

CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN

Vivienda Urbana 

Garantizado 

Entre los suscritos a saber: **JOHN FERNANDO GRAJALES ATEHORTÚA**, mayor y vecino de Medellín, identificado como aparece al pie de su firma, obrando en este acto en nombre y representación legal de **SERVIARRENDAMIENTOS LTDA** identificada con el Nit. 830.510.459-6, Sociedad de Naturaleza Comercial, con domicilio principal en Medellín, de una parte y quien en adelante se denominará el **ADMINISTRADOR**,  y El señor **XXXXXX XXXXXXXX XXXXXX XXXXXX** quien para los efectos del presente contrato se denominará **EL COMITENTE**; mayor y vecino de Medellín e identificado como aparece al pie de su correspondiente firma, obrando en su propio nombre y representación, celebran el contrato de administración que se regirá por las cláusulas siguientes:

PRIMERA. Objeto del Contrato. El **Comitente** contrata los servicios profesionales de **El Administrador** para que éste, arriende y administre única y exclusivamente bajo las condiciones que se establecen a continuación, el inmueble cuya ubicación y tipo, se describen así:

Dirección:  **XXXXXXXXXX XXXXXX XXXXXXX XXXXXX**

Ubicación:  Municipio de Medellín-Antioquia.

Tipo:  Vivienda Urbana.

SEGUNDA. Fijación del Canon de Arrendamiento. El canon por el cual **El Administrador** arrendará el inmueble objeto del presente contrato, será fijado entre las partes, **Comitente y Administrador**, estando **El Administrador** en el deber de orientar al **Comitente**, indicándole cuál es la tendencia del mercado, y lograr el mejor precio y beneficio para **EL COMITENTE**, siempre y cuando se respeten las normas legales vigentes. Para el efecto, **EL COMITENTE** estará obligado a presentarle al **ADMINISTRADOR**, el último recibo de pago del impuesto predial del inmueble a fin de darle aplicación a lo previsto en la ley, con relación a los topes máximos autorizados por el gobierno en determinados casos.

Parágrafo1. En el evento que **el Comitente** sugiera y exija que se cobre un valor de canon que supere los topes legales, **El Administrador** quedará exonerado frente al arrendatario del inmueble de hacerle la devolución de mayores

**Serviarrendamientos Ltda.
Constructora, Comercializadora y Administradora de Propiedad Raíz**

valores pagados por concepto de canon, en el evento que éste reclame ante las autoridades y estas obliguen a que se reajuste el canon y se le haga la devolución. **Parágrafo 2. El Comitente** reconocerá y hará la devolución de los mayores valores cobrados al arrendatario, so pena de exigírsele su cumplimiento por vía extrajudicial o judicial.

TERCERA. Gastos y obligaciones a cargo de El Comitente. Son a cargo de **El Comitente** todos los gastos que en general demande el otorgamiento y ejecución del presente contrato, pero especialmente: a) Las reparaciones necesarias del inmueble que, a juicio de **El Administrador** o por disposición de la autoridad deban realizarse. b) Los daños y depreciación provenientes del uso normal y de casos fortuitos que puedan sufrir el inmueble y sus elementos accesorios, tales como: alfombras, tapetes, cortinas, electrodomésticos, persianas, muebles de madera, lámparas y demás que puedan tener esta calificación, siendo entendido que **El Comitente** se abstendrá de reclamar indemnización alguna al **Administrador** por el expresado concepto, máxime que el inmueble solo será inventariado por el Administrador, cuando sea con exclusividad en la administración, pues de lo contrario el inventario será el mismo que se le realice al arrendatario en el proceso de entrega del inmueble. c) Las cuotas extraordinarias de administración que eventualmente disponga la junta de administración de la copropiedad. d) El costo de las pólizas de seguros referidas a terremoto, terrorismo, anegación, y en general cualquier evento catastrófico que afecte parcial o totalmente el inmueble y que no provenga de la culpa o dolo del arrendatario. **Parágrafo 1.** Estarán a cargo de **El Comitente** las siguientes obligaciones: a) A entregar el inmueble **al Administrador** en adecuadas condiciones de ocupación y debidamente inventariado, este último siempre y cuando el inmueble tenga exclusividad en la administración. b) A Entregar el inmueble con los servicios públicos domiciliarios al día en sus pagos, hasta la fecha anterior a la iniciación del contrato de arrendamiento. c) A respetar las condiciones del contrato de arrendamiento y lo estipulado en la ley. d) A cumplir con el pago de los gastos estipulados en la primera parte de esta cláusula. e) A Asumir toda responsabilidad por causa de incidentes que se presenten por el mal estado o deficiente funcionamiento del inmueble y que genere reclamaciones, juicios, devoluciones, responsabilidad civil, pago de perjuicios e indemnizaciones, que se originen en la Ley o la costumbre que regulen la actividad arrendadora. Si por alguna causa **El Administrador** es demandado y resultare condenado a pagar por algunos de estos conceptos, **El Comitente** se obliga a pagar dichos dineros inicialmente como un llamado en garantía dentro del término concedido en el proceso, sino El Administrador podrá proceder judicialmente a reclamarlos. f) A restituirle al **Administrador** cualquier suma de dinero que sin causa le sea pagado por este último. g) A atender todo lo que tenga que ver con las

Serviarrendamientos Ltda.
Constructora, Comercializadora y Administradora de Propiedad Raíz


obligaciones de un copropietario frente a los requerimientos y exigencias que haga la Administración de la copropiedad, si el inmueble está sujeto a régimen de propiedad horizontal, tales como asistencia a reuniones ordinarias y extraordinarias, pago de multas y sanciones cuando estas sean impuestas por algún incumplimiento de sus obligaciones como copropietario, a mantener al día los pagos de la cuota ordinaria de la administración, sea que la tenga directamente a su cargo o cuando es pagada por el arrendatario conjuntamente con el canon de arrendamiento a través del desembolso realizado por el Administrador en su correspondiente fecha de pago. h) A reconocerle al arrendatario los perjuicios que pueda ocasionarle cuando por motivo de algún incumplimiento como copropietario, éste sea privado del uso y goce del bien y de sus zonas comunes. i) Las demás estipuladas por la Ley. **Parágrafo 2.** Si el inmueble objeto de este contrato no tiene exclusividad en su administración, mientras se arrienda, **el Comitente** se hará responsable de cualquier situación que se presente frente al mismo.

CUARTA. Comisión y Deducciones. El precio de la renta será percibido directamente por **El Administrador** quien lo entregará **Al Comitente** deduciendo previamente: a) Una remuneración ordinaria por sus servicios profesionales en la ejecución del presente contrato, equivalente al diez por ciento (10%) del canon de arrendamiento o comisión definido en el contrato, en sus prórrogas y/o renovaciones b) Los impuestos y contribuciones causados por el inmueble y pagados por **El Administrador**. c) El monto del impuesto a las ventas que la ley determine. d) El importe de los gastos asumidos de conformidad con la cláusula tercera. e) El costo de las reparaciones necesarias para el inmueble, cuya ejecución previamente haya autorizado **El Comitente** o se hayan realizado de urgencia. **Parágrafo.** En los contratos de arrendamiento de inmuebles cuyo canon se define libre de administración de la copropiedad o con administración incluida, se tomara como base para la comisión el canon más el valor de la administración.

QUINTA. Periodo del Pago. **El Administrador** hará entrega **Al Comitente** del valor neto de los arrendamientos correspondientes a la mensualidad anticipada, para ello el Comitente tendrá en cuenta las opciones de pago estipuladas en la cláusula Décima Cuarta de este contrato. **Parágrafo 1.** por ser éste contrato de administración bajo la modalidad de canon garantizado, se deja expresa constancia que **El Administrador** está obligado a pagar los cánones de arrendamiento en forma mensual y anticipada, de acuerdo con la fecha del contrato de arrendamiento. **Parágrafo 2.** En caso de tener que iniciar cualquier proceso prejurídico ó jurídico, por causales de incumplimiento que provengan de la ejecución del contrato de arrendamiento, atribuibles al arrendatario, **El**

Serviarrendamientos Ltda.
Constructora, Comercializadora y Administradora de Propiedad Raíz

Administrador estará obligado a pagar los honorarios, gastos, costas, costos, notificaciones, correo, trámites, al comienzo, durante y al final del proceso. Pero si la causal obedece a requerimientos atribuibles **al Comitente** y además no está incluida dentro de las especiales de terminación consagradas en la ley, los conceptos citados anteriormente serán a cargo del **Comitente**, además las indemnizaciones por incumplimiento del contrato. **Parágrafo 3.** En el evento que haya una terminación anticipada del contrato de arrendamiento, sea en su vigencia inicial o en sus prórrogas, en forma extrajudicial o judicial, el **Administrador** pagara el canon de arrendamiento y los servicios públicos básicos al **Comitente** hasta la fecha de dicha terminación.

SEXTA.  Entrega del inmueble e Inventario. Cumpliendo con las obligaciones citadas en la cláusula tercera de este contrato, **El Comitente** entregará el inmueble **Al Administrador** en condiciones adecuadas de ocupación, mediante un inventario detallado, inventario que se realizará siempre y cuando las partes así lo acuerden y el inmueble esté bajo la modalidad de administración con exclusividad. De no realizarse el inventario, el Comitente se ajustará a lo señalado en el Parágrafo 2 de la Cláusula Tercera. No obstante cuando se arriende el inmueble, el Administrador proporcionará al Comitente una copia del inventario realizado al arrendatario en el momento que se le haga entrega del inmueble. **Parágrafo 1.** Los servicios públicos deben estar al día en sus pagos de acuerdo a lo establecido en el parágrafo 1 de la Cláusula Tercera. **Parágrafo 2.** Así mismo el **Administrador le hará entrega** del inmueble a **EL(LA)(LOS) ARRENDATARIO(S)** en las mismas condiciones y hará firmar el inventario al menos por uno de ellos y servirá como prueba del número, calidad y especificaciones de los bienes cuya administración motiva este contrato. **Parágrafo 3.** Cuando por motivo de la terminación de este contrato, se le va a hacer devolución del inmueble a **El Comitente** y el inmueble se encuentra desocupado, **El Administrador** se compromete a entregarlo en las mismas condiciones en que lo recibió, según el inventario, salvo que por algún motivo **el Comitente** haya autorizado y/o aceptado algún tipo de reforma o mejora del inmueble que haya sido realizada por el arrendatario, caso en el cual el Administrador no tendría responsabilidad alguna. Si por algún motivo el arrendatario le hizo cambio al color de la pintura, **el Administrador** lo devolverá con el color de pintura que lo recibió de parte del Comitente. Además lo entregará aseado y con los servicios públicos domiciliarios al día hasta la fecha de la terminación del contrato de arrendamiento. **El Comitente** acepta que como consecuencia del uso y goce del bien por parte de El Arrendatario, el inmueble sufre un deterioro normal, incluyendo la pintura y que por lo tanto, **El Administrador** no estará obligado a pintar la propiedad una vez sea desocupada por el arrendatario. **Parágrafo 4.** Si el inmueble se encuentra ocupado por el

**Serviarrendamientos Ltda.
Constructora, Comercializadora y Administradora de Propiedad Raíz**

inquilino y se cede el contrato de arrendamiento a **El Comitente, El Administrador** le hará entrega material del inmueble mediante el correspondiente inventario y a partir esa fecha el inmueble y las situaciones que de él se desprendan, estarán bajo la responsabilidad del **Comitente**. **Parágrafo 5.** Cuando se trate de la terminación de este contrato que implique cesión del contrato de arrendamiento, **El Comitente** se hará responsable de notificarle a el arrendatario sobre la cesión del contrato de arrendamiento, dando cumplimiento a lo exigido por la ley. **Parágrafo 6.** **El Comitente** hará entrega a **El Administrador** de los **siguientes anexos**: copia del último impuesto predial del inmueble, las facturas de las últimas cuentas de servicio debidamente canceladas, fotocopia de la cédula ciudadanía de quienes van a celebrar el contrato, el certificado de libertad de la propiedad actualizado y demás documentos que sean necesarios para aclarar cualquier situación del contrato.

SÉPTIMA. Periodo y vigencia del Contrato. Este contrato tendrá una duración y vigencia igual a la definida en el contrato de arrendamiento y estará sujeto a las prórrogas y/o renovaciones establecidas en este último y su fecha de iniciación estará determinada por lo establecida en la cláusula Décima tercera de este contrato. No obstante, cualquiera de las partes podrá darlo por terminado mediante aviso escrito con una antelación mínima de noventa (90) días a la fecha en que haya resuelto hacer efectiva la terminación. **Parágrafo 1.** Cuando la terminación del contrato proceda unilateralmente por parte de **El Comitente, con** el debido preaviso y el inmueble se encuentre arrendado, **El Comitente** reconocerá y pagará a **El Administrador** todos los conceptos enumerados en la cláusula cuarta de este contrato, hasta la fecha de terminación del mismo. Pero si la terminación se da sin el debido preaviso, el Comitente reconocerá al Administrador los valores estipulados en la Cláusula Cuarta de este contrato, hasta la fecha que corresponda al vencimiento de la vigencia que tenga en ese momento el contrato de arrendamiento. **Parágrafo 2.** Si al momento de terminarse este contrato, el inmueble se encuentra desocupado, **El Administrador** dará aplicación a lo estipulado en el Parágrafo 1, de La Cláusula Sexta y si se encuentra ocupado con contrato de arrendamiento vigente, **El Administrador** dará aplicación a lo estipulado en el parágrafo 2, de la cláusula sexta. **Parágrafo 3.** Si al notificarse a **El Administrador** la terminación del contrato por parte de **El Comitente**, este requiere que el inmueble se le entregue restituido y para ello hay que realizar un proceso judicial a el arrendatario, **El Comitente** correrá con todos los costos y gastos del proceso, incluyendo honorarios, indemnizaciones y demás conceptos que de él se deriven. Además, **El Comitente** no exigirá suma alguna por concepto de arrendamiento, en el caso tal que EL (LA) (LOS) ARRENDATARIO(S) deje(n) de pagar su canon de arrendamiento por causa de la petición de entrega. **Parágrafo 4.** Acuerdan las partes que en el evento de terminarse el contrato de

**Serviarrendamientos Ltda.
Constructora, Comercializadora y Administradora de Propiedad Raíz**

arrendamiento por restitución voluntaria por parte del arrendatario, dentro de los términos normales o en forma anticipada, por trámite judicial o extrajudicial y sea necesario celebrar un contrato de arrendamiento con un nuevo arrendatario, no será necesario volver a celebrar un contrato de administración nuevo, pues las condiciones establecidas en este se renovarán en forma automática con la duración y vigencia establecidas en el nuevo contrato de arrendamiento.

OCTAVA. Modificaciones al contrato. Las partes renuncian expresamente a todo requerimiento para cumplir sus obligaciones y acuerdan que únicamente por escrito, (firmado por ambas partes), podrán modificar válidamente el presente documento, que además subroga y deja sin efecto cualquier pacto anterior.

NOVENA. Comisión por venta a arrendatarios. En caso de que **El Comitente** desee enajenar el inmueble objeto del presente contrato; tendrá la primera opción para promover la venta **El Administrador**, quien le ofrecerá la primera opción de compra a el(la)(los) actual(es) arrendatario(s), si este(os) no lo toma la opción, el Administrador podrá optar por ofrecerlo a sus demás clientes. **Parágrafo 1.** En caso que el inmueble sea vendido por el Administrador bajo cualquiera de sus opciones, **El Comitente** reconocerá a favor de **El Administrador** a título de comisión, la tasa que comercialmente esté vigente a la fecha de la venta. **Parágrafo 2.** En el evento de celebrarse directamente una negociación de compraventa del inmueble, entre el Comitente y el arrendatario suministrado por el Administrador, igualmente el Comitente reconocerá al Administrador su respectiva comisión por esta venta. **Parágrafo 3.** La comisión generada bajo cualquiera de las modalidades citadas en los parágrafos 1 y 2 será exigible ejecutivamente con la sola firma de la promesa de compraventa y/o la escritura de compraventa. **El Comitente** renuncia expresamente a los desahucios y requerimientos judiciales para ser constituido en mora.

DÉCIMA. Exoneración de El Administrador. El administrador no responderá, en caso alguno, por robos que puedan ocurrir en la propiedad o los perjuicios que pueda sufrir esta en caso de incendio, sismo, inundación, filtración, rotura de cañerías, efectos de humedad o calor, actos terroristas, desperfectos en el ascensor y otros hechos de naturaleza análoga.


DÉCIMA PRIMERA. Servicios Públicos Domiciliarios. Dando cumplimiento a las obligaciones pactadas en la cláusula tercera de este contrato, **El Comitente** hará entrega de el inmueble a **El Administrador**, con los servicios públicos al día en sus pagos, hasta la fecha anterior a la iniciación del contrato de arrendamiento y a partir de la iniciación del contrato de arrendamiento, corresponderán a el arrendatario o en su defecto a el arrendador, si el

**Serviarrendamientos Ltda.
Constructora, Comercializadora y Administradora de Propiedad Raíz**

arrendatario no paga, de acuerdo a lo estipulado en la cláusula Décima Segunda de este contrato. **Parágrafo 1. El Comitente** acreditará el pago de los servicios públicos entregando a **El Administrador** las facturas de la empresa prestadora de los servicios, debidamente canceladas. **Parágrafo 2.** Los servicios públicos domiciliarios comprenden: acueducto, saneamiento, energía eléctrica, gas domiciliarios (si el inmueble lo tiene), tasa de aseo, línea telefónica con llamada únicamente local. Los servicios conexos de Internet, televisión por cable y similares, deben quedar a nombre y a cargo del arrendatario. **Parágrafo 3.** El Comitente se obliga a retirar de la línea telefónica los servicios de llamadas nacionales, internacionales y a celulares.

DÉCIMA SEGUNDA. Servicios Públicos a cargo de El Administrador. El Administrador se obliga a pagar los servicios públicos de: tasa de aseo, energía eléctrica, saneamiento, acueducto, gas domiciliario (si lo tiene el inmueble) y línea telefónica, esta última únicamente con servicio de llamadas locales, que no hayan sido cubiertos o cancelados por el inquilino durante el tiempo de vigencia del contrato de arrendamiento y que estén pendientes de pago al momento de la terminación del contrato de arrendamiento. **Parágrafo. El Comitente** exonera al **ADMINISTRADOR** del mal uso y del pago de los consumos que por concepto de llamadas Nacionales, llamadas Internacionales y llamadas a celulares, haya realizado el arrendatario durante el tiempo de vigencia del contrato de arrendamiento.

DÉCIMA TERCERA. Fecha de Inicio del Contrato. Las partes acuerdan que este contrato empezará a regir a partir de la firma del contrato de arrendamiento, incluyendo la debida entrega material del inmueble al arrendatario, a satisfacción. El contrato de arrendamiento es el celebrado entre **El Administrador, Serviarrendamientos Ltda.**, en calidad de arrendador, el respectivo arrendatario(a) y los deudores solidarios, sobre el inmueble objeto de este contrato.


DÉCIMA CUARTA. Autorización para el pago. El comitente autoriza para que el canon de arrendamiento neto del inmueble objeto del presente contrato, le sea entregado bajo la siguiente modalidad: 

- a) Pagado directamente en las oficinas de El Administrador, caso el cual debe presentarse personalmente con su respectivo documento de identidad en original _____.
- b) Le sea consignado en la cuenta no. _____ de El Banco o entidad financiera _____
a nombre de _____


**Serviarrendamientos Ltda.
Constructora, Comercializadora y Administradora de Propiedad Raíz**

Parágrafo. En caso de fallecimiento del COMITENTE, el dinero fruto del arrendamiento neto, será consignado en cuenta aparte para ser incluida en el inventario de los bienes objeto de la sucesión y le será entregada al adjudicatario en dicha sucesión o a quien conforme a Ley se nombre como administrador. Este contrato se entenderá cedido a quien resulte adjudicatario del inmueble.

DÉCIMA QUINTA. Autorización del Comitente. El Comitente autoriza expresamente a **El Administrador** para informa a las autoridades competentes y reportar en cualquier base de datos, la información sobre el manejo de sus obligaciones pecuniarias relacionadas con el (los) inmuebles y generados durante la vigencia del presente contrato como al momento de su terminación.

Para constancia se firman las partes en Medellín, ante testigos, el día de del año 2007. 

SERVIARRENDAMIENTOS LTDA
Nit. 830.510.459-3-Administrador

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
C.C. xxxxxxxxxxxx-Comitente 

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
C.C. XXXXXXXXXXXXX de Medellín
Testigo

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
C.C. XXXXXXXXXXXXX de Envigado
Testigo