean obligación de los arrendatarios. **d)** Cumplir con todas las obligaciones que demande el inmueble para el normal uso y goce del **ARRENDATARIO** en cumplimiento del contrato de arrendamiento en lo que tiene que ver con **EL ARRENDADOR**. **e)** En el evento que el **PROPIETARIO**, solicite anticipos, pagos de administración, servicios públicos, impuestos y/o otras obligaciones, antes de la entrada en vigencia de un contrato de arrendamiento sobre el inmueble aquí descrito, se ratificará en favor del **ADMINISTRADOR** el contrato de administración con carácter de exclusividad sobre este bien inmueble... **f)** No realizar labores conducentes a celebrar contratos de arrendamiento sin intermediación del **ADMINISTRADOR** con los clientes presentados por este. **g)** Permitir el ingreso para la presentación y muestra del inmueble y suministrar al **ADMINISTRADOR** la información solicitada de una manera clara y veraz adjuntando a la firma del presente contrato los siguientes documentos:

- Fotocopia de la Cédula de Ciudadanía del propietario
- Fotocopia de los últimos recibos de servicios públicos cancelados.
- Fotocopia de Certificado de tradición y libertad no mayor a sesenta (60) días, o en su defecto la manifestación de la calidad en la que tiene el inmueble.
- Fotocopia de la (s) Escritura (s) pública (s) donde consten los linderos.
- Paz y salvo de administración en caso de copropiedades.
- Carta de autorización para ingreso a la copropiedad.

- Copia de las llaves del inmueble.
- Copia del reglamento interno de la copropiedad.

h) EL PROPIETARIO anexará a este contrato fotos del inmueble y un inventario inicial que, siendo aceptado por el **ADMINISTRADOR**, formará parte integral del presente contrato.... **i) EL PROPIETARIO**, en la eventualidad de que los arrendatarios dejen de pagar los arrendamientos, cuotas de administración y/o servicios públicos, autoriza **AL ADMINISTRADOR** para que, en su nombre, requiera el pago al Afianzador o aseguradora, para cubrir el canon de arrendamiento pagado por el **ADMINISTRADOR**....

SEXTA... EVICCIÓN: EL PROPIETARIO declara que el inmueble a que se refiere el presente contrato de administración se encuentra total y absolutamente libre por concepto de acciones judiciales de cualquier naturaleza, empero, si se derivase acción judicial contra la renta del inmueble y/o el **PROPIETARIO** generando un saldo insoluto a favor del **ADMINISTRADOR**, el **PROPIETARIO** autoriza desde ya al **ADMINISTRADOR**, a procurar el pago de las sumas adeudadas de conformidad a la norma legal vigente... **SÉPTIMA... TERMINO DE DURACIÓN:** El termino de duración de este contrato es el inicialmente pactado, pero una vez el inmueble haya sido arrendado, el termino de duración será el mismo del contrato de Arrendamiento vigente sobre el bien inmueble, empero, en caso de entrega del inmueble por parte de los arrendatarios, se entenderá prorrogado para colocarlo nuevamente en arrendamiento, salvo que una de las partes avise de su terminación... **OCTAVA... TERMINACIÓN DEL CONTRATO POR EL PROPIETARIO:** Este contrato puede ser terminado por **EL PROPIETARIO** en los siguientes casos: **a)** Por la incorrecta administración del inmueble en la forma pactada en el presente contrato; caso en el cual este contrato presta mérito ejecutivo. **b)** Porque **EL ADMINISTRADOR** no logró arrendar el inmueble en un término de Treinta (30) días, contados a partir de la firma del presente contrato; No obstante, lo anterior, las partes pueden prorrogar este contrato de administración en las mismas condiciones. **c)** Estando Arrendado el inmueble y vigente el contrato de arrendamiento, si el **PROPIETARIO** quiere dar por terminado el contrato, debe someterse a las condiciones y sanciones de terminación del contrato tratándose de vivienda urbana según lo estipulado en el Capítulo VII de la Ley 820 de 2003 y demás normas existentes en el código de comercio vigentes para tal fin, además cancelar **AL ADMINISTRADOR** el valor correspondiente de las comisiones de los meses que falten para cumplir el término inicial del contrato de arrendamiento o de su prórroga.

PARAGRAFO: Efectuada la cancelación de estas sanciones **EL ADMINISTRADOR** restituirá el inmueble desocupado de conformidad con el inventario presentado por el **PROPIETARIO** al inicio de este contrato (Salvo deterioro normal por uso)...

PARAGRAFO....si se tratase de la venta del inmueble al arrendatario o a un tercero, **EL ADMINISTRADOR** facilitará, endosará y cederá el respectivo contrato de arrendamiento al **PROPIETARIO** o a quien éste designe por escrito, previo el pago que habría de corresponderle al administrador como comisión por venta y que se pacta en el 3% más iva del valor comercial acá estipulado y/o el valor total de la venta luego de lo cual dará aviso de salida del contrato de arrendamiento a la Aseguradora y/o Afianzadora quedando sin vigencia la garantía por incumplimiento de los arrendatarios, a partir de la terminación del contrato de administración...**NOVENA... TERMINACION DEL CONTRATO POR EL ADMINISTRADOR.** El presente contrato puede ser terminado por **EL ADMINISTRADOR** en cualquier época, para lo cual dará aviso **AL PROPIETARIO** con diez (10) días de anticipación, por correo certificado, cesarán todas las obligaciones, y no podrá ser responsabilizado por hecho alguno ocurrido después del término mencionado... **PARÁGRAFO**... Esta cláusula también podrá ser usada y/o aplicada por el **PROPIETARIO** únicamente cuando el inmueble aún no haya sido arrendado, caso contrario se aplicará lo estipulado en el literal c de la cláusula Octava de este mismo documento. **DÉCIMA... NORMAS DE INTERPRETACION:** Para todos los efectos no previstos en este contrato, se aplicarán las normas de la Ley 820 de 2003 en tratándose de vivienda urbana... **DECIMA PRIMERA... EFECTOS DEL CONTRATO:** El presente Contrato regula en su integridad las relaciones jurídicas entre las partes, y, en consecuencia, deja sin efecto cualquier otro convenio o estipulación acordada con anterioridad... **DECIMA SEGUNDA... MODIFICACIONES:** Cualquier modificación a este contrato, deberá constar previamente por escrito, mediante **OTRO SI** al mismo... **DECIMA TERCERA... Solución de controversias contractuales.** Toda controversia o diferencia

Carrera 46 # 152 – 46 OFICINA 2-45 CENTRO COMERCIAL MAZUREN

TEL: (1)-5206757- 7442494 - 3007361524

www.ukucela.com

entre las Partes relativa a la ejecución, liquidación e interpretación de este acuerdo y en general cualquier controversia relacionada con el mismo, se resolverá, acudiendo inicialmente al arreglo directo entre las partes, y en caso de fracasar este, por los mecanismos legales de solución de conflictos establecidos en Colombia...**DECIMA CUARTA... Domicilio contractual.** – Se fija como domicilio contractual la ciudad de Bogotá... **DECIMA QUINTA... ENTREGA DE CONTRATOS:** se entregará copia del contrato al **PROPIETARIO**, en la oficina del **ADMINISTRADOR** en un plazo de diez (10) días después de la firma del mismo. **DECIMA SEXTA... OBSERVACIONES:**

DÉCIMA SEPTIMA... Localización de las Partes Contratantes y comunicaciones: **EL PROPIETARIO**, podrá ser localizado y recibirá comunicaciones para cualquier efecto relacionado con este contrato en la de

teléfono(s) _____, Email _____

EL ADMINISTRADOR, podrá ser localizado en la CRA. 46 No. 152-46 OFICINA 244-245 CENTRO COMERCIAL MAZUREN de la ciudad de Bogotá. Teléfono(s) 300-7361524 – 5206757, E-mail ukucela@gmail.com ...**CLAUSULA DÉCIMA OCTAVA... SAGRLAFT /**

