CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN

Entre los suscritos a saber **ALBERTO CAMELO,** identificado con cedula de ciudadanía número **14.229.881** expedida en Ibagué - Tolima, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Ibagué, quien actúa en nombre propio y quien en adelante para todos los efectos del presente contrato se llamaran **EL PROPIETARIO,** por una parte, y por la otra parte **ROSALBA ROCHA DELGADO,** también mayor de edad y vecina de Ibagué, identificada con la cédula de ciudadanía número **38.238.423** expedida en Ibagué, actuando en calidad de representante legal de **INMOBILIRIA ROSALBA ROCHA SAS,** identificada con **NIT 800.170.127-7** sociedad con domicilio en la ciudad de Ibagué, y quien en adelante se llamará **EL ADMINISTRADOR**, se ha celebrado el presente **CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN**, el cual se regirá por las disposiciones legales contenidas en la Ley 820 de 2003, el Código Civil, el código de comercio y en lo no consagrado en ellos, por las siguientes cláusulas: **CLÁUSULA PRIMERA.- OBJETO**. A través del presente contrato **EL PROPIETARIO** entrega para su ADMINISTRACIÓN, de manera real y material, a **EL ADMINISTRADOR** el siguiente bien inmueble comercial localizado en la **CALLE 7 No. 2 – 64 Piso 1 y 2 Barrio La Pola de la Ciudad de Ibagué Departamento Tolima.**
Ficha Catastral: 73001010200090028000
Matricula Inmobiliaria: 350-76922
Parágrafo Primero: El inmueble objeto de este contrato se destinarán específicamente para uso **COMERCIAL** y tendrá como único arrendatario al Consejo Superior de la Judicatura CJS. Esta destinación no podrá ser variada por **EL ADMINISTRADOR**, tenedores, poseedores, o causahabientes a cualquier título. ***Parágrafo Segundo***: **EL PROPIETARIO** manifiesta y garantiza que los inmuebles a que se refiere este contrato están libres de limitaciones jurídicas, embargos, gravámenes, deudas por servicios públicos y/o administración, asumiendo expresamente toda responsabilidad por causa de reclamos, juicios, devoluciones o indemnizaciones que se generen por estas causas o por fallas o diferencias en la construcción. ***Parágrafo Tercero***: El inmueble objeto de este contrato se entrega con los servicios públicos de alcantarillado, acueducto, gas y energía. **CLÁUSULA SEGUNDA. - FIJACION DE CANON**. El precio acordado con **EL PROPIETARIO**, por el cual se encuentra arrendado el inmueble es la suma de **DOCE MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS MCTE ($12.500.000).** ***Parágrafo***: El precio del arrendamiento del inmueble acordado entre **EL PROPIETARIO** y **EL ADMINISTRADOR**. **CLÁUSULA TERCERA.- COMISIÓN**. **EL PROPIETARIO** del inmueble reconocerá una comisión por los servicios de administración a **EL ADMINISTRADOR** del DIEZ por ciento (10%) del valor del canon mensual de arrendamiento del inmueble consignado; sobre el valor de la comisión se descontará el 19% por concepto de IVA. (El porcentaje de IVA puede cambiar según disposiciones del gobierno nacional), dicha comisión será facturada, notificada y enviada mensualmente de forma electrónica según disposiciones de la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales DIAN. ***Parágrafo Primero:*** Los valores de comisión se deducirán mensualmente del canon de arrendamiento recaudado. **CLAUSULA CUARTA.- FORMA DE PAGO:** siguiendo las disposiciones legales vigentes (bancarización) el saldo a favor de **EL PROPIETARIO** será cancelado consignado por **EL ADMINISTRADOR** en la siguiente cuenta bancaria:
Nombre del Banco: Bancolombia
Tipo de Cuenta: Ahorros
Número de Cuenta: 07974455191
Titular de la Cuenta: Alberto Camelo.
Identificación Titular: 14.229.881
Parágrafo Primero: **EL ADMINISTRADOR** pagará a **EL PROPIETARIO** el valor del saldo a favor del canon de arrendamiento, una vez el Consejo Superior de la Judicatura CSJ desembolse el canon de arrendamiento en la cuenta bancaria de la inmobiliaria, que en condiciones normales se realiza dentro de los quince (15) primeros días de cada mes; en todo caso, el pago del saldo a favor queda sujeto a los recursos que la Dirección General del Tesoro - Ministerio de Hacienda y Crédito Público sitúe a la Entidad. **CLÁUSULA QUINTA.- MULTA.** En caso de incumplimiento o retardo de cualquiera de las obligaciones derivadas del presente contrato de administración, **EL PROPIETARIO** causara a favor del Consejo Superior de la Judicatura CSJ - **ARRENDATARIO** del inmueble, una multa equivalente al uno por ciento (1%) del valor del contrato para cada día de atraso en el cumplimiento de las obligaciones, sin que el valor total de ellas exceda el diez por ciento

