CONVENIO DE ADMINISTRACION

Entre los suscritos a saber, Huber Arley Santana Rueda identificado con C.C .No 72273934 .expedida en Barranquilla (atlántico) Quien(es) en el curso de este convenio se denominaran **EL PROPIETARIO,** por una parte y **MARIA PATRICIA GOMEZ ZULUAGA** también mayor y vecina de Barranquilla con cédula de ciudadanía **No32.695.720** expedida en Barranquilla Representante Legal de **INVERSIONES EL PUNTO S.CA, Identificada con el N.I.T.802015182-7** Sociedad Comandita por Acciones, con domicilio principal en la ciudad de Barranquilla, que en adelante se llamara EL **ADMINISTRADOR,** por la otra parte, se ha celebrado el siguiente convenio de administración del inmueble que enseguida se expresa el cual se regirá por las disposiciones legales contenidas en el código civil. Y en el evento de que su objeto sea un inmueble destinado a vivienda familiar se regirá por la ley 820 del 2003 y en lo no consagrado en ellos, por las siguientes cláusulas: contenidas por mutuo acuerdo y por la libre autonomía de la voluntad de las partes PRIMERA: Para que **EL ADMINISTRADOR.** En nombre y representación de **EL PROPIETARIO.** Promocione. Publique. Administre y/o arriende bajo su cuenta y riesgo del propietario las siguientes propiedades:

El inmueble materia del presente contrato se encuentra ubicado en la ciudad de Barranquilla (**atlántico**) en la Calle 40 # 44-39 oficina 8A-J sus linderos se definen en la escritura pública No. del día _____ del mes de , del año de la notaria ( ) del circulo de Barranquilla

DIRECCION: Calle 40 # 44-39 oficina 8AJ
MEDIDAS, LINDEROS. Y COMODIDADES:
Canon Sugerido $ variable. $1.500.000 +IVA
Matricula inmobiliaria 040-83166 - 040-215570
CODIGOS DE SERVICIOS
ELECTRICARIBE – ENERGIA CONFIABLE:
AVALUO CATASTRAL:
GASES DEL CARIBE:
TELEFONO(S):
A.A.A.:

SEGUNDA: FACULTADES DEL ADMINISTRADOR:
EL PROPIETARIO faculta **a EL ADMINISTRADOR** para(a). mercadear por los medios ordinarios el inmueble de que trata el presente convenio y cada vez que se arriende, deducir de su primer canon de arrendamiento el 0% cero por ciento por comisión de este concepto.(B).A escoger a los arrendatarios que a criterio del administrador reúnan los requisitos exigidos por esta para calificar como arrendatarios del inmueble y a Celebrar los contratos de arrendamiento, con los cánones y precios respectivos, que a juicio del **ADMINISTRADOR** crea conveniente. y oportunas, Teniendo en cuenta la calidad y ubicación del inmueble y las leyes vigentes en materia de arrendamiento procurando el mejor beneficio para el propietario. (C). - Descontar mensualmente del monto de los arriendos, el valor de todos los gastos en que incurra en el desempeño de este convenio, y el dos por ciento (2 %) por concepto de administración, quedando este porcentaje sujeto a los reajustes establecidos por la lonja. (D).- Una vez se arriende el inmueble, pagar por cuenta de **EL PROPIETARIO** los servicios públicos domiciliarios que no corresponden a los arrendatarios es decir los servicios que genere el inmueble mientras este desocupado y en cuanto al impuesto predial solo cuando **EL PROPIETARIO** lo autorice.(E).-EL ADMINISTRADOR efectuara las reparaciones Locativas que **EL ADMINISTRADOR** juzgue convenientes para la conservación del

inmueble o para facilitar su arrendamiento, así como todas aquellas que sean ordenadas por las autoridades competentes. (F): En caso de que el inmueble necesite para su cuidado y mantenimiento de los servicios de trabajadores como celadores, ascensoristas, aseadoras, etc., EL PROPIETARIO autoriza expresamente a EL ADMINISTRADOR para que los contrate a nombre y bajo la única responsabilidad de EL PROPIETARIO, el cual tendrá la calidad de patrono y como consecuencia, son a cargo de EL PROPIETARIO los salarios, prestaciones sociales, y demás obligaciones que tenga su fuente en esas relaciones laborales. (G) **EL ADMINISTRADOR** queda facultado para dar por terminado antes del vencimiento, el contrato de arriendo que se haya suscrito sobre el inmueble y para recibir este último desocupado cuando a juicio de este lo considere conveniente.(H) Cuando el proceso de restitución del bien arrendado fuere solicitado por **EL PROPIETARIO** todos los pagos por concepto de honorarios, gastos y costos si los hubiere para llevar a cabo el proceso serán por cuenta del propietario y también en este caso se suspenderá la garantía si la hubiere.(I)el administrador queda autorizado en los casos de mora en las obligaciones hipotecarias de los inmuebles arrendados . a cancelar su obligación hasta el monto de sus arriendos.

