

CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN PARA INMUEBLE EN ARRIENDO

Matrícula de Arrendador Número: 2017-0153

Entre los suscritos _____,
identificado con la cédula de ciudadanía No. _____ de _____,
mayor de edad y vecino de la ciudad de Bogotá por una parte y quien en adelante en el
presente contrato se denominará **EL PROPIETARIO** por una parte y por otra parte **DAVID
ROBERTO MEJÍA GALVIS**, identificado con la cédula de ciudadanía Número
1.015.465.495, mayor de edad y vecino de Bogotá, quien obra en nombre y
representación de la Sociedad **UKUCELA S.A.S**, con domicilio principal en la ciudad de
Bogotá D.C., con NIT 901.101.944-1 y quien en adelante se llamará **EL
ADMINISTRADOR**, hemos convenido en celebrar el **CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN
PARA INMUEBLE EN ARRIENDO** que se registrará por las siguientes cláusulas: -----

PRIMERA... OBJETO... EL PROPIETARIO otorga la **tenencia** real, material y
exclusiva **AL ADMINISTRADOR** durante la vigencia del presente contrato de
administración de inmueble para arriendo en la suma de
_____ (\$ _____)

Inmueble ubicado en _____
del barrio _____ **de la ciudad de** _____ **y alinderado según consta**
en la escritura número _____ **de la notaria** _____ **del círculo de** _____

Tipo de inmueble: _____	Matricula Inmobiliaria: _____
Parqueadero: _____	Matricula Inmobiliaria: _____
Depósito: _____	Matricula Inmobiliaria: _____
Vr Admón: _____	Área Lote: _____ Área construida: _____ Antigüedad: _____

Observaciones:

PARAGRAFO... En el evento de tratarse de un inmueble destinado para vivienda urbana,
su regulación se registrará por la Ley 820 de 2003; pero si se trata de un local comercial u
oficina, se registrará por el código de comercio. **SEGUNDA... FACULTADES AL
ADMINISTRADOR... EL PROPIETARIO** faculta exclusivamente al **ADMINISTRADOR**
para que en su nombre y representación tramite y ejecute los asuntos que se enumeran a
continuación **a)** Anunciar y efectuar la publicidad para lograr el arrendamiento del
inmueble en la forma que juzgue más conveniente. **b)** Acordar el valor del arrendamiento
con el **PROPIETARIO** y teniendo en cuenta las normas y los precios vigentes según el
área, las características, la ubicación y el estado del inmueble y que, para el predio aquí
descrito, se ha fijado de común acuerdo con el **PROPIETARIO** en un canon mensual de
arrendamiento de (\$ _____)

c) Utilizar las alianzas estratégicas del **ADMINISTRADOR** con otras empresas
inmobiliarias para lograr el arrendamiento del inmueble de una forma más rápida y
eficiente y compartir con ellas los honorarios pactados con el **PROPIETARIO** sin que esto
conlleve obligación contractual del **PROPIETARIO** diferente a la que se adquirió con el
ADMINISTRADOR **d)** Recaudar el valor de los arrendamientos a los Arrendatarios y
consignarlos a la orden del **PROPIETARIO**, de forma anticipada dentro de los diez (10)
primeros días hábiles del mes al que corresponda el pago, dicho dinero también podrá ser
consignado y/o transferido a la cuenta bancaria que por escrito informe el **PROPIETARIO**,
deduciendo los valores de gastos bancarios y los estipulados en la cláusula **CUARTA**
de este contrato. **e)** Efectuar por cuenta de **EL PROPIETARIO** las reparaciones necesarias
que **EL ADMINISTRADOR** juzgue convenientes para la mejor conservación del inmueble
o para facilitar su arrendamiento, previa autorización de **EL PROPIETARIO**, y cuyo valor
será descontado por **EL ADMINISTRADOR** de manera mensual según lo acordado con el

PROPIETARIO, y adjuntará los recibos, facturas o cuentas de cobro correspondientes a los pagos realizados. La solicitud de autorización de los arreglos que fuesen urgentes o necesarios, será comunicada al **PROPIETARIO**, empero, si transcurridos cinco (5) días calendario siguientes al recibo de la misma, **EL PROPIETARIO** no ha dado respuesta escrita, se entenderá que la solicitud de mejoras o reparaciones, es autorizada bajo la responsabilidad pecuniaria del **PROPIETARIO**; en beneficio del inmueble y el buen uso y goce del **ARRENDATARIO**. **f)** Celebrar el respectivo contrato de arrendamiento constituyendo las garantías que a su juicio juzgue convenientes...**TERCERA... OBLIGACIONES DEL ADMINISTRADOR: EL ADMINISTRADOR:** deberá: **a)** Informar al **PROPIETARIO** del incumplimiento del arrendatario en el pago del arrendamiento y notificar a la Aseguradora sobre este hecho. **b)** **EL ADMINISTRADOR** será responsable de la correcta administración del inmueble. **c)** Realizar una publicidad eficaz para lograr el arrendamiento del inmueble en la forma que juzgue conveniente. **d)** Realizar la preselección de arrendatarios calificados según su experticia. **e)** Hacer la entrega del inmueble a los arrendatarios al momento de la celebración del contrato de arrendamiento; **f)** Realizar eficaz y correctamente el manejo de las relaciones en informes de incumplimiento a la Aseguradora en caso de incumplimiento de los arrendatarios; **g)** En el evento que **EL PROPIETARIO** se negare o se imposibilitare por cualquier motivo a recibir el valor del canon de arrendamiento mensual, **EL ADMINISTRADOR**, deberá consignarlo en el Banco Agrario comunicando y enviando el duplicado del título de la consignación al **PROPIETARIO** dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, por correo certificado. Esta obligación aplica cuando el pago se realice al propietario directamente en las oficinas de la Inmobiliaria. **h)** **EL ADMINISTRADOR**, entregará por correo postal o electrónico informes mensuales sobre los descuentos realizados y los valores pagados, dichos pagos y descuentos deberán estar soportados con las respectivas facturas, de conformidad con el artículo 1 del decreto 578 de 2011. **i)** Informar al **PROPIETARIO** del incumplimiento de (los) arrendatario (s) en el pago del arrendamiento y notificar a la Aseguradora sobre este hecho. **j)** Contratar según las instrucciones del **PROPIETARIO** SI (___) NO (___) una póliza adicional de seguros integrales que amparen la totalidad de los servicios públicos, las reconexiones, las reinstalaciones, las administraciones, los daños y faltantes hasta por un valor de (_____) **k)** En general, velará por la defensa de los intereses del **PROPIETARIO**, en cuanto a la conservación del inmueble y la verificación del cumplimiento del reglamento de propiedad horizontal, para los inmuebles sometidos a este régimen...



CUARTA: El contrato **UKUMEDIUM** para predios amoblados, compromete al **PROPIETARIO** a pagar como remuneración por la colocación y administración del inmueble a un cliente presentado por **EL ADMINISTRADOR** las siguientes sumas: **a)** El equivalente al (12.5 %) Más IVA del valor mensual del arrendamiento como remuneración a los servicios prestados por la administración.

b) El equivalente al 2.57% del valor mensual del arrendamiento para sufragar la póliza de seguro que como garantía se tomará en caso de incumplimiento en el pago de los arrendamientos por parte de los arrendatarios, dicha póliza es facultativa del propietario, de conformidad con el artículo 16 de la ley 820 de 2003... **PARÁGRAFO...** Dada la naturaleza del presente contrato, los tiempos de arrendamiento y teniendo en cuenta la responsabilidad del **ADMINISTRADOR** sobre los inventarios, el **ADMINISTRADOR** podrá cobrar de común acuerdo al Arrendatario la comisión extra que juzgue conveniente por asumir dicho riesgo. El **ADMINISTRADOR**, responderá al **PROPIETARIO** por el inventario anexo que hace parte integral de este contrato, empero, solo responderá por

cantidades y no por la calidad de los productos, por lo que el **PROPIETARIO**, se compromete a no dejar en este inventario, obras de arte, objetos valiosos, joyas y/o similares y solo anexará al inventario productos genéricos... **QUINTA... OBLIGACIONES DEL PROPIETARIO: EL PROPIETARIO** responderá: **a)** Por reclamaciones de los arrendatarios originadas por el mal estado del inmueble o por fallas o deficiencias en su construcción, y dar respuesta al **ADMINISTRADOR** sobre la solicitud de autorización de sus reparaciones o mejoras. **b)** Los saldos a cargo del **PROPIETARIO** a la terminación del presente contrato de administración, deberán ser pagados por el **PROPIETARIO AL ADMINISTRADOR** a la presentación de la respectiva cuenta de cobro. En caso de negativa de dicho pago podrán ser exigidos ejecutivamente, sin necesidad de requerimiento. **c)** **EL PROPIETARIO** autoriza a pagar y pagará **AL ADMINISTRADOR** el valor de los gastos que se causen por concepto de impuestos, contribuciones, multas intereses, servicio de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, teléfono, larga distancia, gas natural, portería, celadores, ascensoristas, vigilantes, aseadores; las reparaciones y demás pagos hechos por **EL ADMINISTRADOR** por cuenta de **EL PROPIETARIO** y que no sean obligación de los arrendatarios. **d)** Cumplir con todas las obligaciones que demande el inmueble para el normal uso y goce del **ARRENDATARIO** en cumplimiento del contrato de arrendamiento en lo que tiene que ver con **EL ARRENDADOR**. **e)** En el evento que el **PROPIETARIO**, solicite anticipos, pagos de administración, servicios públicos, impuestos y/o otras obligaciones, antes de la entrada en vigencia de un contrato de arrendamiento sobre el inmueble aquí descrito, se ratificará en favor del **ADMINISTRADOR**, contrato de administración con carácter de exclusividad sobre este bien inmueble... **f)** No realizar labores conducentes a celebrar contratos de arrendamiento sin intermediación del **ADMINISTRADOR** con los clientes presentados por este. **g)** Permitir el ingreso para la presentación y muestra del inmueble y suministrar al **ADMINISTRADOR** la información solicitada de una manera clara y veraz adjuntando a la firma del presente contrato los siguientes documentos:

