INMOBILIARIA ZUCA LTDA
NIT. N° 891.702.097-1
"CONTRATO PARA LA ADMINISTRACIÓN DE FINCA RAÍZ O INMUEBLES"

Administrador	INMOBILIARIA ZUCA LTDA
NIT.	891.702.097-1
Representante Legal	ZUÑIGA CHAUX MARIA FERNANDA
Cedula/NIT.	36.665.628
Propietario	INVERSIONES ANIRAJU LTDA
Cedula/NIT.	NIT. N° 891,702.847-7
Representante Legal	ZUÑIGA CHAUX MARIA FERNANDA
Cedula/NIT.	36.665.628
Descripción del inmueble	"Oficinas en Edificio Occidente", ubicadas en la calle 16 No 1C-91 de la Ciudad de Santa Marta, identificado con Matricula Inmobiliaria No. 080-10901; "Calle 20 No. 8-64" Ubicado en la ciudad de Santa Marta, departamento del Magdalena, identificado con Matricula Inmobiliaria No. 080-642; "Carrera 9 No.2014" Ubicado en la ciudad de Santa marta, Departamento del Magdalena, Identificado con Matricula Inmobiliaria No. 080-641; "Calle 26 No. 4 – 210" Ubicado en la ciudad de Santa Marta, Departamento del Magdalena, identificado con Matricula Inmobiliaria No. 080-9547: "Calle 20 No. 8-96", ubicado en la ciudad de Santa Marta, Departamento del Magdalena, identificado con Matricula Inmobiliaria No. 080-643; casa calle 11 No.4-16, ubicado en la ciudad de Santa Marta, Departamento del Magdalena, identificado con la Matricula inmobiliaria No, 080-966. (Se anexa Folio de Matricula Inmobiliaria de cada predio y las Escrituras Públicas de los predios señalados).
Linderos	Los descritos en el Folio de Matricula Inmobiliaria de cada predio y en las Escrituras Públicas).
Plazo del contrato	DOCE (12) MESES
Honorarios	DOCE POR CIENTO (12%) DEL CANON DE ARRIENDO
Fecha de Inicio	1° DE FEBRERO DEL 2022
Finalización	31 DE ENERO DEL 2023

Entre los suscritos a saber: **INMOBILIARIA ZUCA LTDA**, sociedad comercial, domiciliada en Santa marta, constituida por escritura pública número 222 de fecha 07 de marzo de 1.983, de la Notaría Segunda del Círculo de Santa Marta, identificada con el N° NIT. 891.702.097-1, representada legalmente por MARIA FERNANDA ZUÑIGA CHAUX, identificada civilmente con la CC. N° 36.665.628, por una parte, quién se denominará LA ADMINISTRADORA; y, por la otra, INVERSIONES ANIRAJU LTDA**,** con NIT. N° 891,702.847-7, obrando por medio de su Representante Legal, debidamente acreditado mediante certificado de Existencia y Representación Legal, documento anexo, MARIA FERNANDA ZUÑIGA CHAUX, identificada civilmente con la CC. N° 36.665.628, quien en adelante se denominará el "PROPIETARIO O EL PROPIETARIO", procedemos a celebrar un *"CONTRATO PARA LA ADMINISTRACIÓN DE FINCA RAÍZ O INMUEBLES"*, que se regirá por la legislación civil y comercial vigente, y especialmente por las siguientes **CLÁUSULAS**:

PRIMERA – OBJETO Y DETERMINACION. EL PROPIETARIO, da real y materialmente en Administración a LA ADMINISTRADORA para que esta arriende el inmueble que se detalla a continuación: "Oficinas en Edificio Occidente", ubicadas en la calle 16 No 1C-91 de la Ciudad de Santa Marta, identificado con Matricula Inmobiliaria No. 080-10901; "Calle 20 No. 8-64" Ubicado en la ciudad de Santa Marta, departamento del Magdalena, identificado con Matricula Inmobiliaria No. 080-642; "Carrera 9 No.2014" Ubicado en la

ciudad de Santa marta, Departamento del Magdalena, Identificado con Matricula Inmobiliaria No. 080-641; "Calle 26 No. 4 – 210" Ubicado en la ciudad de Santa Marta, Departamento del Magdalena, identificado con Matricula Inmobiliaria No. 080-9547: "Calle 20 No. 8-96", ubicado en la ciudad de Santa Marta, Departamento del Magdalena, identificado con Matricula Inmobiliaria No. 080-643; casa calle 11 No.4-16, ubicado en la ciudad de Santa Marta, Departamento del Magdalena, identificado con la Matricula inmobiliaria No, 080-966. (Se anexa Folio de Matricula Inmobiliaria de cada predio y las Escrituras Públicas de los predios señalados).

SEGUNDA – VALOR Y FORMA DE PAGO. EL PROPIETARIO se compromete a reconocer a LA ADMINISTRADORA el **DOCE POR CIENTO (12%) DEL CANON DE ARRENDAMIENTO** de la finca o inmueble, más impuestos de ley sobre el valor de la comisión objeto del presente documento, por concepto de comisión por administrar dicho inmueble; porcentaje que LA ADMINISTRADORA deducirá del monto mensual recaudado por concepto de arrendamiento, entendiéndose autorizado para tal efecto por el PROPIETARIO a través de la firma del presente documento. LA ADMINISTRADORA cancelará el valor correspondiente a los cánones de arrendamiento en un plazo máximo de quince (15) días posteriores al pago del Canon de arrendamiento por EL INQUILINO, según el flujo de caja que se presente, monto que será entregado a través del medio de pago que este disponga en el término mencionado al inicio de la presente clausula. Parágrafo: De estos valores se deducirán, además de la comisión anotada en la cláusula segunda, los gastos hechos por cuenta de Los Arrendatarios, previa autorización del PROPIETARIO.

TERCERA – FACULTADES DE LA ADMINISTRADORA. EL PROPIETARIO, faculta también a LA ADMINISTRADORA: **a)** Para publicar la oferta de arriendo del inmueble que trata este contrato en diferentes medios de comunicación, a costas de EL PROPIETARIO, cuando estos así lo indiquen y en forma que lo estimen conveniente; **b)** Celebrar contratos de arrendamiento bajo las garantías que a su juicio sean oportunas; **c)** Cobrar los cánones de arriendo a EL ARRENDATARIO, ya sea por vía judicial o extrajudicial a través de las entidades o profesionales que estime pertinentes; **d.)** Pagar por cuenta de **EL PROPIETARIO** los servicios de agua, luz y demás gastos cuando no esté arrendado y descontarlo de los cánones de arrendamiento que se cancelen posteriormente, una vez se arriende; **e.)** Exigir la entrega del inmueble a los inquilinos que se retrasen en los pagos de los cánones, entendiéndose esta autorización desde el requerimiento administrativo hasta el procedimiento judicial si llegare el caso, siendo por cuenta de los inquilinos los gastos del juicio, honorarios de abogado, auxiliares de la justicia, etc. Parágrafo. En caso de no ser posible recaudar las sumas adeudadas por acción u omisión del propietario, los gastos de la gestión deberán ser asumidos por este último; **f)** Efectuar por cuenta de EL PROPIETARIO las reparaciones locativas necesarias que LA ADMINISTRADORA juzgue convenientes, previa autorización escrita de EL PROPIETARIO, salvo casos prioritarios tales como: goteras, problemas de alcantarillado, griferías, desagüe, cerraduras, etc., los cuales hará LA ADMINISTRADORA, únicamente informando a EL PROPIETARIO el hecho y su valor, razonablemente estimado, descontándolo del arrendamiento en la próxima relación de pago.

