**Reg. Nº024-12**

PROPIETARIO: INVERSIONES ALTAVISTA ARMENIA S.A.S NIT 900-200630-3

REPRESENTANTE: ALFONSO RODRIGUEZ DUQUE C.C Nº 1.237.558 de Armenia

DIRECCIÓN Y TELÉFONO PROPIETARIO: Calle 19 # 12-41 of. 5 Altavista Centro Comercial

7 41 34 27 / 7 44 96 96 / 310 843 14 21

CLASE DE INMUEBLE: Locales comerciales

DIRECCIÓN: Calle 19 # 12-41 Altavista Centro Comercial

Carrera 12 19-00 Local 18
Calle 19 12-41 Locales Nºs 1 -3-5-8-13-14-15-16-17 nivel -320 piso -1
Carrera 13 19-09 Local 13 y 14 nivel 0,30 piso 1
Calle 19 12-41 Oficina 4 y 5 mezanine
Calle 19 12-41 L 3-4-5-6-7-8 Mall de Comidas piso 2

ESTRATO: 4 alto

MATRÍCULA INMOBILIARIA: 280-180-362 / 280-180-363 / 280-180-365 / 280-180-367 / 280-180-370 / 280-180-375 / 280-180-376 / 280-180-377 / 280-180-378 / 280-180-379 / 280-180-392 / 280-180-393 / 280-180-399 / 280-180-403 / 280-180-402 / 280-180-403 / 280-180-404 / 280-180-405 /280-180-406 / 280-180-407

FICHA CATASTRAL: 01-04-0083-0005-906-001 / 01-04-0083-0217-906-001 / 01-04-0083-0215-906-001 / 01-04-0083-0230-906-001 / 01-04-0083-0227-906-001 / 01-04-0083-0222-906-001 / 01-04-0083-0221-906-001 / 01-04-0083-0220-906-001 / 01-04-0083-0219-906-001 / 01-04-0083-0218-906-001 / 01-04-0083-0235-906-001 / 01-04-0083-0234-906-001 / 01-04-0083-0248-906-001 / 01-04-0083-0247-906-001 / 01-04-0083-0253-906-001 / 01-04-0083-0254-906-001 / 01-04-0083-0255-906-001 / 01-04-0083-0256-906-001 / 01-04--0083-0257-906-001 / 01-04-0083-0258-906-001

AVALUO CATASTRAL:

PRECIO DE ARRENDAMIENTO INICIAL:

Entre LILIANA RODRIGUEZ OROZCO, propietaria del establecimiento de comercio denominado INMOBILIARIA ARD ASESORAR constituido de conformidad con las normas colombiana, registrada en la Cámara de Comercio de Armenia, bajo la matrícula número 00134176 del 3 de enero de 2005, con Nit. 41.889.835-8 y matrícula de arrendador Nº 057, quien para efectos del presente contrato se denominará EL ADMINISTRADOR, por una parte; y por la otra ALFONSO RODRIGUEZ DUQUE, identificado con cédula de ciudadanía Nº 1.237.558 de Armenia, quien obra en calidad de propietario y en representación de INVERSIONES ALTAVISTA ARMENIA S.A.S con NIT 900-200630-3, que para efectos de este contrato se llamará EL CONSIGNANTE, ambos hábiles para contratar y obligarse civilmente celebran el presente contrato de ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA que se rige por las siguientes cláusulas:

**PRIMERA.- OBJETO DEL CONTRATO:** El CONSIGNANTE faculta especialmente al ADMINISTRADOR para que administre en arrendamiento por cuenta y riesgo de el CONSIGNANTE el(los) inmueble(s) (apartamento, casa, garaje, depósito, etc.) adquiridos según escritura pública situado en calle 19 # 12-41 Altavista Centro Comercial de la actual nomenclatura, alinderado según escrituras.

**SEGUNDA.- TERMINO DE DURACIÓN:** Este contrato tendrá una duración inicial de un (1) año que rige a partir de la fecha en que se firme el contrato de arrendamiento, una vez vencido el termino inicial se considera de duración indefinida, pudiendo darse por vencido sesenta (60) días después de la fecha en que alguna de las partes notifique a la otra, por escrito su deseo de darlo por terminado. En todo caso de terminación del presente contrato, EL CONSIGNANTE se compromete a respetar los contratos de arrendamiento y las prorrogas que EL ADMINISTRADOR (A) haya acordado en desarrollo del presente contrato. **PARAGRAFO 1.-** En caso que a la cancelación de este contrato, estuvieren vigentes uno o más contratos de arrendamiento sobre el(los) inmueble(s), EL CONSIGNANTE reconocerá y pagará al ADMINISTRADOR la comisión que habría de corresponderle por los meses que faltaron para el vencimiento de dicho (s) contrato (s) de arrendamiento. PARAGRAFO 2.- Mientras el inmueble se encuentre desocupado, el CONSINGANTE puede retirarlo sin que tenga la obligación de pagar penalización alguna.

**TERCERA.- OBLIGACIONES DEL ADMINISTRADOR:** El PROPIETARIO faculta al ADMINISTRADOR para: **a.-** Celebrar los contratos de arrendamientos respectivos, bajo las garantías que sean oportunas a su juicio y el de la compañía de seguros. **b.-** cobrar a los arrendatarios el valor de los arrendamientos y una vez recibidos entregarlos a el PROPIETARIO mensualmente o, seguir las instrucciones que éste le de sobre el particular, previa deducción de la comisión que corresponde a el ADMINISTRADOR y de los gastos que éste haya efectuado por cuenta de el PROPIETARIO. **c.-** Efectuar por cuenta del propietario las reparaciones locativas que el ADMINISTRADOR juzgue convenientes para la conservación del inmueble o para facilitar su arrendamiento previa comunicación y autorización del propietario y/o las contempladas en el artículo 1982 del Código Civil. **d.-** Pagar los impuestos prediales o municipales que graven el bien con autorización del PROPIETARIO. **e.-** Cancelar por cuenta de el PROPIETARIO los servicios de energía, teléfono, acueducto, parabólica, administración y demás gastos cuando no correspondan al arrendatario. **f.-** Rendir cada mes al propietario una cuenta detallada de los arrendamientos recibidos así como los gastos que efectúe durante el mismo período. **g.-** Hacer entrega del inmueble a los arrendatarios con inventario de dotaciones y estado general del mismo.

**CUARTA.- OBLIGACIONES DE EL PROPIETARIO: a.-** En caso de que el inmueble necesite para su cuidado y mantenimiento los servicios de trabajadores. El PROPIETARIO autorizará expresamente al ADMINISTRADOR, para que los contrate a nombre y bajo la única responsabilidad del PROPIETARIO, quién tendrá la calidad de patrono y en consecuencia son de su cargo todos los salarios, prestaciones sociales y demás obligaciones que tenga su fuente en esas relaciones laborales. **b.-** El PROPIETARIO se compromete a pagar a El ADMINISTRADOR, una comisión del 5% más el IVA, más el 2% mensual de la prima del seguro de arrendamiento del valor mensual del canon de arrendamiento, además reconocerá el valor de las estampillas y demás descuentos que se efectúen sobre el canon cuando el arrendatario sea una entidad oficial, para lo cual el administrador podrá descontar del valor total del arrendamiento de cada mes. **c.-** Rembolsar a el ADMINISTRADOR el valor de los gastos en que ésta incurre por negligencia, renuencia, mora o falta

de decisión de el PROPIETARIO en el mantenimiento del inmueble en buenas condiciones de habitabilidad. **d.-** En caso de que el PROPIETARIO enajenare el inmueble, le reconocerá al ADMINISTRADOR las comisiones faltantes hasta la fecha de terminación del contrato de administración del inmueble, de este modo se da por culminado dicho contrato. **e.-** En caso de venta del inmueble, el propietario deberá cumplir con los términos que la nueva Ley de arrendamiento, Ley 820 de julio 10 de 2003, determina en sus artículos 22 numerales 7 y 8 literal c y 23. **f.-** Asumir el costo de los gastos judiciales de cobranza y de restitución del inmueble, cuando la escogencia del arrendatario haya sido de su criterio y voluntad o en su defecto el abogado cobrará estos honorarios al inquilino o deudores solidarios a la culminación del negocio. **g.-** Fijar el valor del arrendamiento y respetar éste durante el término que fije la ley. **h.-** Respetar las políticas de incremento del arrendamiento que fije el ADMINISTRADOR, las cuales se basan en los ajustes autorizados por la ley, la justicia y la equidad. **o.-** Abstenerse de ejecutar actos o convenios con los arrendatarios, sin el previo acuerdo o aceptación del ADMINSTRADOR. **i.-** En caso de no poder reclamar personalmente el valor del arrendamiento, deberá dar poder por escrito a un tercero para recibirlo.

**QUINTA.- PAGOS:** Los pagos mensuales a favor de el PROPIETARIO serán cancelados por el ADMINISTRADOR quince (15) días después de la fecha del vencimiento de las mensualidades respectivas del contrato de arrendamiento con el arrendatario, salvo en el evento que por mora, el contrato sea enviado a la Compañía Aseguradora para su cobro, en cuyo caso se pagarán dentro de los cinco (5) primeros días siguientes a la fecha en que la Aseguradora pague el siniestro.

**SEXTA.- GASTOS:** Los gastos que se generen por concepto del valor del cheque para el pago del arrendamiento, impuesto cuatro por mil (4x1000), correo, etc., son a cargo de el PROPIETARIO, y serán descontados por el administrador en la liquidación mensual del valor del canon de arrendamiento.

**SEPTIMA.- REPARACIONES:** Cuando el ADMINISTRADOR por orden del PROPIETARIO contrate reparaciones en el inmueble y asesore en la ejecución de estas, cobrará el diez por ciento (10%) del costo de estas, por concepto de administración.

**OCTAVA.- GARANTÍA DE PAGO:** El ADMINISTRADOR garantiza tanto el pago de arrendamientos, administraciones, como de servicios públicos y daños al inmueble, siempre y cuando el CONSIGNANTE haya contratado a través del ADMINISTRADOR los seguros o fianza de arrendamiento, administraciones, servicios públicos, daños, y faltantes de inventario. El seguro no cubre el deterioro por el uso normal del inmueble.

**NOVENA.- RESPONSABILIDAD:** Mientras el inmueble se encuentre desocupado el PROPIETARIO correrá con la responsabilidad en caso de robo o saqueo, o la Compañía Aseguradora, si el bien se encuentra asegurado. **PARAGRAFO**: En caso de presentarse un siniestro el administrador asesorará al propietario en los trámites pertinentes. El PROPIETARIO será el responsable del pago de los servicios públicos y cuotas de administración mientras el inmueble se encuentre desocupado, pudiendo estos ser pagados por el administrador, siéndole estos reembolsados por el propietario.

**DÉCIMA.- TITULO EJECUTIVO DE ESTE CONTRATO:** Las partes acuerdan en elevar a la categoría de título ejecutivo el cumplimiento de todas las obligaciones contenidas en este contrato, y renuncian a cualquier requerimiento de constitución en mora.

**DÉCIMA PRIMERA.- FACULTADES:** Este contrato faculta a la inmobiliaria para representar al propietario en forma legal en todos y cada uno de los actos que se deriven en la propiedad horizontal

del inmueble, si este se encuentra sometido a ésta, con derecho a delegar en un tercero esta facultad.

**DÉCIMA SEGUNDA.- SERVICIOS PÚBLICOS:** A la entrega del inmueble el PROPIETARIO se obliga a cancelar a el ADMINISTRADOR, los saldos pendientes de servicios públicos que resulten entre el último pago realizado y la entrega del inmueble.

**DÉCIMA TERCERA.- SANCIÓN PECUNIARIA:** En caso de la cancelación de este contrato de administración por parte del propietario y, estuvieren vigentes uno o más contratos de arrendamientos sobre el inmueble, el propietario reconocerá y pagará a el ADMINISTRADOR, una remuneración equivalente al 50% del valor de un mes del canon de arrendamiento, más el impuesto del IVA por contrato.

**DÉCIMA CUARTA.- INDEMNIZACIÓN:** En el caso del pago de destrate por parte del arrendatario, la administradora recibirá el equivalente a una tercera parte de lo indemnizado por este y las otras dos terceras partes serán a favor del propietario.

**DÉCIMA.- QUINTA:** El PROPIETARIO declara que los inmuebles a que se refiere el presente contrato se encuentran total y absolutamente libres por concepto de acciones judiciales de cualquier naturaleza.

**DÉCIMA.- SEXTA:** En caso de que el ADMINISTRADOR efectúe la venta del inmueble, éste cobrará por sus servicios de enajenación, y el propietario consignanté se obliga a pagar a favor de aquel como honorarios el **TRES (3%) más IVA** del valor pactado como precio total de la venta del inmueble, al momento de celebrarse la promesa de compraventa, o en su defecto, al suscribirse la respectiva escritura pública de compraventa.

Se firma el presente contrato a los tres (03) días del mes de enero del año 2012.

EL ADMINISTRADOR
LILIANA RODRIGUEZ OROZCO
Nit.41.889.835-8
INMOBILIARIA ARD ASESORAR

EL PROPIETARIO
INVERSIONES ALTAVISTA ARMENIA SAS
NIT 900-200630-3
Representante: Alfonso Rodriguez O.
C.C.Nº 1.237.558 de Armenia
Dirección: Altavista Centro Comercial of 5
Tel: 7449696-3108431421

Elaboro: *Jenny M.*