(10%) del valor total del mismo. **CLAUSULA SEXTA. - PENAL.** En caso de declaratoria de incumplimiento total o parcial de las obligaciones del presente contrato de administración, **EL PROPIETARIO** deberá pagar a favor del CSJ, a título de indemnización, una suma equivalente al veinte por ciento (20%) del valor del contrato de arrendamiento. El valor pactado de la presente cláusula penal es el de la estimación anticipada de perjuicios. No obstante, la presente cláusula no impide el cobro de todos los perjuicios adicionales que se causen en adición al citado valor. Este valor puede ser compensado con los montos que el CSJ - DSAJ adeude al Arrendador con ocasión de la ejecución del presente Contrato. ***Parágrafo:*** **EL ADMNISTRADOR** no reconocerá indemnización alguna a **EL PROPIETARIO**, en cuanto haya entrega anticipada del inmueble. **CLÁUSULA SEXTA. - FACULTADES DEL ADMINISTRADOR. EL PROPIETARIO** faculta a **EL ADMINISTRADOR** para: **a)** Anunciar y promover por medios ordinarios, tecnológicos e idóneos y bajo sus costas el inmueble de que trata el presente contrato. **b)** Escoger a los arrendatarios, que a criterio de **EL ADMINISTRADOR** reúnan los requisitos exigidos por éste, para calificar como arrendatario del inmueble. **c)** Celebrar los contratos de arrendamiento bajo las garantías que a juicio de **EL ADMINISTRADOR** sean oportunas. **d)** Recibir los arrendamientos y demás pagos a cargo de los arrendatarios. **e)** Arrendar el inmueble por el precio acordado con **EL PROPIETARIO**, teniendo en cuenta la calidad, ubicación del inmueble y las leyes vigentes en materia de arrendamiento, procurando el mejor beneficio para **EL PROPIETARIO**. **f)** 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 pertinentes. **g)** Iniciar oportunamente, las acciones judiciales, administrativas y/o policivas en contra de los arrendatarios. **h)** Realizar las reparaciones locativas que en cualquier tiempo se consideren necesarias, previo presupuesto aprobado por **EL PROPIETARIO. CLÁUSULA SEPTIMA. - OBLIGACIONES DEL ADMINISTRADOR**. **EL ADMINISTRADOR** se compromete para con **EL PROPIETARIO** en: **a)** Ejercer la administración del inmueble descrito en la CLAUSULA PRIMERA del presente contrato con las facultades otorgadas por **EL PROPIETARIO. b)** Realizar mensualmente la factura electrónica de comisión e IVA y a su vez notificarla al correo electrónico indicado por **EL PROPIETARIO. c)** Rendir estado de cuenta y liquidación de los arriendos recibidos cuando el propietario lo solicite. **d)** Elaborar el contrato de arrendamiento de acuerdo con las normas vigentes en materia de arrendamiento de vivienda urbana, el Código Civil y demás disposiciones legales concordantes. **e)** Impulsar el arrendamiento de la propiedad consignada, por los medios ordinarios, tecnológicos e idóneos, con el fin de conseguir su ocupación. **f)** Supervisar el pago de los servicios públicos y de la administración, si la hubiere. **g)** Visitar periódicamente el inmueble para verificar su estado de conservación y mantenimiento por parte de los arrendatarios. **h)** Asumir los gastos que se deriven de acciones judiciales por lanzamientos y cobros de arrendamiento. **i)** Responder por los daños ocasionados por los arrendatarios en el inmueble, salvo los daños por deterioro natural del uso. **J)** responder por los servicios públicos que los arrendatarios dejen sin cancelar. **k).** En caso de que el arrendatario sea enviado al cobro judicial, **EL ADMINISTRADOR**, responderá por arrendamientos, cuotas ordinarias de administración y servicios públicos que reflejen consumo del arrendatario hasta que el inmueble sea restituido por parte de los arrendatarios a **EL ADMINISTRADOR**. **CLÁUSULA OCTAVA. - OBLIGACIONES DEL PROPIETARIO. EL PROPIETARIO** se compromete a: **a)** Pagarle a **EL ADMINISTRADOR** la comisión por los servicios de arrendamiento y los gastos en que haya incurrido que sean de cargo de **EL PROPIETARIO. b)** Atender oportunamente o autorizar las solicitudes que **EL ADMINISTRADOR** le haga con respecto a los daños o problemas que presenta el inmueble arrendado y evitar así incumplimientos para con los arrendatarios. Si en el término de cinco (5) días **EL PROPIETARIO** no atendiere esta solicitud queda autorizado **EL ADMINISTRADOR** a ejecutar por cuenta de **EL PROPIETARIO** las reparaciones a que haya lugar. **c)** Entregar la propiedad a paz y salvo por concepto de servicios públicos. **d)** Reconocerle a **EL ADMINISTRADOR** y cancelar dentro de los cinco (5) días siguientes a la notificación cuando **EL ADMINISTRADOR** haya sido condenado a restituir excedentes de arrendamientos o por cualquier reclamación que se origine en el incumplimiento de las obligaciones de **EL PROPIETARIO**. **e)** Responder por multas y/o sanciones que interpongan las empresas prestadoras de servicios públicos a los medidores y conexiones hechas a los mismos aparatos, cuando se detecte deterioro o un mal funcionamiento de los mismos. **f).** Entregar el área del inmueble objeto del presente contrato en la fecha acordada, y en las condiciones actuales para el uso destinado por el ARRENDATARIO. **g).** Garantizar

