



CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN

Matrícula de Arrendador Número: 2017-0153

Entre los suscritos a saber, por una parte **UKUCELA S.A.S**, Compañía Colombiana legalmente constituida ante la cámara de comercio de Bogotá D.C con número de identificación tributaria **901.101.944-1** representada legalmente 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 Compañía y quien en adelante se denominara **EL ADMINISTRADOR**, y por la otra parte _____, identificado 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 INMUEBLES EN ARRIENDO** que se registrará por las siguientes cláusulas: ...**PRIMERA... OBJETO...** EL PROPIETARIO otorga la tenencia, de forma exclusiva al ADMINISTRADOR, con fines de ofertar y celebrar contratos de arrendamiento, durante la vigencia del presente contrato sobre el inmueble de las siguientes características:

Dirección: _____ **Ciudad:** _____ **Barrio:** _____
Alinderado según escritura # _____ **de fecha** _____ **de la notaria** _____ **de** _____.

Tipo de Inmueble:	_____	Matricula Inmobiliaria:	_____
Parqueadero:	_____	Matricula Inmobiliaria:	_____
Depósito:	_____	Matricula Inmobiliaria:	_____

Área Lote: _____ **Área construida:** _____ **Valor Admon:** _____

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)** El inmueble será arrendado en 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... RÉGIMEN APLICABLE AL PRESENTE CONTRATO Y A LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO.** Al presente contrato de administración se aplicará de forma preferente lo pactado en este contrato y subsidiariamente en lo regulado en el Código de Comercio, en aquello que no contraríen sus normas de orden público y en lo no previsto en el Código de Comercio, se regulará por lo dispuesto en el Código Civil, en aquello que no contraríen sus normas de orden público. En cuanto al arrendamiento del inmueble objeto de administración: a) Si el contrato de arrendamiento tiene como objeto el arrendamiento de un inmueble destinado a vivienda, se registrá por el contrato en aquello que no contraría le Ley 820 de 2003; b) Si el contrato de arrendamiento regula el arrendamiento de un inmueble que se encuentra destinado a fines y actividades comerciales, se registrá por lo previsto en el contrato y subsidiariamente en lo regulado en el Código de Comercio, en aquello que no contraríen sus normas de orden público. Cualquiera que sea el régimen aplicable, se aplicará lo previsto en el Código Civil en lo no regulado en la Ley 820 de 2003 o el Código de Comercio, según el régimen aplicable que corresponda, y en aquello que no contraríen sus normas de orden público... **CUARTA... 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... **QUINTA...** 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 8.5 % 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. **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... **SEXTA... 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)** **EL PROPIETARIO** autoriza a pagar y pagará **AL ADMINISTRADOR** el valor de los gastos que se causen por concepto de impuestos, contribuciones, multas intereses, servicios públicos domiciliarios como los de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, teléfono local y larga distancia, gas natural, entre otros que la ley defina como servicios públicos domiciliarios aún con posterioridad a la celebración del presente contrato; portería, celadores, ascensoristas, vigilantes, aseadores, las reparaciones y demás pagos

hechos por **EL ADMINISTRADOR** por cuenta de **EL PROPIETARIO** y que no se encuentren a cargo o sean obligación de los arrendatarios de acuerdo con el contrato de arrendamiento que se celebre sobre el inmueble objeto de administración. **c)** 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**. **d)** 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... **e)** No realizar labores conducentes a celebrar contratos de arrendamiento sin intermediación del **ADMINISTRADOR** con los clientes presentados por éste. **f)** 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.
- Copia del último recibo de impuesto predial del inmueble