TERCERA: OBLIGACIONES DEL ADMINISTRADOR.

A). - Ejercer la administración de la (s) propiedad (es) a él consignadas con las facultades otorgadas por **EL PROPIETARIO. B**). - EL ADMINISTRADOR garantizara el pago del canon, siempre y cuando los arrendatarios cumplan con lo pactado en los respectivos contratos de arrendamiento, salvo en el caso en que se produzcan la desocupación del inmueble antes del vencimiento del respectivo contrato o en el caso que habiéndose tomado póliza de arriendo esta garantice el pago sujeto a la normatividad de dicha póliza, cancelando un 2% deducido del valor del canon neto mensual. En lo que respecta a contratos en traspaso, endosados o cedidos por otras personas naturales o jurídicas, estos se recibirán en las mismas condiciones en que se encontraban, y no serán garantizados, por el administrador, pero en caso que los arrendatarios firmen nuevo contrato con las garantías exigidas por el administrador sometiéndose a un nuevo estudio aprobado por el administrador se garantizaran (C) El valor de los arrendamientos serán entregados por **EL ADMINISTRADOR** mes vencido **al PROPIETARIO** previa deducción de la comisión que corresponde a **EL ADMINISTRADOR** y de los gastos que haya efectuado por cuenta de **EL PROPIETARIO.(** D).- Rendir al **PROPIETARIO** mensualmente su cuenta detallada de los arrendamientos recibidos durante el mes inmediatamente anterior así como los gastos que se hubieren efectuado en el mismo periodo.(E) este convenio será vigilado por el I.D.U.C. en cuanto a cualquier incumplimiento que se genere de parte del administrador

CUARTA: OBLIGACIONES DEL PROPIETARIO

A).- EL PROPIETARIO garantiza que el inmueble a que se refiere este convenio se encuentra a paz y salvo por conceptos de servicios públicos domiciliarios y expensas comunes de administración si las hubiere y está libre de pleitos, embargos vigentes, etc. (B) **SANEAMIENTO: EL PROPIETARIO** declara que el inmueble al que se refiere el presente contrato, se encuentra total y absolutamente libre por concepto de acciones judiciales de cualquier naturaleza y además declaran que los recursos utilizados en la adquisición del inmueble como sus ingresos provienen de actividades licitas y que no se encuentran con registros negativos en listados de prevención de lavado de activo nacionales o internacionales ni incurre en una de las dos categorías (conversión o movimiento)No obstante, se compromete a sanear frente **AL ARRENDATARIO** y **AL ADMINISTRADOR** cualquier vicio que pueda ocasionarse en el presente contrato en virtud de algún efecto jurídico inherente a su derecho de dominio frente al inmueble aquí vinculado . En el evento de que **EL PROPIETARIO** no haya firmado este documento, al momento de iniciarse el contrato principal o de arrendamiento, se entenderá que da su tacita aprobación al contenido del presente contrato accesorio de administración. Para dar constancia del presente documento (C). Atender oportunamente o autorizar a **EL ADMINISTRADOR** las solicitudes que **EL ADMINISTRADOR** le haga con respecto a los daños

o problemas que presentan los inmuebles arrendados y evitar así el incumplimiento para con los arrendatarios. Si en término de cinco días **EL PROPIETARIO** no atiende esta solicitud queda convenido que **EL ADMINISTRADOR** ejecute por cuenta de **EL PROPIETARIO** las reparaciones que haya lugar.(D).- Reconocerle **AL ADMINISTRADOR** y cancelarle dentro de los 5 días siguientes a la notificación de la providencia cuando **EL ADMINISTRADOR** haya sido condenado a restituir excedentes de arrendamientos o por cualquier reclamación que se originan en el control de arrendamiento.(E) el propietario manifiesta que la administración del inmueble será irrevocable mientras los arrendatarios permanezcan en el inmueble, lo que implica para el propietario la prohibición de contratar el arriendo directamente o por interpuestas personas con el arrendatario en relación al inmueble materia de este contrato. Igualmente, no podrá recibir suma alguna de los arrendatarios en el inmueble y mientras este no sea recibido por el administrador, el propietario faculta irrevocablemente a el administrador para exigir a los arrendatarios las obligaciones pactadas en el contrato de arrendamiento, el propietario declara que cualquier pacto. arreglo. O contrato de arrendamiento que realice en cualquier tiempo con los arrendatarios no tendrá validez

