	INMOBILIARIA ESTEBAN RIOS LTDA **Matricula de Arrendador** **Bucaramanga. No. 0010 – 1977 - Floridablanca. No. 014 - 2010** **Piedecuesta. Res. No. 012 G – 2013 - Girón. Res. No. 0015 – 2010** **MIEMBROS DE LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE SANTANDER** **CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN No. 33476** **CONTRATO DE MANDATO PARA LA ADMINISTRACIÓN DE INMUEBLES EN ARRIENDO SIN GARANTIA DE RENTA** **FT-058** **VERSION 5**

Entre los que en el presente documento suscriben como contratantes a saber: **SOCBLAC S.A.S, identificado con CC No. 901528854 DE BUCARAMANGA** domiciliado en **CARRERA 38 #44 -91** del municipio de **BUCARAMANGA,** propietario y/o representante del propietario del inmueble ubicado en la **CARRERA 27 #36 -14 OFICINA 901 - CENTRO EMPRESARIAL SURAMERICANA**, y quienes en el curso de este contrato se llamarán **EL MANDANTE,** por una parte; e **INMOBILIARIA ESTEBAN RIOS SAS,** sociedad comercial con domicilio principal en la ciudad de Bucaramanga, identificada con el Nit No. **890.207.305-0,** y representada legalmente por quien suscribe el presente contrato, quien en adelante se denominará **EL ADMINISTRADOR,** por la otra parte, se ha celebrado **EL CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN** del bien inmueble que a continuación se expresa, de acuerdo con las siguientes cláusulas:

PRIMERA - EL MANDANTE entrega al **ADMINISTRADOR,** para que éste administre en arrendamiento por cuenta y riesgo de **EL MANDANTE,** el inmueble situado en **CARRERA 27 #36 -14 OFICINA 901 - CENTRO EMPRESARIAL SURAMERICANA,** inmueble adquirido según escritura pública No de fecha de la Notaria , Matricula(s) Inmobiliaria(s) No Cédula(s) Catastral (s) No **.** Dicho inmueble cuenta con el servicio **INDEPENDIENTE de: ENERGIA ELÉCTRICA, ACUEDUCTO, ALCANTARILLADO Y ASEO, GAS**. El **MANDANTE** sugiere canon de arrendamiento la suma de **12,500,000..**

SEGUNDA- EL MANDANTE faculta al **ADMINISTRADOR,** para que efectúe los siguientes actos a) Fijar libremente los cánones y reajustes de arrendamiento, salvo instrucciones escritas de **EL MANDANTE;** b) Anunciar por cuenta de **EL MANDANTE** y en la forma en que lo considere más conveniente, el inmueble de que trata el presente contrato; c) Celebrar en nombre propio los contratos de arrendamiento respectivo, bajo las garantías que a su juicio sean oportunas; d) Pagar por cuenta del **MANDANTE** los servicios de energía, teléfono, acueducto y demás gastos mientras no se encuentre en arriendo, siempre y cuando EL **MANDANTE** deje la provisión respectiva y mantenga la misma, o cuando no corresponda dicho pago a los arrendatarios, a fin de no incumplir el contrato de arrendamiento y deducirlos de la renta causada. e) Exigir la entrega del inmueble al arrendatario por incumplimiento del contrato de arrendamiento o por expresa solicitud escrita de **EL MANDANTE,** siendo en este último caso de cuenta del mismo, los gastos de juicio y honorarios de abogado; f) Efectuar por cuenta y riesgo de **EL MANDANTE,** las reparaciones necesarias que aseguren el uso y disfrute del inmueble en los términos del contrato, las 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, siempre y cuando el inmueble esté arrendado por medio de contrato de arrendamiento y el mismo se encuentre vigente; a partir de la fecha en que aquel se de por terminado EL **ADMINISTRADOR** no estará obligado a ejecutar reparaciones, encontrándose éstas a cargo exclusivo del **MANDANTE**; g) En caso de que el inmueble necesite para su cuidado y mantenimiento los servicios de trabajadores, como celadores, vigilantes, ascensorista, aseadores, etc., **EL MANDANTE** autorizará expresamente por escrito al **ADMINISTRADOR,** para que los contrate a nombre y bajo la única y exclusiva responsabilidad de **EL MANDANTE,** quien tendrá la calidad de empleador y/o contratante y en consecuencia son de su cargo todos los honorarios, salarios, prestaciones sociales y demás obligaciones que tengan su fuente en esas relaciones laborales, sin que pueda entenderse ninguna clase de solidaridad laboral y/o prestacional a cargo del **ADMINISTRADOR**; h) Una vez arrendado el inmueble y mientras no haya sido desocupado o no se haya ordenado por **EL MANDANTE** proceso de restitución de dicho predio, ni se presentasen casos fortuitos o fuerza mayor **EL ADMINISTRADOR** pagará a **EL MANDANTE** mensualmente la renta que produce el inmueble arrendado, siempre y cuando la hayan pagado los arrendatarios, pues **EL MANDANTE** no toma la fianza o seguro que ampara arriendos, servicios públicos, IVA y cuota de administración, y por tanto no es obligación del **ADMINISTRADOR** asumir la mora del arrendatario; i) Pagar por cuenta y riesgo del **MANDANTE** la realización de aseo general al inmueble una vez se suscriba contrato de arrendamiento y se tenga programada la fecha de entrega del predio, dicho pago se hará a la persona jurídica legalmente constituida que preste el servicio de limpieza, monto que el **MANDANTE** autoriza que sea descontado del primer canon de arrendamiento junto con los demás descuentos que correspondan.