CUARTA – PREFERENCIA. En caso de que EL PROPIETARIO desee que se arriende a determinada persona, deberá manifestarlo por escrito y en este evento LA ADMINISTRADORA no se hace responsable por el pago de los arriendos, servicios

públicos, deterioro y/o daños causados. En todo caso la responsabilidad se la ADMINISTRADORA se circunscribe a actuar de forma diligente para Administrar correctamente el inmueble. Tampoco se hace responsable de los anteriores eventos cuando el inmueble se entregue ocupado por la persona preferida o elegida por EL PROPIETARIO.

QUINTA – TÉRMINO DEL CONTRATO. El término inicial de duración de este contrato es de **DOCE (12) MESES**, contados a partir de la fecha de suscripción, prorrogables.

SEXTA – PRORROGAS: Una vez vencido el término señalado anteriormente, este contrato se considera de renovación indefinida, y podrá darse por terminado si alguna de las partes notifica por escrito a la otra su intensión en ese sentido, sesenta (60) días antes de su(s) vencimiento(s). En caso de terminación EL PROPIETARIO se compromete a respetar los contratos de arrendamientos y las prórrogas que LA ADMINISTRADORA haya acordado en desarrollo del presente documento.

SEPTIMA – CANCELACION DEL CONTRATO. En caso que la cancelación del presente contrato estuviere vigente algún contrato de arrendamiento sobre el inmueble, EL PROPIETARIO reconocerá a LA ADMINISTRADORA, la comisión que habría de corresponderle por los meses que faltaren para el vencimiento de dicho contrato.

OCTAVA – GARANTÍA DE RECONOCIMIENTO DE LA GESTIÓN. Si en el desarrollo del presente convenio quedare algún mes o saldo a cargo de EL PROPIETARIO y a favor de LA ADMINISTRADORA, este contrato se considerará prorrogado aun cuando EL PROPIETARIO haya manifestado su deseo de darlo por terminado, y se mantendrá vigente hasta que dicho saldo a cargo de EL PROPIETARIO esté totalmente cubierto.

NOVENA – OBLIGACION DE PAGO. LA ADMINISTRADORA pagará, previa deducción del porcentaje de administración, al propietario el valor que le corresponda, siempre y cuando el inquilino cancele el canon de arrendamiento. Lo anterior se hace extensivo a la eventualidad en que sea necesario acudir a las vías judiciales para obtener el pago de los cánones en mora.

DECIMA – SANEAMIENTO DEL CONTRATO. EL PROPIETARIO, manifiesta que el bien a que se refiere este contrato proviene de actividades totalmente licitas y se halla libre de pleito o embargo, demanda civil, limitaciones del dominio, y en todo caso se obliga al saneamiento de los vicios que limiten la tenencia, el uso y goce que se confiere a los inquilinos, en caso de Litis.

DECIMA PRIMERA – MERITO EJECUTIVO. Este contrato presta merito ejecutivo para que las sumas adeudadas por el propietario puedan ser objeto de cobro por vía judicial sin necesidad de requerimiento previo.

En señal de aprobación las partes intervinientes suscriben el presente documento en dos ejemplares de igual valor el día primero (1°) de febrero del año dos mil veintidós (2022).

EL PROPIETARIO	LA ADMINISTRADORA
MARIA FERNANDA ZUNIGA CHAUX CC. No. 36.665.628 Representante Legal **Inversiones ANIRAJU LTDA** NIT. N° 891,702.847-7	**MARIA FERNANDA ZUNIGA CHAUX** CC. No. 36.665.628 Representante Legal La Sociedad **INMOBILIARIA ZUCA LTDA.** NIT. 891.702.097-1

Anexos:

1. Escritura Pública del Inmueble;
2. Cedula de Ciudadanía del Propietario;
3. Escritura Pública – Poder;
4. Cedula del Representante/Apoderado;
5. Certificado de Existencia y representación legal de la Administradora;
6. Cedula de Ciudadanía de la Administradora.

Proyecta: PS