QUINTA: DURACION DEL PRESENTE CONVENIO

a) Él término de este convenio se establece en doce (12) **MESES**, contados a partir de la fecha de celebración del contrato de arrendamiento. Vencido este término si alguna de las (2) partes no lo da por terminado mediante aviso escrito, comunicado con **TRES (3) MESES** de anticipación, se entenderá prorrogado por igual periodo. **PARAGRAFO:(01)** El término del presente convenio se prorrogará automáticamente cuando quede en algún mes un saldo a cargo de **EL PROPIETARIO**. Y a favor del **administrador**, **PARAGRAFO (2)** No obstante por tratarse de un contrato que es accesorio al principal de arrendamiento, sujetara su vigencia a la de este (b) En caso de que **EL PROPIETARIO** antes del vencimiento de este convenio de administración solicitare darle por terminado, deberá cancelar a **EL ADMINISTRADOR** el valor de las comisiones faltantes del periodo correspondiente hasta la fecha de vencimiento del presente convenio.(c) Si **EL PROPIETARIO**, al vencimiento del presente contrato o de sus prorrogas, solicitare al **ADMINISTRADOR** el endoso del contrato de arrendamiento vigente sobre el inmueble de que trata el presente convenio, este endoso se efectuara previa cancelación por parte de **EL PROPIETARIO** de los respectivos honorarios por endoso que se pactan desde ahora hasta en un 5% del valor del contrato de arrendamiento a endosar, sin perjuicio de lo pactado en las demás cláusulas del presente contrato. Queda entendido que para que el propietario pueda dar por terminado este convenio, debe existir una causal por incumplimiento del convenio por parte del administrador **PARAGRAFO (03)** si el administrador lo diera por terminado, una vez haya notificado al propietario y vencido el termino o su prórroga, cesaran todas sus obligaciones y no podrá ser responsabilizado por hecho alguno que ocurra después de haber manifestado su deseo de terminar el convenio **PARAGRAFO (04)** en el evento de que **EL PROPIETARIO** de por terminado el presente contrato unilateralmente, con el fin de continuar el contrato de arrendamiento en forma directa con el arrendatario, para evitarse así, en las nuevas vigencias el pago de la comisión **AL ADMINISTRADOR**, aquel deberá a la inmobiliaria o administrador, a vía de penalización por dicha decisión el equivalente a doce meses de comisión de arrendamiento.

SEXTA: Los Arrendatarios serán directamente los responsables por robo o daños que puedan ocurrir en el inmueble y los muebles y enseres que hacen parte del mismo y el Administrador en este caso se obliga a iniciar las respectivas acciones legales tendientes a obtener la recuperación de los elementos hurtados y la indemnización por daños y perjuicios causados. Así mismo el Administrador no será responsable por destrucción del inmueble, asonadas, actos de terrorismo, incendios, terremotos y demás hechos de fuerza mayor o caso fortuito.

SEPTIMA: En caso que el inmueble objeto del presente convenio fuere comprado directamente por el arrendatario, **EL PROPIETARIO** cancelara a **EL ADMINISTRADOR** el valor de comisión de venta, según tarifas vigentes en la Lonja de Propiedad Raíz de Barranquilla. 3%, **OCTAVA:** En caso de faltas accidentales, transitorias o absolutas **EL PROPIETARIO enviara comunicación**

autorizando hacer entrega de los pagos y todo lo concerniente a este convenio, de no existir dicha comunicación, se suspenderá la entrega de los arrendamientos hasta que el juzgado o la notaria donde se está tramitando la respectiva sucesión, le oficie sobre el destino de dichos valores. **NOVENO.** En caso de que el inmueble sea retirado de nuestra administración y se encuentre publicándose, el propietario deberá pagar al administrador el valor causado por dicha publicidad, parágrafo en caso de ser arrendado el inmueble directamente por el propietario este deberá informar inmediatamente a el administrador y cumplir con la cláusula novena