TERCERA – EL MANDANTE se compromete a pagar **AL ADMINISTRADOR** por sus servicios una comisión de **Siete Por Ciento (7%)** de la renta mensual. **El MANDANTE** autoriza al administrador para deducir este valor de la renta causada. **PARAGRAFO:** Si por actos u omisiones del **MANDANTE** si se llegare a incumplir el contrato de arrendamiento que se celebre con el arrendatario, el **ADMINISTRADOR** quedará excepto de cancelar la renta y hacer efectivo el seguro de arrendamiento, como también cuando el inmueble presenta fallas que dificulten su uso y conlleven al incumplimiento del arrendatario por ejemplo los servicios o aspectos estructurales del mismo. **PARAGRAFO**: En el caso en que el predio objeto de este contrato esté sometido al régimen de propiedad horizontal y sea el **ADMINISTRADOR** el encargado del pago de la cuota de administración ordinaria EL **MANDANTE** pagará al **ADMINISTRADOR** por dicha diligencia el valor correspondiente al 8% sobre el valor de la cuota de administración más IVA. **El MANDANTE** autoriza al **ADMINISTRADOR** para deducir este valor de la renta causada.

CUARTA- EL MANDANTE igualmente autoriza en forma expresa al **ADMINSTRADOR,** deducir mensualmente del monto total de los arrendamientos, la comisión estipulada, así como el valor del IVA, y todos los gastos en que incurriere en el desempeño de este contrato, como en la ejecución del contrato de arrendamiento relacionados con deudas de servicios públicos, reparaciones, cuotas de administración y demás que se causen.

QUINTA – EL ADMINISTRADOR, rendirá a **EL MANDANTE** mensualmente una cuenta detallada de los arrendamientos recibidos en el mes inmediatamente anterior, así como de los gastos que hubieren afectado en el mismo periodo, suministrando los correspondientes recibos. Esta cuenta deberá entregarse **AL MANDANTE** a partir del día primero (1) de cada mes siempre y cuando el arrendatario haga pago puntual de la renta; en el caso que el pago sea por fuera del término o mes vencido, el

estado de cuenta del que trata esta cláusula se entregará una vez se reciba el pago del arrendatario. Si pasados quince días desde la fecha de recibo del estado de cuenta **EL MANDANTE** no formularse observaciones, se entenderá aprobada por éste. Es obligación del **MANDANTE** pagar todos los gastos que ocasione el inmueble, en especial los impuestos de cualquier clase, servicios públicos domiciliarios, expensas comunes necesarias, servicios de vigilancia. EL **MANDANTE** se compromete a entregar el inmueble libre de pleitos, embargos, y en general de cualquier otra situación que impida su utilización normal y pacífica, lo cual incluye la disponibilidad de los servicios públicos, las expensas comunes, y otros servicios. Es obligación del **MANDANTE** asumir la responsabilidad por causa de los perjuicios o accidentes sufridos por el arrendatario y/o por terceras personas, que sobrevengan en razón del mal estado o deficiente funcionamiento del inmueble o alguna de sus instalaciones, quedando indemne **EL ADMINISTRADOR** de cualquier multa, indemnización, cláusula penal, etc. **PARAGRAFO**: En Cuanto a las reparaciones que requiera el inmueble mientras se encuentre desocupado, las mismas correrán por cuenta y riesgo del **MANDANTE** de forma exclusiva, sin que el **ADMINISTRADOR** tenga responsabilidad ni obligación de ninguna índole en su autorización, ejecución y pago, aun encontrándose vigente el presente contrato de mandato; no obstante si el **MANDANTE** desea efectuar las reparaciones por intermedio del **ADMINISTRADOR** deberá pagar de forma anticipada el monto que cuesten las obras, ya que durante el tiempo que el inmueble se encuentre desocupado el **ADMINISTRADOR** no tiene obligación de gestionar la realización de reparaciones.

SEXTA: EL ADMINISTRADOR entrega a **EL MANDANTE** el saldo líquido provenientes de los arrendamientos, hechas deducciones y cargos antes relacionados, dentro de los cinco (5) primeros días del mes calendario inmediatamente siguiente en que se hubieren causado los arrendamientos siempre y cuando el inmueble estuviere ocupado y el arrendatario cumpla con el pago puntual del canon de arrendamiento, de tal manera que si el arrendatario hace el pago por fuera de la fecha estipulada o mes vencido, el **ADMINISTRADOR** no tendrá obligación de hacer desembolsos a favor del **MANDANTE** dentro del término señalado, sino una vez se reciba el dinero del arrendatario. **PARAGRAFO PRIMERO**: El **ADMINISTRADOR** se abstendrá de pagar la renta correspondiente cuando medie orden judicial, o cuando a causa de fallecimiento del **MANDANTE** no sea posible establecer de forma clara e inmediata quien es el titular del derecho de dominio del predio, caso en el cual, dichos dineros serán retenidos y conservados bajo custodia del **ADMINISTRADOR** para ser desembolsados a favor de quien ostente la calidad de propietario del inmueble, bien sea por escritura pública registrada en la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos o por sentencia judicial debidamente ejecutoriada. **PARÁGRAFO SEGUNDO**: **EL MANDANTE** manifiesta conocer y aceptar que el arrendatario que estará en el predio recibe recursos públicos y por tanto los pagos de canon de arrendamiento estarán supeditados a la vigencia presupuestal y al desembolso que realice el arrendatario.

SÉPTIMA: Este contrato tendrá una duración inicial de un año que rige a partir de **2022-05-09 00:00:00**, una vez vencido el término inicial su duración estará sujeta al tiempo del contrato de arrendamiento que se celebre respecto del inmueble objeto de este contrato, de tal manera que el mismo terminará una vez fenezcan los efectos del contrato de arrendamiento; las partes podrán ampliar el término de este contrato de mutuo acuerdo y por medio escrito. **PARAGRAFO PRIMERO**: En el caso en que el **MANDANTE** tenga la intención de dar por terminado el presente contrato de mandato y solicite que sea cedido a su favor o a favor de un tercero el contrato de arrendamiento que se encuentre vigente, el **MANDANTE** deberá notificar al **ADMINISTRADOR** por lo menos con sesenta (60) días de anticipación a la fecha en la que desea su terminación, y reconocerá y pagará a favor del **ADMINISTRADOR** la comisión que habría de corresponderle por los meses que faltaren para el vencimiento de dicho (s) contrato (s) de arrendamiento. A pesar de lo anterior **EL MANDANTE** se compromete a respetar los contratos de arrendamiento y las prórrogas que **EL ADMINISTRADOR** haya acordado en desarrollo del presente contrato. **PARAGRAFO SEGUNDO**: Si la intención del **MANDANTE** es la terminación del contrato de mandato y esto implica la terminación del contrato de arrendamiento, **EL MANDANTE** deberá cancelar, además del monto de las comisiones señaladas en el parágrafo anterior, la indemnización correspondiente a que tiene derecho el arrendatario, cuando ésta ocurra por fuera de los plazos establecidos en la Ley vigente y/o contrato suscrito por **EL ADMINISTRADOR.**

OCTAVA- Si El **MANDANTE** encarga al **ADMINISTRADOR**, en forma verbal o escrita la venta del inmueble y ésta operación fuere efectuada**,** El **MANDANTE** pagará al **ADMINISTRADOR** una comisión del tres (3%) por ciento sobre el valor de la venta. Si solo lo encarga de los trámites en el proceso de venta pagará el uno punto cinco (1.5%) por ciento sobre el mencionado precio de venta. **PARAGRAFO PRIMERO**: Durante el tiempo que el **ADMINISTRADOR** haga parte de la modalidad de lista múltiple para venta de inmuebles, y reciba el encargo de venta por parte del **MANDANTE**, dicha gestión se regirá por las condiciones señaladas dentro del contrato de corretaje inmobiliario, el cual será puesto en conocimiento del **MANDANTE** para su aceptación y firma. **PARAGRAFO SEGUNDO:** Llegado el caso en que la compraventa del predio se formalice con el arrendatario que en ese momento se encuentre ocupando el inmueble o con algún miembro de su familia, y que dicha compraventa implique la terminación del contrato de arrendamiento, el **MANDATE** reconocerá al **ADMINISTRADOR** la comisión del tres (3%) por ciento sobre el valor de la venta.

NOVENA- Si en el desarrollo del presente contrato quedare en algún mes un saldo a cargo de El **MANDANTE** y a favor del **ADMINISTRADOR** este contrato se considerará prorrogado, aun cuando **EL MANDANTE** haya manifestado su deseo de darlo por terminado, hasta tanto que dicho saldo a cargo de **El MANDANTE** esté totalmente cubierto. Si fuere **EL ADMINISTRADOR** quien tenga la intención de da por terminado el presente contrato, deberá notificar al **MANDANTE** con un término de anticipación de sesenta (60) días a la fecha en la que desea tenga efectos la terminación, cesando a partir de ese momento y en adelante todas sus obligaciones y no podrá ser responsable por hecho alguno que ocurran después del plazo mencionado y en este evento, si por cualquier circunstancia resultare algún saldo insoluto a favor del **ADMINISTRADOR** por causa de su gestión, dicho valor será pagado por **El MANDANTE** al **ADMINISTRADOR** o en su orden, a la presentación de la cuenta respectiva**.**

DÉCIMA – Serán a cargo del **MANDANTE** todas las costas judiciales y honorarios profesionales que se causen por el inicio, trámite y culminación de los procesos de cobro judicial y restitución de inmueble arrendado por el no pago de la renta, incluyendo la diligencia de lanzamiento; así como también los costos que se generen en las diligencias judiciales y extrajudiciales que se surtan para la terminación del contrato de arrendamiento y entrega del predio cuando sea iniciativa del propietario y que estén fundamentadas en las causales legales establecidas para ello. Así mismo estarán a su cargo los costos a que sea condenado a pagar **EL ADMINISTRADOR** en caso de una eventual pérdida del proceso. También estará a cargo de **El MANDANTE** cualquier indemnización que deba pagarse por el incumplimiento de **El MANDANTE** de las obligaciones generadas en la terminación del contrato de arrendamiento.

DÉCIMA PRIMERA- Si antes de ser arrendado el inmueble materia de este contrato, **EL MANDANTE** decide darlo por terminado, deberá comunicar su decisión al **ADMINISTRADOR** por escrito y cancelar los gastos en que se haya incurrido de acuerdo a la cláusula **SEGUNDA** de este documento. **PARAGRAFO PRIMERO**: Si el **MANDANTE** decide dar por terminado el contrato de mandato ya habiéndose firmado un contrato de arrendamiento sin que aun haya sido entregado el inmueble al arrendatario, el **MANDANTE** deberá cancelar a favor del arrendatario el valor correspondiente a un canon de arrendamiento por concepto de indemnización más los gastos que se hayan causado por presentación de documentos y estudio en la aseguradora; así mismo pagará al **ADMINISTRADOR** el valor correspondiente a la comisión que se generaría por el tiempo de duración del contrato de arrendamiento firmado. **PARAGRAFO SEGUNDO:** Si al momento de la decisión de terminación del presente contrato, se tienen documentos aprobados por la aseguradora o afianzadora para la celebración del contrato de arrendamiento, el **MANDANTE** pagará al **ADMINISTRADOR** el valor correspondiente a un (1) salario mínimo legal mensual vigente, por concepto de compensación por la gestión comercial y administrativa adelantada para la colocación en arriendo del inmueble objeto de este contrato. **PARAGRAFO TERCERO**: Si el **MANDANTE** decide dar por terminado el contrato de mandato con el fin de celebrar contrato de arrendamiento de manera directa con el cliente arrendatario que presentó el **ADMINISTRADOR** dentro de su gestión comercial, el **MANDANTE** reconocerá a favor del **ADMINISTRADOR** la suma equivalente un (1) canon de arrendamiento más IVA por concepto de comisión por apoyo comercial. **PARAGRAFO CUARTO:** Para el pago de los montos señalados en los parágrafos primero y segundo de la presente cláusula, tan sólo bastará la presentación de los soportes correspondientes que acrediten cada una de las situaciones descritas, junto con las comunicaciones que se hayan enviado en la cual se pone en conocimiento al **MANDANTE** de los avances en la negoción y firma de contrato, sin necesidad de requerimiento alguno, teniendo el presente contrato mérito ejecutivo suficiente para ejercer el cobro pertinente. Una vez enterado el **ADMINISTRADOR** de la intención de terminación del contrato por parte del **MANDANTE** remitirá la cuenta de cobro correspondiente por los montos que se hayan causado, contando el **MANDANTE** con cinco (5) días siguientes al recibido de la misma para efectuar el pago. En caso de presentar mora, se cobrarán intereses a la máxima tasa permitida por la Superintendencia Financiera de Colombia.

DÉCIMA SEGUNDA- EL ADMINISTRADOR se hará responsable y cancelará la renta a favor del **MANDANTE** hasta el día en que el arrendatario haya ocupado el inmueble objeto de este contrato, siempre y cuando éste hubiese pagado los dineros correspondientes por cánones, servicios públicos y cuotas de administración al **ADMINISTRADOR**. El presente contrato no implica para **EL ADMINISTRADOR**, en ningún caso, responsabilidad alguna por falta de las reparaciones, servicios públicos sean estos independientes o compartidos, cuota de administración y demás gastos que deban cubrir los arrendatarios, pero es entendido que procurará el oportuno pago de ellos y el cumplimiento esmerado de las estipulaciones de este contrato que le sean concernientes. En el caso de servicios y reparaciones dejadas por los arrendatarios a la desocupación del inmueble, **EL ADMINISTRADOR** atenderá el cobro extrajudicial, previo pago por parte de El **MANDANTE** de las facturas correspondientes. En caso de existir el seguro o fianza de servicios públicos, **EL MANDANTE** no podrá realizar ningún pago correspondiente a servicio públicos ya que de llegarse a efectuar doble pago del servicio por parte del **MANDANTE** y del **ADMNISTRADOR**, el monto cancelado por **EL MANDANTE** no podrá ser reembolsado por el **ADMINISTRADOR** y deberá **EL MANDANTE** realizar toda la gestión pertinente ante la empresa de servicio públicos que corresponda para que acceda a la devolución a su favor del mayor valor pagado, si es del caso.

DÉCIMA TERCERA – El MANDANTE asume toda responsabilidad por reclamos de los arrendatarios originados por el mal estado de los inmuebles arrendados o por fallas o deficiencias en su construcción, y se obligan a restituir al **ADMINISTRADOR** todas aquellas sumas a las cuales fuere condenado a pagar por decisiones administrativas o judiciales, dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha en que se formule la cuenta correspondiente, sin necesidad de requerimiento alguno, teniendo el presente contrato mérito ejecutivo suficiente para ejercer el cobro pertinente.

DÉCIMA CUARTA- Si el inmueble fuere desocupado por los arrendatarios en la fecha de vencimiento del contrato de arrendamiento, previa notificación de acuerdo a lo establecido en la norma, no habrá lugar a pago de indemnización alguna. Si el inmueble es desocupado durante el término inicial del arrendamiento o durante la ejecución de algunas de sus prórrogas**, El MANDANTE** autoriza **AL ADMINISTRADOR**, para que llegado el caso negocie con los arrendatarios el valor de la indemnización prevista por el incumplimiento en el contrato de arrendamiento o los exonere, y su pago sólo se hará en el momento en que sea recibido por **EL ADMINISTRADOR** y únicamente por el monto recaudado, descontando la respectiva comisión sobre la indemnización pagada por el arrendatario.

DÉCIMA QUINTA- Cuando **El MANDANTE** directamente y sin intervenció**n** del **ADMINISTRADOR,** entregare o recibiere del arrendatario el inmueble que se consigna en administración, exonera **AL ADMINISTRADOR** de cualquier perjuicio que reciban por estos hechos. De igual manera, si **EL MANDANTE** y el arrendatario realizan de manera directa adecuaciones, mejoras o reparaciones en el inmueble sin notificar **AL ADMINISTRADOR** este quedará indemne por cualquier reclamación presente o futura, y no podrá **El MANDANTE** hacer exigencia de las mismas al momento de la desocupación del inmueble si éstas no quedaron incluidas dentro del inventario inicial de entrega o como anexo al mismo.

DÉCIMA SEXTA – En ningún caso **EL ADMINISTRADOR** será responsable por hurtos o daños que puedan ocurrir en el inmueble (s) que trata este contrato, se hallare o no deshabitado**. PARAGRAFO: El ADMINISTRADOR** tampoco responderá por los daños que sean el resultado de caso fortuito o fuerza mayor, que ocasione la destrucción total o parcial del inmueble objeto del contrato, al igual que los daños que estos eventos puedan ocasionar a bienes o personas.

DÉCIMA SÉPTIMA- El MANDANTE asume toda responsabilidad por causa de reclamaciones, juicios, devoluciones o indemnizaciones que se originen en el valor del canon de arrendamiento o en caso 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 **EL ADMINISTRADOR** fuere condenado a restituir el total o parte de las sumas recibidas por concepto de arrendamiento, **El MANDANTE** se obliga a pagar dichos importes **AL ADMINISTRADOR** dentro de los cinco (5) días siguientes a la notificación de la providencia respectiva, sin necesidad de requerimiento alguno, teniendo el presente contrato mérito ejecutivo suficiente para ejercer el cobro pertinente o repetir judicialmente contrato el **MANDANTE**.

DÉCIMA OCTAVA- En caso de enajenación del inmueble durante la vigencia del presente contrato o de los contratos de arrendamiento celebrados por **EL ADMINISTRADOR, El MANDANTE** se obliga a imponer al adquirente la obligación de respetar tales contratos hasta su vencimiento. En caso contrario, asumirá el valor de los perjuicios o indemnizaciones que legalmente puede reclamar él o los arrendat**arios AL ADMINISTRADOR.**

DÉCIMA NOVENA- EL MANDANTE deja expresa constancia que el inmueble que entrega en administración, cuenta con las respectivas licencias de urbanismo y construcción. Sin embargo, de no contar con los documentos urbanísticos necesarios, **EL MANDANTE** se compromete a asumir todos los costos que estos generen de conformidad con la normatividad vigente**. PARAGRAFO PRIMERO: EL MANDANTE** asumirá todas las cargas urbanísticas que establezca el PLAN DE ORDENAMEINTO TERRITORAL en cumplimiento de la normatividad urbanística vigente, dejando indemne **AL ADMINISTRADOR** por cualquier sanción que devenga del incumplimiento de las normas expedidas por las autoridades urbanísticas. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** En el evento de ser necesario, **EL MANDANTE** se obliga a suministrar los planos, licencia de construcción y a pagar la compensación de parqueaderos que se exija de acuerdo con las normas vigentes, para el desarrollo del arrendamiento en actividades comerciales. **PARAGRAFO TERCERO**: Llegado el caso en que el **MANDANTE** no cuente con las licencias, planos y demás documentos que sean requeridos por el arrendatario para desarrollar su actividad comercial, y no se encuentre en disponibilidad de hacer la gestión pertinente para lograr la consecución de los mismos, el **MANDANTE** autoriza al **ADMINISTRADOR** para que reciba el inmueble y de por terminado el contrato de arrendamiento en cualquier tiempo sin lugar a cobro de indemnización a cargo del arrendatario por la terminación anticipada de dicho contrato; así mismo, el **MANDANTE** asume toda responsabilidad presente y futura por cualquier reclamación judicial o extrajudicial que pretenda el arrendatario si a falta de los documentos, vio afectada su actividad comercial y se le generaron perjuicios por ello. De igual manera, el **MANDANTE** manifiesta que el **ADMINISTRADOR** le ha advertido acerca de los efectos legales que implica arrendar un inmueble para actividad comercial sin contar con los documentos necesarios para ello, las cuales manifiesta comprender y aceptar, y por ende exime de cualquier responsabilidad al **ADMINISTRADOR**, bien sea judicial, extrajudicial, administrativa, presente o futura, que se derive de dicha situación, asumiendo el **MANDANTE** las sanciones económicas que ello pueda llegar a generar.

VIGÉSIMA: Cuando el inmueble o inmuebles objeto del presente contrato, sean diferentes a los destinados para vivienda y de espacios para exposiciones, muestras artesanales nacionales, de acuerdo con la Ley 788 de 2.002**, EI MANDANTE** será responsable del gravamen del impuesto sobre las ventas (IVA) y demás obligaciones tributarias; por lo tanto, deberá inscribirse en el Registro Nacional de Vendedores de la DIAN y reportar **AL ADMINISTRADOR** el régimen al cual pertenece, y en el evento que tenga alguna modificación, informar sobre el cambio de régimen. En el caso en que **EL MANDANTE** no informe **AL ADMINISTRADOR** el cambio de régimen tributario, **EL ADMINISTRADOR** no se hace responsable del pago de las obligaciones tributarias que deba hacer el **MANDANTE** en razón al contrato de arrendamiento que se encuentre vigente**,** debiendo asumir este el valor correspondiente hasta tanto pueda notificarse y cobrarse al arrendatario dicho valor según corresponda.

VIGÉSIMA PRIMERA: EI MANDANTE declara conocer el contrato tipo de arrendamiento que el administrador suscribirá con los arrendatarios y se hace solidariamente responsable de las obligaciones contraídas por **EL ADMINISTRADOR**, en lo referente a garantizar el uso y goce del inmueble objeto de este contrato. Por consiguiente, en el evento que el inmueble llegare a presentar deterioro, daños o vicios ocultos y/o redhibitorios que imposibiliten el uso y goce del inmueble materia de arrendamiento por parte de los arrendatarios, **EL ADMINISTRADOR** tendrá la facultad para recibir de los arrendatarios el inmueble en cualquier momento si así lo solicitan.

VIGÉSIMA SEGUNDA: EI ADMINISTRADOR no asume responsabilidad por reclamaciones de terceros sobre el inmueble y/o rentas siendo su obligación la de dar noticia de tal circunstancia **AL MANDANTE** dentro de los diez (10) días hábiles siguientes de producida la reclamación judicial o extrajudicial.

VIGÉSIMA TERCERA: EL ADMINISTRADOR no se responsabiliza del pago y retiro de los servicios adicionales diferentes a los mencionados en la cláusula primera del presente contrato, tales como televisión por cable, internet, tele combos, líneas telefónicas, etc., que al momento de la consignación aún se encuentren vigentes, el pago y retiro será exclusivamente responsabilidad del **MANDANTE**.

VIGÉSIMA CUARTA: EL ADMINISTRADOR no se hace responsable por el pago y recolección de recibos de servicios públicos mientras el inmueble se encuentre desocupado para promoción, por tal motivo éstos serán directamente responsabilidad del propietario. Luego de la desocupación del inmueble **EL ADMINISTRADOR** pagará el valor de los servicios públicos correspondientes hasta la lectura real consumida por el arrendatario, desde ese momento y en adelante la obligación del pago de los servicios públicos le corresponde **AL MANDANTE.** Así mismo se aclara que **EL ADMINISTRADOR** no garantiza el buen estado de bienes muebles tales como lámparas, bombillos, cortinas tradicionales o tipo blackout, persianas, muebles de madera no empotrados o adheridos al inmueble, sillas de cualquier material, y demás elementos a los cuales no se les pueda determinar el uso y desgaste normal y por tanto **EL ADMINISTRADOR** no se hace responsable y se sugiere sean retirados. Respecto de bienes como aires acondicionados, jaccuzis, extractores, entre otros el **MANDANTE** deberá entregar los soportes que correspondan a su mantenimiento y uso, en el caso de no entregarse el **ADMINISTRADOR** no se hace responsable por la vida útil de los mismos. De igual manera, el **ADMINISTRADOR** no responderá al **MANDANTE** materiales que sean considerados de calidad regular y que se encuentren instalados en el predio en el momento de la consignación.

VIGÉSIMA QUINTA: El propietario de manera expresa autoriza y faculta a EL **ADMINISTRADOR** para decidir si realiza o no la respectiva denuncia del contrato de arrendamiento ante las diferentes Empresas de Servicios Públicos, lo anterior, de conformidad con la Ley 820 de 2.003 y el Decreto Reglamentario 3130 de 2.003.

VIGÉSIMA SEXTA: De acuerdo con la Ley General de Protección de Datos Personales –LGPD- **EI MANDANTE** autoriza al **ADMINISTRADOR** para que realice el tratamiento de los datos personales de su titularidad hasta ahora recolectados y los que se lleguen a solicitar con la finalidad de llevar a cabo la gestión, desarrollo, cumplimiento y control de la relación contractual, el mantenimiento de históricos de relaciones comerciales por los plazos legalmente establecidos y la oferta de nuevos servicios que sean prestados por **EL ADMINISTRADOR** o sus aliados estratégicos**.** Los datos serán cedidos a otros terceros en los casos legalmente previstos tales como peticiones de autoridades administrativas o judiciales debidamente competentes. **PARAGRAFO PRIMERO: EL ADMINSITRADOR** se compromete a mantener disponible en su sitio web www.estebanrios.com la política de tratamientos de datos personales, la cual ha sido informada **AL MANDANTE** a la firma del presente documento. Este documento deberá ser seguido a cabalidad por **EI MANDANTE** para ejercitar los derechos que tiene como titular de los datos personales. **PARAGRAFO SEGUNDO: EI MANDANTE** reconoce que no podrá solicitar la supresión de la información y la revocatoria de la autorización en razón al deber contractual de permanecer en la base de datos durante la ejecución del contrato tal como lo estipula el Decreto 1377 de 2013 mediante su artículo 9. EL MANDANTE podrá ejercer sus derechos de habeas data en los términos de la Política de tratamiento de datos personales, y especialmente a través del siguiente correo electrónico: info@estebanrios.com **PARAGRAFO TERCERO: EL MANDANTE** incluye en la presente autorización la posibilidad de actualizar sus datos personales por cambios en periodos posteriores, siempre y cuando sean utilizados para las mismas finalidades aquí

consignadas. **PARAGRAFO CUARTO: EL MANDANTE** podrá solicitar copia del contrato de arrendamiento que llegue a suscribir entre **EL ADMINISTRADOR** y **EL ARRENDATARIO** sobre el bien inmueble objeto de consignación, pero no podrá solicitar los datos personales del arrendatario al **ADMINISTRADOR**.

VIGÉSIMA SÉPTIMA: El MANDANTE autoriza el **ADMINISTRADOR** para que en su nombre y representación formule solicitudes formales ante las empresas de servicios públicos domiciliarios relacionados con el funcionamiento, facturación, cobro, rompimiento de solidaridad, y demás asuntos que tengan relación directa o indirecta con los servicios públicos del inmueble objeto del presente contrato, así como para presentar recursos, quejas, y todo aquello que sea necesario para defender los derechos del **MANDANTE** en su calidad de propietario del inmueble objeto del presente contrato.

