Entre los suscritos, a saber, por una parte, **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, identificado(a) con **C.C. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**;** quien en el texto del presente contrato se denominará **EL PROPIETARIO** y, por otra parte, **INMOBARCO INMOBILIARIA S.A.S Nit. 901559457-0,** domiciliada en Medellín, quien para efectos del presente contrato se denominará **LA ADMINISTRADORA,** representada legalmente por **HERNANDO DE JESÚS BARCO TOBÓN,** identificado con C.C. **16202804** de Cartago, se ha celebrado el Contrato de Administración estipulado en las siguientes **CLAUSULAS**:

**PRIMERA:** EL PROPIETARIO entrega a LA ADMINISTRADORA para que ésta a nombre propio, pero por cuenta y riesgo del PROPIETARIO, administre y arriende el inmueble ubicado en **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, APARTAMENTO \_\_\_, PARQUEADERO \_\_ Y CUARTO ÚTIL \_\_, SEGUNDA:** EL PROPIETARIO facultaespecialmente a LA ADMINISTRADORA para: **A)** Fijar el valor de los cánones de arrendamiento obrando de conformidad con las disposiciones legales vigentes y la ley de la oferta y de la demanda. **B)** Celebrar a nombre propio los contratos de arrendamiento respectivos, bajo las garantías que a su juicio sean oportunas. **C)** Cobrar al arrendatario o quien haga sus veces, el valor del arrendamiento cuyo monto inicial es de **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ PESOS M/L ($\_\_\_\_\_\_\_\_)** mensual, estando su incremento condicionado al porcentaje del Índice de Precios al Consumidor decretado por el gobierno nacional para el año calendario inmediatamente anterior. En referencia a las expensas comunes necesarias de carácter ordinarias (cuota de administración), acuerdan las partes, que si dicho concepto se encuentra incluido dentro del canon de arrendamiento su pago estará a cargo PROPIETARIO**.** Pero si el canon de arrendamiento se pacta independiente al valor de la cuota de administración, la ADMINISTRADORA se obliga a cobrar este concepto a los ARRENDATARIOS, además del arrendamiento, siempre y cuandoel inmueble se encuentre sujeto al régimen de propiedad horizontal y estas sean decretadas por la Asamblea General de Copropietarios e informadas previamente a la ADMINISTRADORA. **D)** Pagar por cuenta del PROPIETARIO previa autorización escrita de éste, los impuestos con que fuere gravado el inmueble, los servicios públicos, cuotas de administración extraordinarias, intereses y los demás gastos que no corresponda pagar a LOS ARRENDATARIOS. El PROPIETARIO solo pagará los servicios públicos pendientes para la entrega del inmueble al ARRENDATARIO. El ARRENDATARIO asume el pago de las penalidades impartidas por la copropiedad en caso de incumplir el manual de convivencia**.**  **E)** LA ADMINISTRADORA realizará las gestiones judiciales necesarias para obtener la restitución del inmueble dentro de las causales legalmente establecidas, atendiendo que únicamente lo hará por su cuenta, riesgo y costo cuando la causal invocada sea la mora, para las demás causales, incluido el proceso de regulación de canon de arrendamiento establecido para definir judicialmente las condiciones de renovación de los contratos de inmuebles con destinación comercial, se hará el trámite pero por cuenta y riesgo del **PROPIETARIO**. **F)** Efectuar por cuenta del PROPIETARIO y bajo previa autorización del mismo, las reparaciones que LA ADMINISTRADORA juzgue convenientes para la conservación del inmueble o para facilitar su arrendamiento, así como aquellas que sean ordenadas por las autoridades, siempre que legalmente no corresponda hacerlas a LOS ARRENDATARIOS; El mantenimiento y conservación del inmueble arrendado se regirá por lo establecido en el artículo 1985 del código civil, en este caso las mejoras, reparaciones o arreglos locativos por deterioro del tiempo, LA ADMINISTRADORA presentará cotización de dichos arreglos AL PROPIETARIO cuando estas sean solicitadas por el ARRENDATARIO dentro de los 5 días posteriores a la solicitud y se realizaran por cuenta del PROPIETARIO, en caso de no obtener respuesta del PROPIETARIO dentro de los 5 días posteriores a la solicitud realizada por LA ADMINISTRADORA, se entenderá aprobada la cotización y se procederá con la reparación. Las demás mejoras Locativas serán por cuenta y riesgo del ARRENDATARIO, en caso de que el inmueble necesite para su cuidado y mantenimiento los servicios de trabajadores como celadores, ascensoristas, aseadoras, etc., EL PROPIETARIO autoriza a LA ADMINISTRADORA, previa autorización del mismo, para que los contrate a nombre y bajo la única y exclusiva responsabilidad del PROPIETARIO y en este evento, EL PROPIETARIO tendrá la calidad de patrono y en consecuencia son de su cargo todos los salarios, prestaciones sociales y demás obligaciones que tengan origen en esas relaciones laborales, sin que pueda predicarse solidaridad. **G)** También LA ADMINISTRADORA efectuará por cuenta del PROPIETARIO otros pagos que éste autorice, tales como intereses, propagandas, seguros, gastos judiciales, etc.

**TERCERA:** LA ADMINISTRADORA rendirá a EL PROPIETARIO mensualmente cuenta detallada de los arrendamientos y de las expensas comunes necesarias de carácter ordinario, e IVA, correspondientes al mismo periodo, así como de los gastos que se hubieren efectuado o estuvieren autorizados para ejecutar en el mismo período. La fecha descrita será la misma del GIRO al PROPIETARIO **los primeros 5 días después de iniciado el contrato**, teniendo en cuenta que, si el día citado correspondiere a un sábado, Festivo o Dominical, el pago se realizará el día hábil inmediatamente siguiente. Se precisa, en referencia a las expensas comunes necesarias de carácter ordinario, que la ADMINISTRADORA no rendirá cuenta de ellas cuando dicho concepto esté a cargo del PROPIETARIO. Esta cuenta deberá entregarse en el **E-MAIL: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** Si pasados quince (15) días desde la fecha de esta entrega, EL PROPIETARIO no formulase observaciones valederas, se entenderá aprobada por éste. **PARÁGRAFO PRIMERO:** En caso de que EL PROPIETARIO quisiere dar por terminado el contrato de arrendamiento que LA ADMINISTRADORA suscriba con EL ARRENDATARIO por cualquiera de las causales que para el efecto consagra la legislación, los ingresos provenientes del arrendamiento e IVA de dicho inmueble, se entregará por parte de LA ADMINISTRADORA el último mes de forma vencida. Se responderá por los cánones de arrendamiento sólo hasta desocupar el inmueble. En igual forma se procederá en el caso de que EL ARRENDATARIO avisare desocupación o entrega del inmueble para un determinado mes y se decida recibirlo, en dicho caso se entregará el último mes de forma vencida. Si llegada la fecha de que debía entregar EL ARRENDATARIO, éste no lo hace y hay que iniciar las acciones judiciales correspondientes, no se le volverá a girar al propietario, hasta tanto el abogado o los jueces ordenen que se pueden cobrar los respectivos títulos judiciales o hasta la fecha de restitución del inmueble, dado que los títulos no se pueden hacer efectivos en aras de que esa conducta no perjudique el proceso. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** La cesión de este contrato se hará por autorización escrita del propietario. **PARÁGRAFO TERCERO:** La inspección, control y vigilancia del presente contrato de administración de inmueble destinado a vivienda urbana la ejercerá la SUBSECRETARÍA DE GOBIERNO LOCAL Y CONVIVENCIA de Medellín según los términos de la ley 820 de 2003 y demás normas concordantes.

**CUARTA:** EL PROPIETARIO se obliga con LA ADMINISTRADORA a pagarle como remuneración por los servicios que ésta le presta, de acuerdo con este contrato, el **DIEZ POR CIENTO (10%), SERVICIO DE ADMINISTRACION** sobreel valor de los arrendamientos causados cada mes y el mismo porcentaje del valor mensual de las expensas comunes necesarias de carácter ordinario (cuota de administración), si la AMINISTRADORA se obliga a cobrar este concepto a los ARRENDATARIOS, y su correspondiente Impuesto al Valor Agregado IVA y autoriza a LA ADMINISTRADORA para deducir y compensar mensualmente del monto de dichos arrendamientos, la suma estipulada, el valor de los gastos que hiciere LA ADMINISTRADORA en el desarrollo de este contrato.

**QUINTA:** LA ADMINISTRADORA entregará al PROPIETARIO el saldo líquido proveniente de los arrendamientos, de las expensas comunes necesarias de carácter ordinario, del 4x1000 y del IVA, si es el caso, hechas las deducciones y cargos antes relacionados mensualmente, en la misma fecha en que le entregue la cuenta a que se refiere la cláusula tercera. El pago se hará mediante consignación, giro, transferencia electrónica o cheque bancario, según acuerdo con EL PROPIETARIO a la **CUENTA \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ NÚMERO \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ A NOMBRE DE \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**,domiciliado(a) en \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, identificado(a) con **C.C.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.**

**SEXTA:** LA ADMINISTRADORA será responsable del pago de los cánones pactados en el contrato de arrendamiento y de los servicios públicos de los que el inmueble esté dotado y que corresponda cancelar a LOS ARRENDATARIOS , en la misma fecha estipulada en la cláusula tercera de este mismo contrato, única y exclusivamente en el caso de que LOS ARRENDATARIOS incurran en mora en el pago de los cánones de arrendamiento y también lo será por las expensas comunes necesarias de carácter ordinario; hasta que el inmueble este real y físicamente ocupado por el arrendatario. **PARÁGRAFO PRIMERO:** LA ADMINISTRADORA será responsable de las expensas comunes de carácter ordinario (cuotas de administración ordinarias) siempre y cuando dicho concepto se encuentre a cargo del Arrendatario y estas sean canceladas a la copropiedad por intermedio de **INMOBARCO INMOBILIARIA S.A.S**, debidamente autorizadas por EL PROPIETARIO, además, el inmueble esté sometido al Régimen de Propiedad Horizontal. Quedan excluidas del amparo aquellas que sean canceladas directamente por LOS PROPIETARIOS a la entidad que administra la copropiedad. Del pago de las expensas quedan excluidos los siguientes rubros: **1.** Matriculas, impuestos, multas, intereses, sanciones, y costos por lucro cesante. **2.** Responsabilidad frente a terceros o daños al inmueble derivados del incumplimiento en el pago de las expensas comunes necesarias de carácter ordinario (cuotas de administración). **3.** Cuotas derivadas de expensas comunes necesarias de carácter extraordinario (cuotas extraordinarias). **4.** Reajustes que no estén expresa y legalmente pactados y notificados a la ADMINISTRADORA. **5.** Intereses de cualquier naturaleza. **6.** Expensas que excedan los montos legales. **7.** Las expensas comunes de carácter retroactivo. Esta responsabilidad no cobija pagos tales como: acueducto, alcantarillado, energía, teléfono, gas, Internet, televisión por cable, etc. reparaciones, multas, y otros cargos imputables a LOS ARRENDATARIOS. **PARAGRAFO SEGUNDO:** En caso de que LOS ARRENDATARIOS se pusieren en mora en el pago de los arrendamientos y expensas comunes necesarias de carácter ordinario y fuere necesario adelantar procesos judiciales contra ellos, por esta causa los honorarios y gastos que ocasionaren estos juicios serán sufragados por cuenta de LA ADMINISTRADORA. **PARAGRAFO TERCERO:** Cuando EL PROPIETARIO del inmueble arrendado, inicie por su cuenta contra LOS ARRENDATARIOS proceso de restitución del inmueble, diferente a la mora en los cánones de arrendamiento, **INMOBARCO INMOBILIARIA S.A.S**. dejará de responder por los cánones de arrendamiento y de las expensas comunes ordinarias (cuotas de administración) si las hubiere. Adicionalmente LA ARRENDADORA podrá cederle el contrato al PROPIETARIO si así lo considera. En todo caso **INMOBARCO INMOBILIARIA S.A.S**, llegare a ser condenado en costas en razón del proceso, EL PROPIETARIO deberá asumirlas en su totalidad y **INMOBARCO INMOBILIARIA S.A.S** podrá exigir al PROPIETARIO su reembolso por la vía ejecutiva.

**SÉPTIMA: DURACION DEL CONTARTO Y CLAUSULA PENAL:** Este contrato tendrá un término de duración **de \_\_ meses, contados a partir del día \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** o lo equivalente a lo estipulado en el contrato de arrendamiento que suscribe LA ADMINISTRADORA con el Arrendatario. De la misma manera, estará sujeto de las prórrogas y/o renovación que LA ADMINISTRADORA celebre con el Arrendatario, salvo, que alguna de las partes haya notificado a la otra antes de la fecha de vencimiento la intención de darlo por terminado avisando con **TRES (3) MESES** de anticipación, en forma escrita, sea que éste se encuentre en su vigencia inicial o de sus prórrogas y/o renovación. Si fuera LA ADMINISTRADORA la parte que quisiera dar por terminado el contrato, siempre deberá responder por los arrendamientos y expensas comunes necesarias de carácter ordinario, por un periodo **tres (3) mes**, contados a partir de la fecha en que notifiquen por escrito al PROPIETARIO, su voluntad de terminar el contrato de administración o hasta la fecha en que estuviere ocupado el inmueble, dentro de ese plazo. En todo caso de terminación del presente contrato El PROPIETARIO se compromete a respetar los contratos de arrendamiento y las prórrogas que LA ADMINISTRADORA haya acordado en desarrollo del presente contrato. Igualmente, en caso de enajenación del inmueble EL PROPIETARIO se obliga a imponer al adquiriente la obligación de respetar tales contratos de conformidad con la ley. En caso contrario asumirá el valor de los perjuicios que legalmente pueda reclamar él o LOS ARRENDATARIOS a LA ADMINISTRADORA. En caso tal de que el propietario incite en la terminación del contrato de administración, deberá pagar las comisiones pactadas hasta la terminación del contrato de arrendamiento con el arrendatario más el IVA de esa comisión.  **PARAGRAFO**: La ADMINISTRADORA se compromete que, al finalizar el contrato, se realizará la entrega del inmueble al PROPIETARIO en las mismas condiciones recibidas, según el inventario inicial, exceptuando el deterioro del tiempo, con servicios públicos cancelados y faltantes al inmueble.

**OCTAVA**: Si en el desarrollo del presente contrato quedare en algún mes un saldo a cargo del PROPIETARIO y a favor de LA ADMINISTRADORA, este contrato se considerará prorrogado, aun cuando EL PROPIETARIO haya manifestado su deseo de darlo por terminado, hasta que dicho saldo a cargo del PROPIETARIO esté totalmente cubierto.

**NOVENA:** LA ADMINISTRADORA no responderá por deterioro que provenga del tiempo y uso legítimo, de fuerza mayor y caso fortuito; o de los daños que sean consecuencia de un delito; o de la mala calidad del edificio por vetustez, por la naturaleza del suelo o por defectos de construcción de conformidad con el artículo. 2028 del código civil. Se entiende por las partes que el deterioro normal de la pintura de los inmuebles es de 12 meses aproximadamente, siempre y cuando se haya entregado el inmueble recién pintado excepto que el mismo sea ocasionado por fuerza mayor o caso fortuito. Le corresponde al PROPIETARIO mantener en el inmueble los servicios, las cosas, los usos conexos y adicionales en buen estado de servir para el fin convenido en este contrato. Se entiende por esto entre otras cosas realizar dentro del contrato todas las mejoras necesarias. En los casos no previstos en este contrato LA ADMINISTRADORA responderá por la culpa grave en el ejercicio de su cargo.

**DECIMA:** EL PROPIETARIO asume toda la responsabilidad por causa de reclamaciones, juicios, devoluciones o indemnizaciones que se originen en las disposiciones legales que regulan los arrendamientos o en casos de responsabilidad civil extracontractual por perjuicios o accidentes que sobrevengan en razón del mal estado o deficiente funcionamiento del inmueble o de alguna de sus instalaciones. Si por cualquier circunstancia LA ADMINISTRADORA fuere condenada a restituir la totalidad o parte de las sumas recibidas por concepto de arrendamiento y las expensas comunes necesarias de carácter ordinario, EL PROPIETARIO se obliga a reembolsar dichos importes a LA ADMINISTRADORA dentro de los OCHO (8) días siguientes a la notificación de la providencia respectiva. Adicionalmente EL PROPIETARIO asumirá la responsabilidad por las legalizaciones de las edificaciones que entrega en administración.

**DECIMA PRIMERA:** Si después de ser firmado este contrato y antes de ser arrendado el inmueble materia del mismo, EL PROPIETARIO decidiere no arrendarlo, LA ADMINISTRADORA tendrá derecho a cobrarle los gastos en que haya incurrido. Estos pagos los hará EL PROPIETARIO en el momento de comunicar su decisión de no arrendar.

**DECIMA SEGUNDA:** EL PROPIETARIO manifiesta que el inmueble a que se refiere este documento está libre de pleitos o embargos vigentes y en caso de que sea notificado de alguna medida de embargo y secuestro se obliga a manifestárselo a LA ADMINISTRADORA, quien estará facultada para entregar y ceder inmediatamente el contrato de arrendamiento si así lo llegare a determinar.

**DECIMA TERCERA:** Para todos los efectos judiciales y extrajudiciales a que diere lugar el presente contrato, las partes determinan como domicilio civil especial la ciudad de Medellín.

**DECIMA CUARTA:** LA ADMINISTRADORAtendrá derecho preferencial para destinar el canon de arrendamiento del inmueble a la cancelación de cualquier suma que exista a su favor y a cargo del PROPIETARIO y en todo caso tiene el derecho de retención.

**DECIMA QUINTA:** Este contrato se rige por la Ley 820 de 2003 y el Decreto Reglamentario 3130, la Ley 142 de 1994, y ley 675 de 2001 para los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, código civil y demás normatividad que aplique para este tipo de contrato.

**DECIMA SEXTA:** La(s) persona(s), sea(n) esta(s) natural(es) o jurídica(s), que suscriben este contrato en calidad de PROPIETARIO autorizan expresamente al arrendador y a su eventual cesionario o subrogatorio para incorporar, reportar, procesar y consultar en bancos de datos, la información que se relacione con este contrato o que de él se derive durante la vigencia del mismo como al momento de su terminación. De la misma manera, autorizamos que el Arrendador, su eventual cesionario o subrogatorio y terceros vinculados a la actividad del Arrendador, para que recolecten, administren y utilicen nuestros datos personales, comerciales y financieros , incluidos en el formulario de solicitud de crédito, los soportes anexos a dicha solicitud y los descritos en el texto de este contrato, para los siguientes fines: a) Desarrollo de las actividades inherentes a la evaluación del riesgo, actualización, consulta y reporte en centrales de información. b) Actividades de cobranza. c) Campañas comerciales, de mercadeo sobre productos y/o servicios a fines y medir el nivel de satisfacción respecto de los mismos. Declaramos que conocemos los derechos inherentes a nuestros datos personales incluidos en la Ley 1581 de 2012 y el Decreto 1377 de 2013. La autorización sobre manejo de datos personales tendrá la duración que en su momento tenga el contrato de arrendamiento y/o diez años más.

**CLAUSULA ADICIONAL: COPIA DEL CONTRATO:** Se entregará copia del contrato en original para todas las partes el mismo día en que se legalice, también reposará un original en las instalaciones de la inmobiliaria.

**DECLARACIÓN ORIGEN DE FONDOS.** (El) (los) Propietario (Mandante) y demás suscribientes de este documento declaramos que el bien (es) inmueble(s) objeto de este contrato fue adquirido con recursos provenientes de actividades lícitas, de conformidad con la ley colombiana y en ningún evento hemos incurrido de actividades que sean clasificadas como ilícitas en el Código Penal Colombiano y demás normas que lo adicionen o modifique. **ABANDONO DEL INMUEBLE:** En caso de recurrir a retomar el inmueble por abandono del ARRENDATARIO como se estipula en el contrato pactado de arrendamiento, el inmueble será entregado al PROPIETARIO en un término de 7 días después de su retoma, exceptuando fuerza mayor o caso fortuito. El inmueble será entregado en el estado que figure en el inventario inicial exceptuando el deterioro del tiempo, con servicios públicos cancelados y faltantes al inmueble.

**CAUSALES ESPECIALES DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO.** Serán causales inmediatas de la terminación del contrato a favor de la ADMINISTRADORA, las siguientes: 1. Cuando el (los) PROPIETARIO(S) se encuentren vinculados por parte de las autoridades competentes a cualquier tipo de investigación por delitos de narcotráfico, terrorismo, secuestro, lavado de activos, financiación del terrorismo, administración de recursos relacionados con dichas actividades o en cualquier tipo de proceso judicial relacionado con la comisión de los anteriores delitos. 2. Cuando sean incluidos en listas para el control de lavado de activos y financiación del terrorismo administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la lista de la oficina de Control de Activos en el Exterior – OFAC emitida por la oficina del Tesoro de los Estados Unidos de Norte América, la lista de la Organización de las Naciones Unidas y otras listas públicas relacionadas con el tema de lavado de activos y financiación de Terrorismo. 3. Condenados por parte de las autoridades competentes en cualquier tipo de proceso judicial relacionado con la comisión de los anteriores delitos. 4. El incumplimiento de las normas ambientales o requerimiento de autoridades competentes, así como ser sancionados por dicho incumplimiento. Para constancia de todo lo anterior se firma el presente documento, en dos ejemplares de un mismo tenor, en la ciudad de Medellín. Este contrato es elaborado el día **@FECHA.**

**EL ADMINISTRADOR**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**   
**INMOBARCO INMOBILIARIA S.A.S**   
**Nit: 901559457-0  
DIRECCION: CR 42 5 SUR 145 OF 10 106  
TELEFONO: +57 3235105282  
CORREO: administrativo@inmobarco.com**

**EL PROPIETARIO**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**   
**NOMBRE:**   
**C.C.**   
**DIRECCION:**  
**TELEFONO:   
CORRREO:**