HABEAS DATA: EL PROPIETARIO se obliga con **UKUCELA S.A.S** a implementar las medidas tendientes a evitar que sus operaciones puedan ser utilizadas como instrumentos para el ocultamiento, manejo, inversión o aprovechamiento en cualquier forma de dinero u otros bienes provenientes de actividades ilícitas o para dar apariencia de legalidad a estas actividades. En tal sentido, conoce y acepta que **UKUCELA S.A.S** podrá dar por terminado de manera unilateral e inmediata el presente contrato, sin que haya lugar al pago de indemnización alguna por parte de **UKUCELA S.A.S** cuando, **EL PROPIETARIO** o sus asociados con una participación, directa o indirecta, mayor o igual al 5% en el capital social, o sus directivos, en cualquier tiempo hayan sido o llegaren a ser: **(i)** Condenados por parte de las autoridades competentes por el delito de lavado de activos, los delitos fuente de éste, o por el delito de financiación del terrorismo o administración de recursos relacionados con dichas actividades. **(ii)** Incluidos en listas para el control de lavado de activos y/o financiación del terrorismo administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera. **(iii)** Vinculados con requerimientos, investigaciones, procesos judiciales, administrativos o fiscales por la presunta comisión de delitos de lavado de activos, delitos fuente de lavado de activos y/o financiación del terrorismo o administración de recursos relacionados con dichas actividades, ante la Fiscalía General de la Nación, Jueces de la República, DIAN, Coljuegos, Superintendencias de Colombia, Contraloría General de la Nación, Procuraduría General de la Nación, Auto regulador del Mercado Valores, Policía Nacional y otras autoridades competentes de orden nacional o extranjero que tengan por oficio investigar este tipo de delitos **EL PROPIETARIO** cumpliendo con la ley estatutaria 1266 de 2008 y 1581 de 2012 en lo referente a la protección y divulgación de datos personales, queda informado que los datos suministrados en este contrato serán tratados por **UKUCELA SAS** con fines administrativos, financieros y comerciales, por lo que declara que autoriza a la empresa **UKUCELA S.A.S** para usar, circular, transferir, almacenar y/o actualizar su base de datos personales de conformidad con las políticas establecidas por las centrales de riesgos de Data Crédito, Covinoc y cualquier plataforma similar... **DECIMA NOVENA...RESTRICCIONES:** Los anticipos a realizar a los **PROPIETARIOS** no aplican para: **a)** Inmuebles Embargados. **b)** Inmuebles con procesos judiciales en contra del bien o del propietario. **c)** Inmuebles con gravámenes de valorización, impuestos, patrimonios de familia o afectaciones, igualmente Las partes intervinientes en el presente contrato aceptan totalmente y sin reservas ni limitaciones de ninguna índole, los términos y cláusulas del presente contrato y se atienen a sus términos y en lo no previsto en ellos a las normas que rigen el arrendamiento en Colombia o a sus modificaciones en casos de fuerza mayor tales como terremotos, desastres naturales, emergencias sanitarias, huelgas y en fin cualquier evento que afecte el usufructo del inmueble administrado.

En caso de cambio de cualquier dirección quién así lo haga deberá avisarlo oportunamente a la otra parte.



En constancia se firma en la ciudad de _____ a los _____ días del mes _____ del 2.0_____.

EL ADMINISTRADOR

EL PROPIETARIO

UKUCELA S.A.S.
NIT: 901.101.944-1

C.C. #
Dirección:
Teléfono:
E-mail:

“A LA FIRMA DE ESTE CONTRATO RECLAME GRATIS UN MICROSITIO”



***Carrera 46 # 152 – 46 OFICINA 2-45 CENTRO COMERCIAL MAZUREN
TEL: (1)-5206757- 7442494 - 3007361524
www.ukucela.com***