g) 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... **h) 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**... **SÉPTIMA... 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... **OCTAVA TERMINO DE DURACIÓN:** El término de vigencia del presente contrato es de _____ Año(s) _____ Mes(es) _____ Día(s) _____. Si el inmueble fuere arrendado, el término de vigencia del contrato se ampliará automáticamente por el término del contrato o contratos de arrendamiento que se celebren sobre el inmueble. En caso de entrega del inmueble por parte del arrendatario o arrendatarios, se entenderá prorrogado por el término indicado en el literal b) de la cláusula DÉCIMA, salvo que medie terminación del contrato por medio de las causales señaladas en el presente contrato, debidamente preavisada por cualquiera de las partes. **NOVENA 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)** Encontrándose vigente el contrato de arrendamiento sobre el inmueble, el **PROPIETARIO** podrá dar por terminado el presente contrato de administración de forma unilateral, pero deberá pagar al **ADMINISTRADOR** lo previsto en la cláusula décima octava. **PARAGRAFO UNO:** 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) ... **DÉCIMA...** Si el inmueble fuera objeto de venta al arrendatario o a un tercero presentado por el **ADMINISTRADOR**, el **ADMINISTRADOR** cederá el contrato de arrendamiento al nuevo **PROPIETARIO** o a quien éste designe, previo el pago de una comisión por venta del tres por ciento (3%) más IVA del valor determinado en el presente contrato o del valor total de la venta luego de lo cual dará aviso a la Aseguradora o Afianzadora, quedando sin efecto la garantía por incumplimiento de los arrendatarios, a partir de la terminación del contrato de administración. **DÉCIMA PRIMERA... TERMINACION DEL CONTRATO POR EL ADMINISTRADOR.** El presente contrato puede ser terminado por **EL ADMINISTRADOR** en cualquier época, siempre y cuando esté desocupado el inmueble, 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... **DÉCIMA SEGUNDA... 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 TERCERA... MODIFICACIONES:** Cualquier modificación a este contrato, deberá constar previamente por escrito. **DECIMA CUARTA... ENTREGA DE CONTRATOS:** Se entregará copia del contrato al **PROPIETARIO**, en la oficina del **ADMINISTRADOR** al momento de la firma del presente documento o en un plazo de diez (10) días después de la firma del mismo, siempre y cuando los documentos para su legalización se encuentren completos según lo indicado en el literal f de la cláusula sexta del presente documento, caso contrario la copia será entregada en las oficinas del **ADMINISTRADOR**, una vez el **PROPIETARIO** complete dicha documentación.. **DÉCIMA QUINTA... INFORMACIÓN Y NOTIFICACIONES** Como lugar de notificaciones las partes acuerdan que **EL PROPIETARIO** sea notificado en la siguiente dirección _____ De la ciudad de _____ y/o al correo electrónico _____ Teléfono celular _____ Teléfono fijo _____, redes sociales, Facebook _____ Instagram _____ Otras _____, **EI ADMINISTRADOR** podrá ser notificado en la en la CRA. 46 No. 152-46 OFICINA 2-44 CENTRO COMERCIAL MAZUREN, teléfono(s) 031-5206757 031-7442494 y/o correo electrónico admin@ukucela.com / ukucela@gmail.com En caso de cambio de cualquier dirección física o electrónica, quién así lo haga deberá avisarlo oportunamente a la otra parte ...**PARAGRAFO...** Cualquier duda, reclamo, felicitación, aclaración y en general cualquier PQR y/o comentario que se deba generar por el contenido y ejecución del presente contrato, este debe ser tratado únicamente por los correos institucionales y /o personales en el caso del cliente, que están validados para tal fin, en la presente cláusula de "**INFORMACIÓN Y NOTIFICACIONES**", por lo que las partes aceptan que cualquier inquietud, comentario o solicitud que sea tratada por medios diferentes serán nulos y no serán tenidos en cuenta pues, desde ya las partes renuncian a cualquier reclamación judicial, sobre eventos o sucesos no informados y tratados adecuadamente de conformidad con este párrafo.... **DÉCIMA SEXTA... 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 SÉPTIMA... 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. **DÉCIMA OCTAVA... CLÁUSULA PENAL...** Sin perjuicio de las indemnizaciones que pudieran proceder en virtud del incumplimiento del presente contrato, y de las indemnizaciones o sanciones que pudieran proceder de acuerdo con el régimen aplicable al contrato de acuerdo con la cláusula TERCERA: a) Si durante la vigencia del presente contrato el **PROPIETARIO** arrienda por sí mismo el inmueble, o por medio de persona diferente al **ADMINISTRADOR** o que no fuera autorizada por el **ADMINISTRADOR**, o el **PROPIETARIO** termina anticipadamente el presente contrato durante su vigencia inicial o sus prórrogas, el **PROPIETARIO** pagará al **ADMINISTRADOR** el equivalente a la totalidad de un (1) año de las comisiones pactadas en el presente contrato a título de sanción o pena. La presente sanción se hará exigible sin necesidad de constitución en mora y sin perjuicio de las indemnizaciones o sanciones mencionadas en esta misma cláusula. Se hará ejecutivamente efectiva por el mero incumplimiento del **PROPIETARIO**, sin necesidad de declaración judicial de dicho incumplimiento, para lo cual bastará la manifestación del **ADMINISTRADOR** de cualquiera de las hipótesis a las que se refiere la presente cláusula. b) Lossaldos o sumas de dinero a cargo del **PROPIETARIO** a la terminación del presente contrato de administración deberán ser pagados por el **PROPIETARIO** al **ADMINISTRADOR** a los cinco (5) días siguientes a la presentación de la respectiva cuenta de cobro. En caso de negativa del **PROPIETARIO** de dicho pago o que se guarde silencio por **EL PROPIETARIO**, se harán exigibles al



día siguiente del plazo mencionado, sin necesidad de requerimiento. **DÉCIMA NOVENA... INTERESES** Sobre cualquiera de las sumas de dinero que deban pagarse en virtud del presente contrato, se causarán intereses moratorios en los términos del artículo 884 del Código de Comercio, a partir de la exigibilidad de la respectiva obligación.

En constancia se firma en la ciudad de _____ a los _____ días del mes de _____ del año (_____).

EL ADMINISTRADOR

EL PROPIETARIO

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

Firma:
C.C No:
Dirección:
Teléfono:
E-mail: