Inversiones Inmobiliarias Rojasgar S.A.S

CONTRATO DE MANDATO DE ADMINISTRACION PARA ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE URBANO

Entre los suscritos a saber de una parte: **LUIS GUILLERMO CUBIDES SANCHEZ** con cédula de ciudadanía No. 91.070.685 de San Gil y **MARIA EUGENIA PAVA SEGOVIA**, con cédula de ciudadanía No. 51.882.222, expedida en Bogotá, D.C., domiciliados en Bogotá, quien(es) en el texto de este contrato se llamará(n) **EL(LOS) MANDANTES**, y por otra parte : **INVERSIONES INMOBILIARIAS ROJASGAR S.A.S.,** sociedad domiciliada en Bogotá, con NIT.No. 900.600.168-8, Matrícula Mercantil No. 02302666 y Matrícula de arrendador No.20130086, representada legalmente por **FABIO ROJAS CABRERA**, sociedad que en adelante se denominará **LA MANDATARIA,** se ha celebrado el contrato de mandato de administración que se rige por las siguientes cláusulas:

P R I M E R A.- OBJETO: EL (LOS) MANDANTE (S) entrega(n) a **LA MANDATARIA,** para que ésta administre en arrendamiento, el inmueble que se describe a continuación:
TIPO DE INMUEBLE : BODEGA DE USO INDUSTRIAL Y/o ALMACENAMIENTO
DIRECCION : CALLE 18 No. 69B-27, BARRIO MONTEVIDEO
CIUDAD : BOGOTA, D.C.
MATRICULA(S) INMOBILIARIA(S): 050C-444253
CEDULA(S) CATASTRAL(S): 18 69B 27
S E G U N D A: TITULOS DE PROPIEDAD .- El inmueble anteriormente citado, fue adquirido por **EL (LOS) MANDANTE(S),** mediante Escritura pública No 3.752, de fecha 07 de octubre de 2.005, otorgada en la Notaría 35 de Bogotá. ----------
T E R C E R A: AUTORIZACION .- EL (LOS) MANDANTE(S) faculta(n) especialmente a **LA MANDATARIA** para: **A.)** Colocar en arrendamiento el inmueble arriba descrito, en un canon de **DIECIOCHO MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS ($18.500.000.oo),** más impuesto IVA del 16%, mensual **B.)** Anunciar y promover por cuenta del **(LOS) MANDANTE(S)** y en los medios que considere más convenientes, el inmueble de que trata el presente contrato. **C.)** Celebrar y firmar los contratos de arrendamiento respectivos, bajo las normas legales vigentes y entregar los inmuebles con inventario pormenorizado y registro fotográfico del mismo. **D.)** Recibir de los arrendatarios el valor del canon mensual de arrendamiento, cuotas mensuales de administración si fuere el caso, valor del impuesto al valor agregado IVA, indemnizaciones, multas y/o sanciones a que haya lugar y una vez efectivos entregarlos a **EL (LOS) MANDANTE(S)** mensualmente y de acuerdo con sus instrucciones sobre el particular, previa deducción de las comisiones acordadas entre las partes y de las primas de seguro que hayan de pagarse, según se expresa más adelante y de los gastos que ésta haya efectuado por cuenta del **EL(LOS) MANDANTE(S). E.)** Pagar por cuenta del **(LOS) MANDANTE(S),** el valor correspondiente al impuesto al valor agregado (IVA) sobre la comisión de administración y los servicios prestados en desarrollo de este contrato, cuando a ello hubiere lugar. **F.)** Previa autorización de **EL (LOS) MANDANTE(S),** pagar por cuenta de este (éstos), los impuestos prediales, de valorización u otros que graven el inmueble materia de este contrato, para lo cual el **(LOS) MANDANTE(S)** entregará a **LA MANDATARIA,** el recibo correspondiente al último pago. **G.)** Pagar por cuenta del **(LOS) MANDANTE(S),** previa autorización de éste(os), los servicios de energía, teléfono, acueducto, gas, y demás gastos y servicios, cuando dichas cuentas no correspondan a los

arrendatarios, H) En el caso que **EL (LOS) MANDANTE(S)** por expresa solicitud escrita, exija(n) la restitución del inmueble antes del plazo de vencimiento pactado en el contrato, **LA MANDATARIA** deberá a su vez exigir la entrega del inmueble a los arrendatarios, realizando los trámites necesarios y en todo de acuerdo a las normas vigentes sobre arrendamientos, pagando por cuenta del **(LOS) MANDANTE(S)** las indemnizaciones a que haya lugar, hasta el procedimiento judicial, caso en el cual serán por cuenta del **(LOS) MANDANTE(S)** los gastos judiciales y costas de abogado y/o indemnizaciones a favor de **LA MANDATARIA** y del **ARRENDATARIO** que contemple este contrato y el de arrendamiento, aún en el evento de haber tomado el seguro de arrendamiento; **I)** Efectuar por cuenta del **(LOS) CONSIGNANTE(S)** las reparaciones necesarias que aseguren el buen mantenimiento y disfrute del inmueble en los términos del contrato, previa calificación del daño y autorización del **(LOS) MANDANTE(S) J.)** En caso de que el inmueble necesite para su cuidado y mantenimiento los servicios de trabajadores, como celadores, vigilantes, jardineros, aseadoras, etc. **EL (LOS) MANDANTE(S)** los contratará directamente bajo su única y exclusiva responsabilidad y por tanto tendrá la calidad de patrono y en consecuencia son de su cargo todos los salarios, prestaciones sociales y demás obligaciones originadas en esas relaciones laborales. **K.)** Pagar por cuenta del **(LOS) MANDANTE(S)** el valor de la prima mensual del seguro de arrendamiento y otros anexos que se hayan tomado, a la compañía Aseguradora o afianzadora que corresponda, durante todo el tiempo que esté vigente la póliza y el inmueble esté ocupado, de acuerdo a los montos asegurados, que se especifican en este contrato. **L) EL (LOS) MANDANTE(S)** autoriza expresamente a **LA MANDATARIA** para tomar los siguientes amparos adicionales en una compañía Aseguradora o Afianzadora:

1. **FIANZA INTEGRAL, por un MONTO de $ 5.000.000,** que cubre en no pago de los servicios públicos con que cuenta el inmueble y la reparación de daños causados por el arrendatario por uso inadecuado del mismo, que cubre daños generados en instalaciones, elementos de dotación y accesorios indicados en el inventario, salvo los ocasionados por incendio, explosión, terremoto, temblores de tierra, asonadas, deterioro por el uso normal por parte del arrendatario y hechos voluntarios que este cause. Esta prima es equivalente al 12% más Iva, sobre el monto aquí asegurado, pagadera por una sola vez por toda la vigencia del contrato, diferida en 3 cuotas mensuales.

M) En todo caso, los gastos que pague **LA MANDATARIA** por cuenta del **(los) (MANDANTE(S)**, deberán estar soportados con sus respectivas facturas.

C U A R T A.- SEGUROS .- En todos los casos, el valor del arrendamiento mensual y otros pagos legales a cargo del arrendatario, estarán amparados por una compañía aseguradora o Afianzadora, que cubra la eventualidad del no pago de los arrendamientos, Impuesto al valor agregado IVA, cuotas de administración cuando aplique y servicios públicos. En el evento que la compañía Aseguradora o afianzadora que esté amparando el inmueble, cancele en forma unilateral las pólizas de amparo, es posible que el seguro o la fianza, deje de ser efectivo transitoriamente, mientras **LA MANDATARIA,** toma un seguro o fianza de igual cobertura con otra compañía. **EL (LOS) MANDANTE(S)** acepta las modificaciones que con el visto bueno de la Superintendencia Bancaria o de la entidad que haga sus veces, se introduzcan al valor de las primas mensuales de los seguros tomados. **PARAGRAFO.-** Los daños causados al inmueble por asonadas, terremotos, incendios, hechos subversivos, explosiones, conflictos de trabajo, inundaciones, rayos o casos fortuitos deberán estar amparados por el (los)**MANDANTE(s)**, mediante póliza de seguro adicional que cubra estos riesgos.

Q U I N T A.- COMPROMISOS DE LA MANDATARIA . LA MANDATARIA se compromete a: **A.)** Velar por la conservación y buen uso de los inmuebles de acuerdo al inventario de cosas, usos conexos y servicios con que se recibe de parte del **(LOS) MANDANTE(S).** **B)** Recaudar mensualmene el valor del canon de arrendamiento, el valor del impuesto IVA y las cuotas de administración, si a ello hubiere lugar, dar un manejo administrativo transparente a estos recursos y pagar al **CONSIGNANTE** en las fechas y períodos determinados en este contrato, las sumas que a éste correspondan. **C)** Pagar al **(LOS) MANDANTE(S)** las sumas correspondientes, en los términos y condiciones señalados en este contrato **D)** Pagar a la administración del edificio, los valores mensuales por concepto de cuotas ordinarias recaudadas del arrendatario, en los plazos fijados para tal fin, informando oportunamente; **E)** Rendir al **(LOS) MANDANTE(S)** mensualmente, dentro de los DIEZ (10) días siguientes al recibo de los pagos, una cuenta detallada del valor del canon de arrendamiento y otros pagos recibidos y de los gastos que se hubiesen efectuado en el mismo período por autorización del mismo; Si dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la entrega de dicha cuenta no se recibieren observaciones, la cuenta se estimará aprobada. **F.-)** Efectuar los trámites oportunamente ante la compañía Aseguradora o afianzadora correspondiente, para tramitar el pago de los siniestros que ocurran. **G)** Entregar al **(LOS) MANDANTE(S)** copia del contrato de administración y del contrato de arrendamiento, una vez se suscriba.

S E X T A.- COMISIONES. - EL (LOS) MANDANTE(S) se compromete(n) a pagar a **LA MANDATARIA** una comisión por sus servicios de acuerdo con las tarifas vigentes en el momento del pago, adoptada por la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá, o la que haya sido acordada entre las partes, en este caso pactada en el **seis punto cinco por ciento (6.5%) sobre el canon mensual.**

S E P T I M A.- PAGOS Y DEDUCCIONES.- EL (LOS) MANDANTE(S) igualmente autoriza(n) en forma expresa a **LA MANDATARIA,** para deducir mensualmente del monto total recibido de parte del arrendatario: A) la comisión estipulada en la cláusula anterior. **B)** El valor de la prima del seguro de arrendamiento. **C)** El valor de la prima de otros seguros anexos tomados por **EL (LOS) MANDANTE(S). D)** El valor del impuesto IVA sobre la comisión de administración pagada. **E)** El valor de los gastos o pagos que hayan sido autorizados por el **(LOS) MANDANTE(S).**

O C T A V A.- RESTITUCION DEL INMUEBLE .- En el evento que se siga juicio por restitución del inmueble o ejecutivo para el cobro de cánones en mora, **LA MANDATARIA,** no se hace responsable de los resultados de tales juicios, y **EL (LOS) MANDANTE(S)** no podrá retirar la administración del (los) inmueble(s) hasta la cancelación de las sumas de dinero, o devoluciones de arrendamientos que llegare a ordenar la entidad gubernamental que falle el juicio. Mientras estén desocupados el (los) inmueble(s), el cuidado y seguridad del (los) mismo(s) será(n) de cuenta del (los) **MANDANTE(s);** no obstante, **LA MANDATARIA** estará atenta de practicar visitas periódicas al mismo y estar atento de cualquier novedad que se presente.

N O V E N A.- TERMINO DEL CONTRATO .- Esta comisión administrativa la confiere(n) **EL (LOS) MANDANTE(S)** por un tiempo mínimo de doce (12) meses contados a partir de la fecha en que se suscriba el primer contrato de arrendamiento para el (los) inmueble(s); sin embargo, se considerará prorrogado automáticamente con la prórroga del contrato de arrendamiento por el término de su vigencia y en las mismas condiciones por suscripción de nuevo contrato con otros arrendatarios.

PARAGRAFO PRIMERO: En el evento de que **EL (LOS) MANDANTE(S)** retire (n) el inmueble antes de que este haya sido arrendado pagará a favor de la **ADMINISTRADORA** los gastos en que esta haya incurrido por concepto de promoción y publicidad. **PARAGRAFO SEGUNDO:** En el evento de que el **(LOS) MANDANTE(S)** quiera(n) dar por terminado el

mandato de administración del inmueble, estando arrendado, para continuar administrándolo por cuenta propia o de un tercero, con el mismo arrendatario contratado por **LA MANDATARIA**. **EL(LOS) MANDANTE(S)** reconocerán y pagarán a esta última, el equivalente a un (1) canon mensual de arrendamiento, a título de indemnización. **PARAGRAFO TERCERO.-** En el evento anterior, **LA MANDATARIA**, deberá endosar y ceder los contratos de arrendamiento a favor de **EL (LOS) MANDANTE(S)** y recaudar aquellas sumas de dinero pendientes a la fecha de la terminación de este contrato, expidiendo los correspondientes paz y salvos. **PARAGRAFO CUARTO.-** Cuando **EL (los) MANDANTE(s)**, quiera solicitar la restitución del inmueble arrendado, deberá hacerlo en un todo de acuerdo a la Ley, por escrito certificado, con un plazo mínimo de ciento ochenta (180) días calendario de anticipación al vencimiento del contrato de arrendamiento que se encuentre vigente, caso en el cual **LA MANDATARIA,** procederá de inmediato a notificar al arrendatario de dicha solicitud de restitución por escrito a través de correo certificado. Queda explícito que para los inmuebles comerciales, después de 2 años continuos de vigencia de un mismo contrato que se venga cumpliendo a cabalidad, el arrendatario tiene derecho a la prórroga automática. **LA MANDATARIA** no se hace responsable, de que después de haberse surtido este trámite, el arrendatario se niegue a desocupar y entregar el inmueble, caso en el cual **LA MANDATARIA** iniciará los trámites correspondientes para solicitar dicha restitución por la vía judicial a través de la compañía aseguradora o afianzadora que lo esté amparando o en su defecto a través de abogado calificado para el caso, cuyas costas estarán a cargo del **MANDANTE.**

D E C I M A.- PAGOS .- Para todos los efectos el canon de arrendamiento se pagará al**(los) MANDANTE(S)** en la cuenta bancaria indicada por este, a más tardar el día veintiseis (26) de cada mes, siempre y cuando **LA MANDATARIA** haya recibido a satisfacción el pago del canon de arrendamiento de parte del Arrendatario. **B)** En el evento de que el contrato de arrendamiento sea reportado a la compañía aseguradora o Afianzadora, por mora en el pago del arrendamiento, el canon no se pagará al **CONSIGNANTE** en el mismo mes en que se cause, sino en el siguiente, de acuerdo con las normas vigentes en cada una de las Aseguradoras o Afianzadoras para cubrir los siniestros.

D E C I M A P R I M E RA.- OBLIGACIONES CONTRACTUALES .- El presente contrato no implica para **LA MANDATARIA** en ningún caso, responsabilidad alguna por daños locativos o estructurales que presente el inmueble que se arrienda o el edificio al que pertenezca. Así mismo la responsabilidad en el pago de servicios públicos que deban ser pagados por los arrendatarios, queda amparada por el seguro de servicios públicos, pero es entendido que **LA MANDATARIA** procurará el oportuno pago de ellos y el cumplimiento esmerado de las estipulaciones de este convenio que le sean concernientes, para lo cual solicitará mensualmente al Arrendatario fotocopia de los recibos de los servicios públicos y/o privados debidamente cancelados. En el caso de servicios y reparaciones dejadas de pagar por los arrendatarios a la desocupación del inmueble, atenderá el cobro extrajudicial, previo pago por parte del **(LOS) MANDANTE(S)** de las facturas correspondientes. El pago de los servicios públicos, se efectuará hasta el monto que fue asegurado, dentro de los cinco (5) días hábiles posteriores a que la compañía Aseguradora o afianzadora cubra el siniestro, para lo cual **EL (LOS) MANDANTE(S)** deberá(n) presentar previamente los recibos debidamente cancelados a **LA MANDATARIA.**

D E C I M A S E G U N D A.- RESPONSABILIDAD ESTADO DEL INMUEBLE.- EL (LOS) MANDANTE(S) asume(n) toda responsabilidad por los reclamos de los arrendatarios originados por el mal estado del (los) inmueble(s) arrendado(s), por no efectuar a tiempo las reparaciones necesarias para el buen uso y disfrute del inmueble o por fallas o deficiencias en la construcción del mismo y se obliga a restituir a **LA ADMINISTRADORA,** todas aquellas sumas a las cuales fuere condenado a pagar por decisiones administrativas o judiciales

atinentes a estas fallas u omisiones, dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha en que se formule la cuenta correspondiente.

D E C I M A C U A R T A.- LIBERTAD Y SANEAMIENTO .- EL (LOS) MANDANTE(S) manifiesta(n) que el inmueble a que se refiere este contrato esta libre de pleitos o embargos vigentes o en trámite y tiene su posesión y propiedad en forma quieta y pacífica.

D E C I M A Q U I N T A.- LA MANDATARIA, como empresa inmobiliaria, está sometida a la vigilancia y control de la subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, de la Secretaría Distrital de Hábitat y tiene la matricula de arrendador No. 20130086.

D E C I M A S E X T A .- CLAUSULA PENAL .- El incumplimiento por cualquiera de las partes, de los acuerdos aquí suscritos, dará lugar al pago de la suma equivalente a tres (3) salarios mínimos mensuales legales vigentes, a título de pena por incumplimiento, pagaderos a la parte que cumpla o se allane a cumplir, obligándose también al pago de las indemnizaciones y demás estipendios contemplados en este contrato.

D E C I M A S E P T I M A .- DOMICILIO Para los efectos legales y cumplimiento del presente contrato se tendrá como domicilio la ciudad de Bogotá, D.C. y se recibirán notificaciones así :

MANDATARIO : en la carrera 21 A No. 124-55, oficina 310, de Bogotá
MANDANTE: en la calle 82 No. 11-37, oficina 206

En constancia de todo lo anterior se firma este contrato por las partes intervinientes, a los quince (15) días de Octubre de 2015, en tres (3) originales del mismo tenor y valor y ante testigos hábiles.

EL (LOS) MANDANTE(S):

LUIS GUILLERMO CUBIDES SANCHEZ
C.C. No. 91.070.685
DIRECCION: cra 53 # 103B-38
TELEFONOS: 310 8196163
E.MAIL : luiquico@hotmail.com

MARIA EUGENIA PAVA SEGOVIA
C.C. No. 51882222

LA MANDATARIA :

INVERSIONES INMOBILIARIAS ROJASGAR S.A.S.
NIT. 900.600.168-8
REPRESENTANTE LEGAL: FABIO ROJAS CABRERA,
C.C. 4.956.634
DIRECCION :
TELEFONOS :
E. MAIL :

TESTIGOS :