que todos los elementos terminales y redes internas de los servicios públicos, llaves de agua, desagües, switches, tomas y sistema eléctrico, sistema de iluminación y puntos telefónicos estén en perfecto estado de funcionamiento en el bien inmueble arrendado; como también garantizar que el inmueble cumpla con todas las adecuaciones físicas necesarias y citadas por el arrendatario (CSJ), como las divisiones de modulares, canaletas eléctricas y demás que se requieran para el funcionamiento y desarrollo del contrato de arrendamiento. **h).** Entregar el bien inmueble debidamente pintado al inicio del contrato, esto con el fin de conservación para mantener las condiciones de habitabilidad o por el desgaste habitual como consecuencia del paso del tiempo, a excepción si se producen daños provocados por su forma anormal de uso del bien inmueble. **i).** Realizar las reparaciones necesarias al inmueble objeto de arrendamiento, cuando éstas se generen por el normal deterioro del inmueble. **j).** Realizar el mantenimiento preventivo y correctivo del bien inmueble arrendado con el objeto de evitar y corregir fisuras y grietas, humedades e inundaciones. De igual manera efectuar las reparaciones y sustituciones que sean necesarias cuando las mismas no sean atribuibles al arrendatario. **k).** Suministrar todos aquellos insumos, inherentes al mantenimiento preventivo y correctivo de los bienes inmuebles y derechos de uso adquiridos. **l).** El personal que el PROPIETARIO ocupe en la ejecución de las reparaciones locativas del inmueble, no tendrá ninguna vinculación laboral, civil ni comercial con el CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA ni con la Inmobiliaria. La responsabilidad derivada de estas vinculaciones correrá a cargo exclusivo del **PROPIETARIO**. **m).** Garantizar que, en caso de venta del inmueble, tanto el contrato de administración como el contrato de arrendamiento que se suscriben serán respetados por el adquiriente, teniendo como privilegio EL ARRENDATARIO, la primera opción de arrendamiento del inmueble arrendado. **n).** Aportar certificación o póliza que demuestre que el inmueble, objeto del presente contrato de administración, se encuentra asegurado, en cumplimiento a la consideración II, numeral 2, literal e) de la Circular DEAJC17-60 del 04 agosto de 2017. **o).** Pagar oportunamente los valores que se generen por concepto de impuesto predial y valorización sobre el bien inmueble. **p).** Otorgar al arrendatario un plazo prudencial para retirar del inmueble los bienes que sean propios de su inventario, una vez terminado el presente contrato. **q). EL PROPIETARIO** se compromete a dar lectura y aplicación en lo que sea de su competencia con respecto al presente objeto contractual, a lo ordenado en el Manual de Espacios Físicos Saludables emitido por la entidad. **r).** De conformidad con el Sistema Integrado Gestión y Control de la Calidad y del Medio Ambiente – SIGCMA, **EL PROPIETARIO** deberá cumplir con todas las obligaciones ambientales. **CLÁUSULA NOVENA. - DOCUMENTOS. EL PROPIETARIO** hará entrega a la inmobiliaria los siguientes documentos: fotocopia de la cédula de ciudadanía de propietario, copia de la escritura pública del inmueble, copia del certificado de tradición con vigencia no superior a treinta (30) días, certificación bancaria, copia del último recibo de impuesto predial y paz y salvo municipal. **CLAUSULA DECIMA. - EXONERACIONES. EL ADMINISTRADOR** quedará exonerado de las siguientes consideraciones: **a).** No se hará responsable por robos, daños ocasionados por fenómenos naturales, o eventualidades de cualquier naturaleza, que perjudique directa o indirectamente el inmueble objeto de este contrato. En caso de que haya una perturbación por fenómenos naturales, o eventualidades de cualquier naturaleza que afecte el uso del inmueble dado en consignación, el contrato se entenderá automáticamente terminado, sin lugar a ninguna clase de indemnización a favor de **EL PROPIETARIO**. **b).** Está exento de responsabilidad por reclamos de los arrendatarios por fallas o deficiencias en la construcción o estructura del inmueble objeto de este contrato, esa responsabilidad la asume directamente **EL PROPIETARIO** en todos los casos. **c) CLÁUSULA DECIMA PRIMERA. - TÉRMINO DEL CONTRATO**. El término de duración del presente contrato de administración estará ligado al término de contrato de arrendamiento vigente con el Consejo Superior de la Judicatura CSJ. En cualquier caso, **EL PROPIETARIO** se compromete a respetar los contratos de arrendamiento y las prórrogas que **EL ADMINISTRADOR** haya pactado en desarrollo del presente contrato. Es preciso resaltar que el presente contrato de administración, es un contrato especial y que está estrechamente ligado al clausulado del contrato especial que suscribe la Inmobiliaria Rosalba Rocha SAS con el Consejo Superior de la Judicatura CSJ, del cual el propietario tiene pleno conocimiento y aceptación de dicho clausulado. ***Parágrafo Primero:*** Si estuviere el contrato de arrendamiento vigente y **EL PROPIETARIO** manifiesta su deseo de darlo por terminado, pagará a **EL ADMINISTRADOR** la comisión y el IVA por los meses que faltaren para el vencimiento del contrato de arrendamiento y la indemnización correspondiente a los arrendatarios según lo indica la ley 820 de 2003. ***Parágrafo***

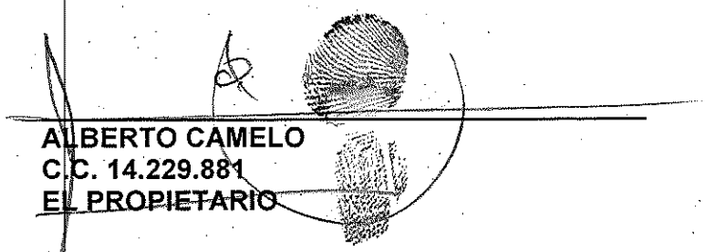
Segundo. Si **EL ADMINISTRADOR** lo diera por terminado, una vez haya notificado a **EL PROPIETARIO** y vencido el término del contrato de arrendamiento o su prórroga, cesarán sus obligaciones y no podrá ser responsabilizado por hecho alguno que ocurra después de haber manifestado su deseo de terminar el contrato. ***Parágrafo Tercero:*** Si **EL ADMINISTRADOR** al término de dos (2) meses de haber recibido en consignación el inmueble objeto de este contrato no ha logrado arrendarlo dará la opción a **EL PROPIETARIO** de dar por terminado este contrato sin que medie sanción económica alguna. **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA. - IMPEDIMENTOS**. **EL PROPIETARIO** no podrá asumir la administración directa o delegada del inmueble, firmando nuevo contrato de arrendamiento o renovando el contrato existente con el arrendatario sin pagar previamente las comisiones correspondientes al número de meses faltantes para vencerse el contrato de arrendamiento que se encuentre vigente a la fecha del retiro de la administración del inmueble; por lo tanto, en caso que requiera el inmueble, éste se le entregará desocupado. **CLÁUSULA DÉCIMO TERCERA. - CESIÓN DEL CONTRATO**. El presente contrato y los derechos y deberes que de él emanan no podrán cederse a ningún título por **EL PROPIETARIO** sin el consentimiento previo y escrito de la NACION – CSJ. **CLÁUSULA DÉCIMO CUARTA. - MERITO EJECUTIVO**. Este contrato presta mérito ejecutivo y hace tránsito a cosa juzgada, para exigir el cumplimiento de todas las obligaciones contraídas entre las partes. Las partes renuncian expresamente a los requerimientos para el pago de las obligaciones derivadas del mismo. **CLÁUSULA DÉCIMO QUINTA. - COMPROMISORIA**. Cualquier diferencia que surja con ocasión de la celebración, interpretación, ejecución, terminación y liquidación del presente contrato directa o indirectamente relacionada con el mismo, y en general, con ocasión o en relación con cualquier relación jurídica derivada de él o de la presente cláusula compromisoria, cuya resolución la ley no reserve exclusivamente a las autoridades judiciales; podrá ser sometida a un centro de conciliación y arbitramiento o a tribunal de Arbitramento que decidirá en derecho de conformidad con las leyes colombianas en un plazo no mayor a tres (3) meses, contados a partir de la primera audiencia de trámite. Los gastos que ocasione el juicio arbitral serán por cuenta de la parte vencida. No se adelantarán por este medio los procesos ejecutivos. **CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA. - FORMALIDADES.** El presente contrato se suscribirá en el número de originales con destino a cada uno de las partes. **CLÁUSULA DÉCIMA SEPTIMA. -NOTIFICACIÓN.** Para efectos judiciales y extra judiciales las partes se notificarán en las siguientes direcciones:

EL ADMINISTRADOR: INMOBILIARIA ROSALBA ROCHA SAS
Av/calle 15 No. 2 – 19 oficina 215, Ibagué - Tolima
Correo electrónico: gerencia@inmobiliariarosalbarocha.com
Celular: 316 7442202 – 2635750

EL PROPIETARIO: **ALBERTO CAMELO**
Dirección: Cra. 7 No. 36 – 36 Apto 702 Edificio Torre Federick.
Email: albertocamelo1759@gmail.com
Celular: 314-2515576
Contacto: Fabián Camelo (Hijo) 312-7105146

En caso de cambio de dirección, las partes se comprometen expresamente a informar a la otra el nuevo sitio de notificación a través del servicio postal autorizado. **CLÁUSULA DECIMA OCTAVA.-TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES:** La Inmobiliaria Rosalba Rocha SAS como responsable del tratamiento de datos personales y en cumplimiento de las disposiciones de la Ley 1581 de 2012 y demás normas vigentes, le informa que los datos personales que se recolecten, transfieran, almacenen, usen, circulen, supriman, compartan, actualicen y transmitan en nuestras bases de datos con motivo del presente contrato, serán utilizados para los fines dispuestos en este contrato como son: efectuar las gestiones pertinentes para el desarrollo del objeto social de la compañía en lo que tiene que ver con el cumplimiento del objeto del contrato celebrado con el Titular de la información, entre otros incluidos en nuestra política de tratamiento de datos personales. La Inmobiliaria Rosalba Rosa SAS., como entidad socialmente responsable, informa que sus datos serán tratados de manera segura y confidencial, y que le asisten los derechos de conocerlos, actualizarlos y rectificarlos, acorde con la norma de protección de datos personales y la política adoptada por ella, y que esta información será conservada hasta cuando exista relación contractual o legal entre el Cliente/Usuario y la entidad. Asimismo, los datos personales recolectados podrán ser comunicados a proveedores, autoridades,

contratistas y empleados de estos para la prestación del servicio contratado y con las finalidades antes informadas. Cualquier consulta y/o reclamación sobre el tratamiento de sus datos personales y para acceder, rectificar o modificar estos, podrá realizarla a través de nuestro portal web www.inmobiliariarosalbarocha.com o a través del siguiente email: info@inmobiliariarosalbarocha.com o podrá dirigirla oficina ubicada en la calle 15 N 2 – 19 of 215 Centro Comercial Yulima, Ibagué – Tolima. **CLÁUSULA DÉCIMA NOVENA.- MODIFICACIONES ESCRITAS.** Cualquier modificación que acuerden las partes deberán hacerse constar por escrito, sin dicha formalidad se reputará inexistente. **CLÁUSULA VIGECIMA.-DOMICILIO.** Para todos los efectos legales el domicilio contractual será la Ciudad de Ibagué. Como constancia del acuerdo de voluntades se firma el presente documento en dos ejemplares del mismo tenor, en Ibagué, a los cuatro (4) días del mes de marzo de dos mil veinticuatro (2024).



ALBERTO CAMELO
C.C. 14.229.881
EL PROPIETARIO

EL ADMINISTRADOR
Rosalba Rocha Delgado
C.C. 38.238.423 de Ibagué
INMOBILIARIA ROSALBA ROCHA SAS
Representante Legal