VIGÉSIMA OCTAVA: Si el inmueble objeto del presente contrato está sujeto al régimen de propiedad horizontal, el pago de la administración estará a cargo del arrendatario directamente ante la copropiedad o persona encargada del recaudo, a no ser que el **ADMINISTRADOR** sea autorizado por el **MANDANTE** para que en la factura mensual del canon de arrendamiento se incluya dicho concepto y se realice el recaudo. El **ADMINISTRADOR** solamente realizará labor de recaudo y pago de cuota administración cuando ésta sea igual o superior a **$100.000 pesos**; por cuota de administración de menor valor **EL ADMINISTRADOR** se abstiene de realizar dicha gestión la cual estará en cabeza directamente del arrendatario o del **MANDANTE.** En el caso de estar la responsabilidad de pago en cabeza del **MANDANTE** éste asumirá total responsabilidad en el pago con el fin de no ocasionar perjuicios al arrendatario, de causarse estos el **MANDANTE** los resarcirá según la tasación judicial que resulte en el caso en que corresponda. **PARÁGRAFO**: El **MANDANTE** será notificado por parte del **ADMINISTRADOR** de la realización de asambleas ordinarias y extraordinarias siempre y cuando la administración de la copropiedad informe **AL ADMINISTRADOR** con no menos de 15 días de anticipación a la misma, de lo contrario **EL ADMINISTRADOR** no se hace responsable y será la administración de la copropiedad la encargada de comunicarle directamente al **MANDANTE.**

VIGÉSIMA NOVENA: EL MANDANTE y **EL ADMINISTRADOR**, utilizando los medios y la información a que tengan acceso, se obligan a implementar las medidas tendientes a evitar que las operaciones que se deriven o tengan relación con la ejecución del presente contrato, puedan ser utilizadas sin su conocimiento y consentimiento como instrumentos para el ocultamiento, manejo, inversión o aprovechamiento en cualquier forma de dinero u otros bienes provenientes de actividades delictivas o para dar apariencia de legalidad a estas actividades. En tal sentido, **EL MANDANTE** y **EL ADMINISTRADOR** conocen y aceptan que cualquiera de ellos podrá dar por terminado de manera unilateral e inmediata el presente contrato, sin que haya lugar al pago de indemnización alguna en aquellos casos que aquellos (Personas Naturales o Jurídicas) llegaren a ser: 1. Condenados por parte de las autoridades competentes 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. Incluido 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, la lista de la ONU y otras listas relacionadas con el tema de lavados de activos y financiación del terrorismo. Para el efecto de la terminación señalada, bastará con la presentación de la sentencia de última instancia (Se deben haber agotado todos los recursos), que se encuentre ejecutoriada y en firme; así como para el segundo caso, la resolución o documento donde se ordene la inclusión en las referidas bases de datos, y el respectivo agotamiento de la vía administrativa/gubernativa.

TRIGÉSIMA: El **MANDANTE** manifiesta que ha leído el presente contrato, lo comprende en integridad y acepta su contenido.

TRIGÉSIMA PRIMERA - Acuerdo de firma electrónica. Acuerdan y aceptan LAS PARTES por medio del presente documento que todas las comunicaciones, escritos, y en general, cualquier documento que se requiera firmar podrá hacerse de forma electrónica. Por lo tanto constituye acuerdo de firma electrónico el presente texto según se establece en el artículo 7 del Decreto 2364 de 2012. Disponen LAS PARTES que todas las expresiones afirmativas o que se entiendan como asentimiento del consentimiento adherido un mensaje de datos que sea enviado de las direcciones de correos electrónicas que se disponen a continuación se entenderá como firma electrónica que cuenta con plena validez y surte efectos legales.

Administrador:
consignaciones@estebanrios.com/info@estebanrios.com/contratos@estebanrios.com/estebanrios@estebanrios.com

Propietario: **ssocblac@gmail.com**

TRIGESIMA SEGUNDA: **EL MANDANTE** recibirá notificaciones en la **CARRERA 38 #44 -91** o correo electrónico

ssocblac@gmail.com

La destinación del inmueble es: COMERCIO

Para constancia se firma en Bucaramanga, a **02 de Mayo de 2023**



ADMINISTRADOR
NIT No. 890-207-305-0



MANDANTE Y/O APODERADO Y/O REPRESENTANT
C.C. No. 901528854

INSTRUCCIONES PARA CONSIGNAR LA RENTA

Autorizo al ADMINISTRADOR a descontar de la renta el valor que se genere por concepto de transferencia.

CONSIGNAR EN LA CUENTA No

A NOMBRE DE:

C.C. No. De

Valor Consignación:
Tipo de Contrato: MODELO **CONTRATO MANDATO SIN GARANTÍA**

MANDANTE	***APODERADO ( ) REPRESENTANTE ( )***
Nombre: **SOCBLAC S.A.S**	Nombre: **LAURA FERNANDA SILVA HERNADEZ**
C.C. No. **901528854**	C.C. No. **1095790957**
Dir. **CARRERA 38 #44 -91**	Dir. **CARRERA 38 #44 -91**
Tel. **3164812288**	Tel. **3187884208**
E-mail: **ssocblac@gmail.com**	E-mail: **ssocblac@gmail.com**
Firma 	Firma 



INMOBILIARIA ESTEBAN RIOS LTDA
NIT. No. 890.207.305-0
Calle 36 No. 23 - 44 Bucaramanga
Tel. 6352877