CLAUSULA ADICIONAL: Todos los otros ingresos que se puedan generar en virtud a los incumplimientos de los contratos de arrendamiento como mora, indemnizaciones negociadas por terminación unilateral y anticipada se pactan hasta en un **50%** para las partes que intervienen en el presente convenio. Este convenio los derechos y deberes que de él se emanan podrá cederlos el administrador, sin autorización expresa y escrita del propietario siempre y cuando se haga a personas o empresas con matrícula de arrendador otorgada por la secretaria de control urbano o quien haga sus veces,

Como constancia firma el presente documento en dos (2) ejemplares del mismo tenor, en Barranquilla a los ( ) **Días del mes de del**

EL PROPIETARIO Huber Arley Santorno Rueda
C.C. No 72273934
Dirección: Calle 76 54-11 OF M2
TEL:
Cel.: 3107401452
Cuenta No: 080-53256911
Información Tributaria:

EL PROPIETARIO
C.C. No
Dirección:
TEL:
Cel.:
Cuenta No:
Información Tributaria:

Mª Patricia Gómez Z.
EL ADMINISTRADOR
Inversiones el punto S.C.A
N.I.T 802.015.182-7
María Patricia Gomez Zuluaga
C.C. No 32.7695.720
Dirección: Calle 75 54- 11 oficina M-3
TEL:
Cel.:
Cuenta No:
Información Tributaria:



INDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO 09-FEB-1965
MEDELLIN
(ANTIOQUIA)
LUGAR DE NACIMIENTO

1.58 A+ F
ESTATURA G.S. RH SEXO

15-MAY-1984 BARRANQUILLA
FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

REGISTRADOR NACIONAL
CARLOS ARIEL SANCHEZ TORRES

A-0300150-00047261-F-0032695720-20080814 0002069255A 1 3280017566

REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO 32.695.720
GOMEZ ZULUAGA

APELLIDOS
MARIA PATRICIA

NOMBRES



FIRMA

1 **Información general**
2 Condiciones
3 Bienes y servicios
4 Documentos del Proveedor
5 Documentos del contrato
6 Información presupuestal
7 Ejecución del Contrato
8 Modificaciones del Contrato
9 Incumplimientos

Cancelar

Evaluación de la Entidad Estatal >

VER CONTRATO

Resumen

ID del contrato en SECOP	CO1.SLCNTR.10211636
Número del contrato	CD-05-2023-0447
Versión del contrato	1
Objeto del contrato	EL ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LAS INSTITUCIONES EDUCATIVAS DEL DISTRITO DE BARRANQUILLA
Tipo de contrato	Arrendamiento de inmuebles
Fecha de terminación del contrato	31/12/2023 11:59:00 PM *((UTC-05:00) Bogota, Lima, Quito)*
Duración del contrato	311 Días
Tiempo adiciones en días	0 días
Proveedor(es) seleccionado(s)	(•) Sí ( ) No
Estado del contrato	Firmado
Liquidación	( ) Sí (•) No
Obligaciones Ambientales	( ) Sí (•) No
Obligaciones Pos Consumo	( ) Sí (•) No
Reversión	( ) Sí (•) No

Entidad Estatal

DISTRITO ESPECIAL INDUSTRIAL Y PORTUARIO DE BARRANQUILLA

COLOMBIA, Barranquilla

0 Recomendación (es)

Proveedor Seleccionado

Punto Inmobiliario
Servicios inmobiliarios
COLOMBIA, Barranquilla

0 Recomendación (es)

Cuenta bancaria del proveedor

Proveedor	Nombre del banco	Tipo de cuenta	Número de cuenta
Punto Inmobiliario			

Aprobación del contrato

Aprobador – Proveedor

Aprobado por:	*Maria Patricia Gomez Zuluaga*	***Fecha de aprobación:***	*28/02/2023 8:05:13 AM ((UTC-05:00) Bogotá, Lima, Quito)*

Aprobador – Entidad Estatal

Aprobado por:	*MARIA MONICA HERNANDEZ UCROS*	***Fecha de aprobación:***	*1/03/2023 10:42:54 AM ((UTC-05:00) Bogotá, Lima, Quito)*