CONTRATO DE MANDATO INMOBILIARIO

MANDANTE / PROPIETARIO: TRÓCHEZ DE BOTERO MIREYA.
C.C. 29.691.942 de Palmira.

MANDATARIO / ADMINISTRADOR: INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA MARTÍN ARANGO S.A.S. Nit. 900.624.750-9

CLAUSULAS

PRIMERA. OBJETO DEL CONTRATO: El MANDANTE / PROPIETARIO confiere al MANDATARIO O ADMINISTRADOR, poder amplio y suficiente con representación, para administrar por cuenta y riesgo del primero el (los) inmueble (s) que se describen al final del presente contrato.

SEGUNDA. FACULTADES DEL MANDATARIO: El MANDANTE / PROPIETARIO faculta expresamente al MANDATARIO o ADMINISTRADOR especialmente para:

- Promocionar el inmueble. Para tal efecto podrá anunciar a costa del MANDANTE / PROPIETARIO, en la forma como considere mas conveniente, el inmueble a arrendar, pudiendo descontar todos los costos de publicidad y promoción.
- Contratar por cuenta del MANDANTE / PROPIETARIO el aseo del inmueble una vez al menos y antes de entregar el inmueble al arrendatario
- Tomar por cuenta del MANDANTE / PROPIETARIO, el seguro de arrendamiento o la Fianza, con los siguientes amparos:
  Cánones de arrendamiento / Cuotas de Administración SI X NO ___
- Servicios Públicos, Daños y Faltantes hasta por la suma de $_____ SI ___ NO _____
- Realizar por cuenta del MANDANTE / PROPIETARIO - previa consulta y autorización - todas las reparaciones locativas del inmueble que como PROPIETARIO le corresponda asumir.
- Exigir del (los) arrendatario(s) y codeudores el cumplimiento del contrato. Para adelantar las gestiones judiciales tendientes a exigir el cumplimiento del contrato podrá contratar los servicios de un abogado por cuenta del MANDANTE / PROPIETARIO. Sin embargo, cuando el contrato este amparado por el Seguro de arrendamiento o de la Fianza, serán éstas empresas las encargadas de adelantar los trámites judiciales.
- En general el MANDATARIO / ADMINISTRADOR está facultado para representar al MANDANTE / PROPIETARIO frente a las distintas Empresas Públicas prestadoras de Servicios Públicos domiciliarios en todo lo relacionado con la prestación de éstos y para la denuncia del contrato a que se refiere el artículo 15 de la Ley 820 de 2003.

PARAGRAFO. *Se entiende que el MANDATARIO / ADMINISTRADOR NO esta obligado a concurrir en representación del propietario, a reuniones de ASAMBLEAS DE PROPIETARIOS de la copropiedad de la cual forme parte el inmueble materia de este contrato. En consecuencia, el Mandante /propietario se compromete a informar a la Administración de la Copropiedad la dirección a la cual debe dirigir las comunicaciones y en especial las citaciones a la Asambleas Generales y Extraordinarias de Copropietarios.*

TERCERA. OBLIGACIONES DEL MANDANTE / PROPIETARIO: Son obligaciones del MANDANTE / PROPIETARIO las siguientes:

Mantener el inmueble en condiciones de servir para el fin propuesto, mientras sea promocionado por EL MANDATARIO / ADMINISTRADOR y este permanezca sin ser arrendado.

Autorizar las reparaciones necesarias en el inmueble, en las oportunidades que se requieran para la conservación y el mantenimiento del mismo, so pena de responder por los perjuicios causados a los arrendatarios, a terceros y ante el mismo MANDATARIO / ADMINISTRADOR.

Suministrar al MANDATARIO / ADMINISTRADOR en forma fidedigna y oportuna, la información que esta requiera en relación con el Inmueble, tendiente a facilitar el cumplimiento de la gestión encomendada.
Reintegrar al MANDATARIO / ADMINISTRADOR las sumas de dinero que sin causa legal hubiese recibido de éste con ocasión del presente contrato. Si el inmueble estuviese ocupado, autoriza desde ya para que los mayores valores pagados sean deducidos de los conceptos que por cualquier causa le deba el MANDATARIO / ADMINISTRADOR. Pero si el inmueble estuviere desocupado, el MANDANTE / PROPIETARIO se obliga a cancelar dichas sumas dentro de los diez (10) días siguientes al requerimiento que el MANDATARIO / ADMINISTRADOR le formule.
Reconocer y cancelar al MANDATARIO / ADMINISTRADOR la remuneración por su gestión, en la cuantía que mas adelante se indica, así como el valor de los impuestos que de acuerdo con la legislación tributaria se deriven del presente contrato.
Cancelar el valor de las facturas por concepto de Servicios Públicos domiciliarios relacionados con el Inmueble, así como las Cuotas de Administración que el inmueble genere, tratándose de inmuebles sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal, cuando no se encuentre vigente ningún contrato de arrendamiento.
Abstenerse de celebrar acuerdos de pago o realizar transacciones con el (los) arrendatario (s) o realizar cualquier otra conducta que incida en la ejecución del contrato de arrendamiento, sin la previa y escrita autorización del MANDATARIO / ADMINISTRADOR, debiendo responder por los perjuicios que tales procederes le causen a éste.
Cuando el inmueble objeto del presente contrato tenga una destinación diferente a vivienda, el MANDANTE / PROPIETARIO esta obligado a informar al MANDATARIO / ADMINISTRADOR el régimen tributario al cual pertenezca, para efectos del Impuesto a las Ventas IVA.
CUARTA.- OBLIGACIONES DEL MANDATARIO / ADMINISTRADOR: Son obligaciones del MANDATARIO / ADMINISTRADOR las siguientes:
Cancelar al MANDANTE / PROPIETARIO, previa las deducciones a que haya lugar el valor de los cánones de arrendamiento establecidos en el contrato ídem, dentro de los siguientes plazos:
En los contratos NO amparados por la Póliza de Seguro de Arrendamiento ni de la Fianza, el pago se hará el quinto (5) día hábil posterior a aquel en que el arrendatario realice su pago.
En los contratos amparados por la Póliza de Seguro de Arrendamiento o por la Fianza, el pago se hará el tercer (3) día hábil a aquel en que el arrendatario o la Compañía de Seguros o la Compañía Afianzadora cancele su valor.
Presentar un informe mensual de gestión como MANDATARIO / ADMINISTRADOR en el cual se consigne en detalle los dineros recibidos, las erogaciones efectuadas y el saldo a favor o en contra que se abone o reclame al MANDANTE / PROPIETARIO.
Cancelar oportunamente y por cuenta del MANDANTE / PROPIETARIO las Cuotas de Administración, cuando en el contrato de arrendamiento se ha pactado que éstas serán recaudadas por el ARRENDADOR junto con el canon de arrendamiento o estén incluidas dentro de éste. En caso contrario y estando esta prestación a cargo del arrendatario, el MANDATARIO / ADMINISTRADOR exigirá al arrendatario cada mes copia del recibo de pago la cuota de administración.
Cancelar por cuenta del MANDANTE / PROPIETARIO las facturas de Servicios públicos domiciliarios cuando su pago fuere obligación exclusiva de éste y su no pago conlleve un perjuicio para el arrendatario.
Elaborar un inventario del estado en que se encuentre el inmueble al momento de celebrar el contrato de arrendamiento, el cual deberá ser confrontado a la terminación del mismo.
Exigir del arrendatario, la entrega del inmueble cuando así lo solicite el MANDANTE / PROPIETARIO, efectuando el MANDATARIO / ADMINISTRADOR los trámites legales necesarios de conformidad con las normas vigentes, siendo de cargo del primero el valor de las indemnizaciones a que hubiere lugar de acuerdo con la Ley y los costos judiciales incluidos los honorarios de abogado si hubiere lugar a iniciar acciones judiciales.
Si el MANDANTE / PROPIETARIO toma el seguro de Arrendamiento o la Fianza, el MANDATARIO / ADMINISTRADOR se obliga a tramitar ante la Compañía de Seguros o ante la Compañía Afianzadora, el pago del siniestro, ya sea por cánones, servicios públicos y/o por Daños y Faltantes según el caso. Se deja constancia que para gestionar el pago de las sumas aseguradas por

Servicios Públicos es preciso que el MANDANTE / PROPIETARIO haya cancelado previamente las facturas de servicios públicos y que el inmueble se encuentre desocupado.

QUINTA. PRECIO DEL ARRENDAMIENTO E INCREMEMTOS: EL MANDANTE / PROPIETARIO autoriza al MANDATARIO / ADMINISTRADOR, para fijar un precio del arrendamiento en suma mensual que no sea inferior a:

ARRENDAMIENTO: UN MILLÓN SEISCIENTOS SESENTA Y DOS MIL QUINIENTOS OCHENTA Y TRES PESOS MCTE ($1.662.583).

POR UN TERMINO DE DOCE (12) MESES. En caso de prorroga y/o renovación del contrato, siempre y cuando la Ley lo permita, el canon se reajustará en el porcentaje legalmente autorizado. Si se trata de inmueble destinada a vivienda el incremento no podrá ser superior al legalmente autorizado y si la destinación del inmueble es diferente a Vivienda, el incremento no será inferior al IPC

SEXTA. DURACION DEL CONTRATO: Las partes convienen para la etapa de Promocionar el inmueble un término de noventa (90) días calendario, contados a partir de la fecha del presente contrato. Si el MANDANTE / PROPIETARIO, no comunica con treinta (30) días de antelación al vencimiento del término aquí previsto, su intención de no prorrogar este contrato, se entenderá prorrogado automáticamente por un término igual al inicial. **PARAGRAFO.** Si el MANDANTE / PROPIETARIO, decide dar por terminado el presente contrato antes del vencimiento del termino inicial o de alguna de las prorrogas de esta primera etapa, deberá cancelar al MANDATARIO / ADMINISTRADOR, el costo del aseo y vigilancia en que hubiere incurrido el MANDATARIO / ADMINISTRADOR.

El término del presente contrato será igual al del contrato de arrendamiento que se suscriba en ejercicio de este mandato, y se prorrogará por el mismo término que se prorrogue el contrato de arrendamiento. EL MANDANTE / PROPIETARIO podrá darlo por terminado de manera unilateral dando aviso escrito con una antelación de tres (3) meses, a la fecha escogida para dicha terminación. Igualmente podrá darse por terminado por cualquiera de las causales de terminación del mandato señaladas en el artículo 2.189 del Código Civil. **PARÁGRAFO.** En el evento de terminación unilateral del presente mandato por parte del MANDANTE / PROPIETARIO, éste indemnizará al MANDATARIO / ADMINISTRADOR cancelando una suma equivalente a tres (3) cánones liquidados sobre el precio que éstos tengan al vencimiento de los tres meses mencionados y sin perjuicio del pago de las comisiones que durante dicho preaviso se causen.

SEPTIMA. REMUNERACIÓN. El ejercicio del presente mandato, genera para el MANDATARIO / ADMINISTRADOR una remuneración mensual equivalente al:

DIEZ PUNTO CERO CINCO POR CIENTO (10.05%) SOBRE UN MILLÓN SEISCIENTOS SESENTA Y DOS MIL QUINIENTOS OCHENTA Y TRES PESOS MCTE ($1.662.583), MAS IVA.

De los ingresos mensuales obtenidos por concepto de cánones de arrendamiento y Cuotas de Administración, sin que en ningún caso esta remuneración sea inferior a:

CIENTO TREINTA Y TRES MIL SIETE M/CTE ($133.007) MÁS IVA DEL 19% EQUIVALENTES VEINTICINCO MIL DOSCIENTOS SETENTA Y UN PESOS M/CTE ($25.271), MAS SEGURO DE ARRENDAMIENTO DEL 2,05% IGUAL A TREINTA Y CUATRO MIL OCHENTA Y TRES PESOS M/CTE ($34.083), PARA UN TOTAL DE CIENTO NOVENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS SESENTA Y UN PESOS M/CTE ($192.361).

Esta remuneración será deducida de los ingresos que perciba el MANDATARIO / ADMINISTRATIVO con preferencia sobre cualquier otro gasto o concepto.

OCTAVA. REMUNERACION EN CASO DE ENAJENACION DEL INMUEBLE: Si el inmueble objeto del presente contrato de Mandato es enajenado al arrendatario conseguido por el MANDATARIO / ADMINISTRADOR o a cualquier persona conseguida por éste, el MANDANTE /

PROPIETARIO reconocerá y pagará al MANDATARIO / ADMINISTRADOR una comisión equivalente al 3 % del valor de la venta.

NOVENA. GASTOS. Serán de cargo del MANDANTE / PROPIETARIO, todos los gastos en que incurra el MANDATARIO / ADMINISTRADOR en ejercicio de este mandato, tales como costo de fotocopias, autenticaciones, certificados de tradición, portes de correo, así como el costo de giros, portes de correo y llamadas de larga distancia que se causen cuando el propietario reside fuera de Palmira, pudiendo deducirlos junto con la remuneración antes establecida, siempre y cuando el gasto este debidamente soportado con factura o recibo de pago. De igual manera serán por cuenta del MANDANTE / PROPIETARIO los gastos legales y honorarios en que incurra el MANDANTARIO/ADMINISTRADOR cuando sea preciso iniciar cualquier acción judicial originada por el incumplimiento del contrato de arrendamiento, salvo que el contrato estuviere asegurado o afianzado, en cuyo evento serán estas entidades las que asuman los costos judiciales.

DECIMA. RESPONSABILIDAD DEL MANDATARIO / ADMINISTRADOR: El MANDATARIO / ADMINISTRADOR solo es responsables de la culpa grave en el cumplimiento de este contrato.

DECIMA PRIMERA. EXONERACIÓN DE RESPONSABILIDAD: EL MANDATARIO / ADMINISTRADOR no es responsable por:

a) El pago de los cánones de arrendamiento, indemnizaciones, ni de cuotas de administración, ni de los servicios públicos a cargo de los arrendatarios, hasta tanto no hayan sido canceladas por éste, por la Compañía de Seguros o por la Compañía Afianzadora.

b) Por los deterioros o daños que el arrendatario o personas a su cargo causen al bien arrendado, pero es entendido que procurará el oportuno pago de ellos y adelantará las gestiones extrajudiciales tendientes a obtener su reconocimiento y pago de los mismos.

c) Por daños y/o robos que ocurran al inmueble mientras permanece desocupado. Por lo tanto, el MANDANTE deberá contratar la vigilancia del inmueble o autorizar por escrito al MANDANTE para que lo haga por aquel, siendo de cargo del mandante los costos que tal vigilancia demande.

d) Por reclamos, devoluciones o por indemnizaciones originadas en responsabilidad civil extracontractual por perjuicios o accidentes que provengan en razón del mal estado de (los) inmueble (s) o de sus instalaciones.

e) Por el pago del canon de arrendamiento, cuando el inmueble materia de este mandato fuese perseguido por cualquier acreedor del MANDANTE / PROPIETARIO y los cánones, objeto de embargo.

DECIMA SEGUNDA. CESION DEL CONTRATO: El MANDANTE / PROPIETARIO acepta desde ahora toda cesión que el MANDATARIO / ADMINISTRADOR haga del presente contrato y de cualquiera los derechos que emanen del mismo, durante la vigencia del presente contrato.

DECIMA TERCERA. ENTREGA DEL INMUEBLE AL MANDANTE / PROPIETARIO A LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO: El MANDANTE / PROPIETARIO se obliga a recibir el inmueble objeto del presente contrato de mandato cuando el MANDATARIO / ADMINISTRADOR le notifique la terminación y desocupación del inmueble por parte del arrendatario que lo haya ocupado en dicha calidad, salvo que las partes decidan que el inmueble siga siendo ADMINISTRADO por el MANDATARIO / ADMINISTRADOR, en cuyo caso se entenderá renovado el presente MANDATO, en las mismas condiciones aquí estipuladas salvo en lo que se refiere a la cuantía del canon, el cual debe ser nuevamente fijado por el MANDANTE / PROPIETARIO. De no existir una manifestación expresa de aquel sobre la cuantía del nuevo canon, se entenderá que el MANDATARIO / ADMINISTRADOR queda autorizado para fijarlo.

En el momento en que el MANDANTE / PROPIETARIO no comparezca a la oficina del MANDATARIO / ADMINISTRADOR a recibir las llaves del inmueble, el MANDATARIO / ADMINISTRADOR mediante carta dirigida a la dirección de aquel por correo certificado le comunicará que a partir de la fecha señalada para la entrega se entenderá que el MANDANTE / PROPIETARIO tendrá la posesión del mismo y asumirá a partir de ese momento toda responsabilidad sobre la integridad del inmueble.

PARÁGRAFO: Si el arrendatario diera por terminado el contrato de arrendamiento de forma unilateral y hubiere lugar al pago de destrate, el MANDATARIO / ADMINISTRADOR descontará del destrate pagado por el arrendatario el valor de un canon.

DECIMA CUARTA. SEGUROS DE DAÑOS: El MANDANTE / PROPIETARIO asume toda la responsabilidad por los daños que puedan ocurrir al inmueble mientras se encuentre ocupado o desocupado y que sobrevengan por causa de huracán, inundación, granizo, incendio, explosión, actos mal intencionados de terceros terroristas, etc. El MANDATARIO / ADMINISTRADOR deja expresa constancia de la recomendación que hace al MANDANTE / PROPIETARIO para que tome los seguros contra los riesgos a que puede estar expuesto el inmueble, con la Compañía de Seguros de su confianza.

DECIMA QUINTA. EL MANDANTE / PROPIETARIO que ha aceptado tomar una o varias de las garantías relacionadas en la cláusula Segunda del presente contrato, reconoce que el valor de las primas correspondientes puede ser modificado sin previo aviso por la Compañía de Seguros o por la Compañía Afianzadora y por tanto desde ahora acepta dichas modificaciones.

DECIMA SEXTA. MERITO EJECUTIVO: El presente contrato presta mérito ejecutivo para el cobro de las sumas que por cualquier concepto se deriven del presente contrato a favor de cualquiera de las partes contratantes, sin necesidad de requerimientos ni constitución en mora, a los cuales cada parte renuncia en su recíproco beneficio.

INMUEBLE(S) OBJETO DEL PRESENTE MANDATO. El MANDANTE / PROPIETARIO encarga la Administración del inmueble que a continuación se detalla, garantizando que se encuentra libre de embargos y de pleitos pendientes y que su procedencia y la posesión que sobre el mismo ejerce son lícitas: **Calle 32A # 29-48, barrio Colombia, Palmira.**

Para constancia se firma en Palmira ocho (08) días del mes de abril de 2021.

MANDANTE / PROPIETARIO

TROCHEZ DE BOTERO MIREYA
C.C. 29.691.942 de Palmira.

MANDATARIO / ADMINISTRADOR

INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA MARTÍN ARANGO S.A.S
NIT: 900.624.750-9
REPRESENTE LEGAL: GONZALO MARTÍN REVILLA
C.C. 16.268.283
TELÉFONOS: 2879955/3164471972
inmobiliaria_martin_arango@yahoo.com