LSC
BUILDER COMPANY

CONTRATO DE ADMINISTRACION O MANDATO DE INMUEBLE PARA ARRENDAMIENTO

El presente Contrato de Administración o mandato de inmuebles para arrendar, que se rige en lo general por las normas de los Códigos de Civil y de Comercio y en lo especial por las siguientes cláusulas:

Las partes contratantes se identifican con las respectivas calidades quien se suscribe en el presente documento, de la siguiente manera:

PROPIETARIOS: se distingue dentro del presente contrato con los siguientes nombres: 1) **LEONARD STEVENS CASTRO BELTRAN** identificado con la Cedula de Ciudadanía Nº 1.130.634.024 de Cali y 2) **CESAR LUIS CASTRO GOMEZ** identificado con Cedula de Ciudadanía Nº 1.017.196.470 de Cali; quienes serán notificados en la siguiente dirección Calle 4B No 19-73 Barrio El Jorge Calle la Esperanza, celular.No.3143545471, email leonardpch2011@hotmail.com.

LA ADMINISTRADORA: se distingue dentro del presente contrato de Mandato o Administración como **LSC BUILDER COMPANY SAS-NIT 900.934.197-5** sociedad legalmente constituida; inscrita en la cámara de comercio de Buenaventura bajo los Números 76029 y 76030.

1). OBJETO: LOS PROPIETARIOS Entrega a **LA ADMINISTRADORA** para que este le administre en arrendamiento, por cuenta y riesgo de los **PROPIETARIOS** el inmueble ubicado en la Calle 9 No 2-83 Barrio Las Mercedes del Distrito Especial de Buenaventura (Valle) con Matricula Inmobiliaria No 372-20459 de la Oficina de Instrumentos Públicos de la Ciudad de Buenaventura.

2) LINDEROS: Los linderos del(os) inmueble(s) objeto de este contrato se encuentran descritos en la(s) Escritura Publica No. 401 del 31/03/2014 Notaria Tercera de Buenaventura.

3) VALOR DEL CANON MENSUAL DE ARRENDAMIENTO: el valor por el cual se arrendará el inmueble, será fijado por los **PROPIETARIOS** teniendo en cuenta las instrucciones recibidas por su **ADMINISTRADORA,** el cual será pagadero mes anticipado por parte del arrendatario y podrá ser incrementado a las fechas de la prorrogas tacitas o expresadas del Contrato de Arrendamiento, de acuerdo con los aumentos estipulados por el gobierno.

4) FACULTADES DE LA ADMINISTRADORA: LOS PROPIETARIOS facultan especialmente a la **ADMINISTRADORA** para:

4.1) a) Escoger a los arrendatarios, que a criterios de EL ADMINISTRADOR reúnan los requisitos exigidos por este, para calificar como arrendatario del inmueble. b) Celebrar los contratos de arrendamiento respectivos bajo las garantías que a juicio del

Scanned with CamScanner

LSC
BUILDER COMPANY

ADMINISTRADOR sean oportunas. c) Recibir los arrendamientos y demás pagos a cargo de los arrendatarios. d) Arrendar el inmueble por el precio acordado con LOS PROPIETARIOS, teniendo en cuenta la calidad, ubicación del inmueble y las leyes vigentes en materia de arrendamiento, procurando el mejor beneficio para los propietarios. e) Otorgar autorizaciones a los arrendatarios para traslado o instalaciones de líneas de servicio telefónico, internet o de banda ancha al inmueble. f) Efectuar todas aquellas reparaciones locativas que legalmente correspondan a LOS PROPIETARIOS para la conservación del inmueble y faciliten su arrendamiento ó las que estén encaminadas a satisfacer el goce pleno del inmueble, así como todas aquellas que sean ordenadas por las autoridades. En caso de que el inmueble necesite para su cuidado y mantenimiento de los servicios de trabajadores como Celadores, aseadoras, ascensoristas, etc., sean contratados a nombre y bajo la única y exclusiva responsabilidad de LOS PROPIETARIOS, el cual tendrá la calidad de empleador y, como consecuencia, son de su cargo los salarios, las prestaciones sociales y demás obligaciones que tengan su fuente en esas relaciones laborales, salvo instrucciones escritas de este. g) Pagar si es necesario con cargo a los PROPIETARIOS los servicios de agua, luz, gas, teléfono, administración y demás gastos que no correspondan a los arrendatarios. Igualmente podrá pagar impuestos, seguros, cuando estos sean autorizados por escrito por LOS PROPIETARIOS. h) Dar por terminado antes del vencimiento, por justa causa, el contrato de arriendo que se haya suscrito sobre el inmueble, e iniciar las acciones legales. i) Iniciar oportunamente, las acciones judiciales, administrativas y/o policivas de las que sea titular, tendiente a librar de perturbaciones a los arrendatarios. En el evento de que haya necesidad de promover procesos para obtener judicialmente la restitución del inmueble, los gastos del proceso serán aquellos que señale el correspondiente juzgado y los pagarán los arrendatarios.

4.2) Anunciar por cuenta de los **PROPIETARIOS** y en forma que lo considera más conveniente el inmueble de que trata el presente contrato. Los valores correspondientes a los gastos por publicidad del inmueble serán aportados por los propietarios y estos descontados del primer canon de arrendamiento previo la verificación de los clasificados en que anuncio el inmueble.

4.3) En el evento que **LOS PROPIETARIOS** decidan retirar el inmueble, de manera voluntariamente, producto de una venta, o calamidad domestica del propietario o un familiar.**,** o que este lo decidiese Arrendar directamente independientemente a quien fuese**,** este se obliga a cancelar, no solo a **LA ADMINISTRADORA** los clasificados de publicidad, si no los que se han incurrido por concepto de transporte, al igual que el valor estipulado como sanción en el numeral 14 de este contrato, Para lo cual **LA ADMINISTRADORA** realizara un detalle de los gastos por esta incurridos en publicidad, promoción y transporte por medio de una cuenta de cobro, facultando a **LA ADMINISTRADORA**, para iniciar incluso por la vía ejecutiva el cobro de estos valores de no llegar a un acuerdo, (este numeral solo aplica siempre y cuando el inmueble no este arrendado).

Scanned with CamScanner

LSC
BUILDER COMPANY

4.4) Recibir de los arrendatarios, el valor de los arrendamientos durante los primeros cinco (5) días de cada periodo Mensual, y una vez recibidos entregarlos a los **PROPIETARIOS** mensualmente dentro de los Diez (10) primeros días de cada periodo mensual o seguir las instrucciones que este le dé sobre el particular, previa deducción mensual de la comisión que corresponde a **LA ADMINISTRADORA** que es del Diez (10) % más el seguro de arrendamiento que más adelante se detalla(4.6) y de los gastos que este haya efectuado por cuenta del propietario, tales como reparación locativa, los servicios de energía, acueducto, alcantarillado, alumbrado, megaproyecto, gas, teléfono, servicios de parabólica. Deduciéndolos del canon de arrendamiento, entre otros. **PARAGRAFO**. En todo caso si llegase a necesitar realizar un arreglo a la vivienda, se comunicará al **PROPIETARIO** o apoderado para que autorice estos gastos y para ello se soportaran con la respectiva factura, cuentas de cobro.

4.5) Exigir la entrega del inmueble a los arrendatarios que se retrase en el pago del canon de arrendamiento o de servicios públicos, energía acueducto, alcantarillado, alumbrado hasta el procediendo judicial si llegara el caso.

4.6) Tomar por cuenta de los **PROPIETARIOS:** si estos desean, el valor de la prima mensual del seguro de arrendamiento, que a la fecha es de dos (2) % sobre el canon mensual, tasa que será descontada por mensualidades durante todo el tiempo que esté vigente la póliza y el inmueble este ocupado. En caso de no ser tomada la póliza por los **PROPIETARIOS** la parte **ADMINISTRADORA**, no se compromete a cumplir con el pago del canon de arrendamiento en la forma estipulada.

4.7) Tomar por cuenta de los **PROPIETARIOS** si este desea, el valor de la prima de la póliza servicios públicos, que en la fecha es del Doce (12) % del valor asegurado, mínimo **CINCO MILLONES DE PESOS MCT ($5.000.000**) taza que de descontara en los periodos mensuales una vez se haya arrendado el inmueble o dos cánones de arrendamiento, siendo renovable para mismo inmueble y con el mismo arrendatario sin descuento si este continúa habitándolo. En caso de que dicha póliza no sea tomada por los **PROPIETARIOS**, la parte **ADMINISTRADORA** no se compromete a cumplir con el pago de los servicios públicos atrasad os por parte del **ARRENDATARIO**, mes a mes pues esta póliza solo se aplica para este caso, pues la póliza de amparo integral ampara estos servicios pero una vez se halla desocupado el inmueble.

5.) OBLIGACIONES DEL PROPIETARIO (apoderado). LOS PROPIETARIOS se compromete a pagar a **LA ADMINISTRADORA**, una comisión por el servicio de **Diez (10) %** mensualmente, más las comisiones de las pólizas de seguro autorizado por este.

6.) A no entregar o recibir de los **ARRENDATARIOS** el inmueble que se está Administrando y si esto ocurriese **LOS PROPIETARIOS** exonera al **ADMINISTRADOR** de todo perjuicio que reciban por estos hechos.

Scanned with CamScanner

LSC
BUILDER COMPANY

7.) ASEO Y LIMPIEZA DEL INMUEBLE. LA ADMINISTRADORA efectuara por cuenta de los **PROPIETARIOS**: las labores de aseo necesarias para hacer la entrega del inmueble en debida forma al arrendatario al momento de celebrarle dicho contrato, para tal evento se acompaña la correspondiente factura o cuenta de cobro por la empresa o persona que realiza el aseo.

8.) AUTORIZACION EXPRESA: LOS PROPIETARIOS igualmente autoriza en forma expresa a **LA ADMINISTRADORA** para deducir mensualmente del monto total de los arrendamientos, la tasa estipulada, y la retención en la fuente si el arrendatario se lo descontara.

9.) OBLIGACIONES DE LA ADMINISTRADORA. Son obligaciones de la administradora las siguientes.

9.1) LA ADMINISTRADORA se compromete a rendir ante **LOS PROPIETARIOS** mensualmente una cuenta detallada de los arriendos recibidos, a si de los gastos que se hubieren efectuado en el mismo periodo mediante las respectivas facturas si LOS **PROPIETARIOS** así lo quisiese.

9.2) LA ADMINISTRADORA se compromete a tramitar ante la compañía aseguradora el pago de los siniestros que ocurran si se optó por los seguros ofrecidos.

10) PAGOS DE LOS CANONES DE ARRENDAMIENTO: A LOS PROPIETARIOS: los pagos mensuales a favor de los **PROPIETARIOS** serán cancelados por **LA ADMINISTRADORA** así:

10.1) En condiciones normales el pago del Arrendamiento a los **PROPIETARIOS** se le cancelara o consignara a más tardar el Décimo (10) día hábil de cada periodo mensual.

10.2) Si un Arrendatario no cancelara el canon de Arrendamiento dentro de los cinco (5) primeros días de cada periodo mensual y no pudiese ser consignado al **PROPIETARIO** el canon de Arrendamiento dentro de los Diez (10) primeros días hábiles, **LA ADMINISTRADORA** se compromete a pasar la cuenta al Sexto (6) día al Departamento de Cartera de **LA ADMINISTRADORA** donde será notificados tanto los **ARRENDATARIOS** como los **COARRENDATARIOS** de su incumplimiento, si los **ARRENDATARIOS** pagasen luego de este recordatorio, inmediatamente paguen se les consignara o se llama al **PROPIETARIO** para que reciba dinero respectivo, de no pagar en este transcurso del mes será reportado a la asegurador siendo ya estos los responsables del cobro del canon de **ARRENDAMIENTO,** pasados (30) Treinta días y el **ARRENDATARIO** no pagasen el canon de arrendamiento dentro de los (5) días hábiles del mes siguiente se reportara a la compañía de seguros y es esta la que inicia la parte prejurídica y/o jurídica del cobro de cartera. La aseguradora entre el 15 y 20 del mes, o sea al segundo mes cancelara a **LA ADMINISTRADORA** los dos (2) cánones de arrendamientos dejados de cancelar por **EL ARRENDATARIO** y así sucesivamente hasta que el arrendatario se ponga al día a se realice la restitución del inmueble.

Scanned with CamScanner

LSC
BUILDER COMPANY

10.3) Una vez cancelado por parte de **LA ASEGURADORA** los cánones de **ARRENDAMIENTO** en mora, ósea entro los días 15 y 20 de cada periodo mensual, se les consignara a los **PROPIETARIO** los valores debidos y así sucesivamente hasta tanto el arrendatario se ponga al día normalizando su arriendo, y **LA ASEGURADORA** envié nuevamente a la inmobiliaria su carpeta para cobrar los cánones de **ARRENDAMIENTO** en las condiciones normales. **NOTA:** Este procedimiento se seguirá realizando cuantas veces **EL ARRENDATARIO** se encuentre en mora en los cánones de **ARRENDAMIENTO** y por tal evento **EL PROPIETARIO** o **APODERADO** quedan plenamente enterados y lo acepten desde el momento de firmar el presente **CONTRATO DE ADMINISTRACION**.

11) VIGENCIA DEL CONTRATO: el término de duración de este contrato será igual al del contrato de arrendamiento que se suscriba con los arrendatarios y se prorrogará en periodos iguales al contrato de arrendamiento inicial. El presente contrato podrá darse por termino de acuerdo con las causales de término del mandato, articulo 2189 del Código Civil., igualmente podrá darse por terminado unilateralmente por los **PROPIETARIOS** con un aviso escrito efectuado a su **LA ADMINISTRADORA** con una antelación de Noventa (90) días a la fecha escogida para dicha terminación. En cualquier caso los **PROPIETARIOS** se compromete a respetar los contratos de arrendamiento y prorrogas que **LA ADMINISTRADORA** haya pactado en el desarrollo del presente contrato. En el caso de que la terminación unilateral del Contrato de Administración por parte de los **PROPIETARIOS,** se terminase y este decidiese asumir la administración directa o delgada del(os) inmueble(s,) con el mismo arrendatario, deberá el **PROPIETARIO**: cancelar la indemnización de Un (1) mes del precio mensual del arrendamiento que este vigente en que tal inconveniente se presente, **LA ADMINISTRADORA** podrá dar por terminado el contrato de administración en cualquier tiempo siempre y cuando se encuentre a paz y salvo con los pagos de los **PROPIETARIOS**.

12) En el momento en el que LOS **PROPIETARIOS** retire el inmueble encontrándose en etapa de promoción para ser alquilado **(DESOCUPADO),** deberá cancelar a **LA ADMINISTRADORA** los gastos que esta haya incurrido, como publicidad y transporte, tal como quedo estipulado anteriormente. Pero este solo podrá ser retirado con no menos de dos meses de la etapa de promoción, de querer retirarlo antes de cumplir este término deberá pagar como sanción el 50% de un canon de arrendamiento, acordado para dicho(s)inmueble(s) más los gastos los gastos que esta haya incurrido, como publicidad y transporte.

13) DECLARACION: el presente contrato no implica para **LA ADMINISTRADORA** en ningún caso, responsabilidad alguna por reparaciones servicios que deben cubrir los **ARRENDATARIOS**, pero es entendido que procurar el oportuno pago de ellos y cumplimiento esmerado de las estipulaciones de este convenio que le sean concernientes. **PARAGRAFO 1:** En caso de que el inmueble no se encuentre asegurado y halla necesidad de iniciar el cobro judicial, correrá por cuenta exclusiva de los **PROPIETARIOS** todos los gastos del proceso tales como notificaciones, papelería,

Scanned with CamScanner

LSC
BUILDER COMPANY

copias, edictos, nombramientos de curador, pagos de secuestre, honorarios de peritos, bodegaje etc., **LA ADMINISTRADORA** se compromete única y exclusivamente a su labor profesional con los abogados de la Misma, presentando la respectiva demanda de igual forma si el inmueble no se encuentra asegurado por la póliza se ampara integral de servicios y daños y faltantes y la aseguradora o **LA ADMINISTRADORA** tuviera que iniciar procesos ejecutivos par a el cobro de los mismos es **EL PROPIETARIO** quien los cancelara y una vez sean reintegrados por los **DEMANDADOS** se le devolverá al propietario con los intereses pagados por estos aprobados por el juzgado de conocimiento, tal como se estipulo anteriormente.

14) RESPONSABILIDAD DE LOS PROPIETARIOS: LOS PROPIETARIOS asumen toda la responsabilidad por el reclamo de los arrendatarios originados por el mal estado de los inmuebles arrendados o por fallas o deficiencia en la construcción.

15) LIBERTAD DE GRAVEMENES: LOS PROPIETARIOS manifiestan que el inmueble a que se refiere este contrato, está libre de pleitos o embargos vigentes.

16) SOLICITUD DEL INMUEBLE: **LA ADMINISTRADORA** recibe el presente inmueble en administración, asumiendo que su procedencia es lícita.

17) LOS PROPIETARIOS. Deberán tener asegurado por su cuenta el predio objeto de este contrato, contra incendio y terremoto etc; en caso de no tener dicho seguros, asumirá cualquier siniestro que se presente sin tener responsabilidad alguna **LA ADMINISTRADORA** en dichos casos.

18) LOS PROPIETARIOS. Suministraran a **LA ADMINISTRADORA** una copia de la escritura pública del inmueble, copia del certificado de tradición y copia de la cedula de ciudadanía.

19) LA ADMINISTRADORA cuenta con recursos humanos especializados en el campo de electricidad, pintura. Plomería, canales, techos, goteras de casa apartamentos, locales, oficinas, edificios, bodegas con las mejores garantías.

20) LA ADMINISTRADORA no será responsable por hurtos, daños que se presenten al inmueble cuando este desocupado, por ello **LA ADMINISTRADORA,** informa al **PROPIETARIO** con la debida anticipación con el fin que de común acuerdo establezcan los mecanismos para la seguridad del mismo.

21) CESION DE DERECHOS: LOS PROPIETARIOS aceptan desde ahora incondicionalmente, toda transferencia o cesión que el **ADMINISTRADOR** haga de este contrato como el contrato de Arrendamiento firmado con el Arrendatario en todo o en parte, a favor de terceros, sustituyéndose así el cesionario en todos los derechos y obligaciones consignadas en este contrato, tal cesión produciría efectos respecto de los **PROPIETARIOS** a partir de la fecha de la comunicación que con tal finalidad, se les envié a través del servicio postal autorizado.

Scanned with CamScanner

LSC
BUILDER COMPANY

22) MERITO EJECUTIVO: de igual forma las partes manifiestan elevar este contrato a titulo ejecutivo y que por consiguiente presenta merito ejecutivo.

23) POLIZA A TOMAR: El PROPIETARIO (o apoderado) deberá marcar todos los renglones siguientes, indicando se desea tomar o no las Pólizas respectivas:

POLIZA	DECISION	VALOR ASEGURABLE
Seguro de Arrendamiento:	Si___ No X	por el canon mensual 2%
Servicios Públicos:	Si___No X	$_____

Para constancia, se suscribe en la ciudad de Santiago de Cali, a los Catorce (14) Días del mes de Octubre del año 2020. En dos originales del mismo valor y tenor uno para cada una de las partes.

Leonard Stevens C.
LEONARD STEVENS CASTRO BELTRAN
Ciudadanía N° 1.130.634.024 de Cali
Representante Legal LSC BUILDER COMPANY SAS
ADMINISTRADORA

CESAR LUIS CASTRO GOMEZ
Ciudadanía N° 1.017.196.470 de medellin
PROPIETARIO INMUEBLE

X Cesar Castro
1.017.196.470

Leonard Stevens C
LEONARD STEVENS CASTRO BELTRAN
Ciudadanía N° 1.130.634.024 de Cali
PROPIETARIO INMUEBLE

Scanned with CamScanner