- Fotocopia de Cédula de Ciudadanía del propietario
- Fotocopia de los últimos recibos de servicios públicos cancelados.
- Fotocopia de Certificado de tradición y libertad no mayor a sesenta (60) días, o en su defecto la manifestación de la calidad en que tiene el inmueble.
- Fotocopia de la (s) Escritura (s) pública (s) donde consten los linderos; o en su defecto la manifestación de la calidad en que tiene el inmueble.
- Paz y salvo de pago de cuotas de administración en caso de que se pague la misma.

h) EL PROPIETARIO se compromete a anexar a este contrato fotos del inmueble con un inventario inicial que, de ser aceptado por el **ADMINISTRADOR**, formará parte integral del presente contrato.... **i) EL PROPIETARIO** autoriza **AL ADMINISTRADOR** para que en caso que los arrendatarios dejen de pagar los arrendamientos y/o cuotas de administración y/o servicios públicos, en su nombre, pueda requerir el pago a la Afianzadora o aseguradora, para cubrir el canon de arrendamiento pagado por el **ADMINISTRADOR**.... **SEXTA... EVICCIÓN: EL PROPIETARIO** declara que el inmueble a que se refiere el presente contrato de administración se encuentra total y absolutamente libre por concepto de acciones judiciales de cualquier naturaleza, empero, si se derivase acción judicial contra la renta del inmueble y/o el **PROPIETARIO** y quedase un saldo insoluto a favor del **ADMINISTRADOR**, el **PROPIETARIO** autoriza desde ya al **ADMINISTRADOR**, a procurar el pago de las sumas adeudadas de conformidad a la norma legal vigente... **SÉPTIMA... TERMINO DE DURACIÓN:** El termino de duración de este contrato siempre será el mismo del contrato de Arrendamiento y en caso de entrega del inmueble por parte de los arrendatarios; se entiende prorrogado si ninguna de las partes avisa su terminación... **OCTAVA... TERMINACION DEL CONTRATO POR EL PROPIETARIO:** Este contrato puede ser terminado por **EL PROPIETARIO** en los

siguientes casos: **a)** Por la incorrecta administración del inmueble en la forma pactada en el presente contrato; caso en el cual este contrato presta mérito ejecutivo. **b)** Porque **EL ADMINISTRADOR** no logró arrendar el inmueble en un término de Treinta (30) días, contados a partir de la firma del presente contrato; No obstante lo anterior, **EL PROPIETARIO** puede manifestar por escrito su deseo de continuar este contrato de administración en las mismas condiciones, **c)** Estando Arrendado el inmueble y Vigente el contrato de arrendamiento, si el **PROPIETARIO** quiere dar por terminado el contrato, deberá someterse a las condiciones y sanciones de terminación del contrato, tratándose de vivienda urbana según lo estipulado en el Capítulo VII de la Ley 820 de 2003, además cancelar **AL ADMINISTRADOR** el valor correspondiente de las comisiones de los meses que falten para cumplir el término inicial del contrato de arrendamiento o su prórroga.

PARAGRAFO: Efectuada la cancelación de estas sanciones **EL ADMINISTRADOR** restituirá el inmueble desocupado y de conformidad con el inventario presentado por el **PROPIETARIO** al inicio de este contrato (Salvo deterioro normal por uso), entendiéndose que si se tratase de la venta del inmueble a un tercero, facilitará, endosará y cederá el respectivo contrato de arrendamiento al **PROPIETARIO** o a quien éste designe por escrito, dando aviso de salida del contrato de arrendamiento a la Aseguradora y/ Afianzadora quedando sin vigencia la garantía por incumplimiento de los arrendatarios, a partir de la terminación del contrato de administración...**NOVENA... TERMINACION DEL CONTRATO POR EL ADMINISTRADOR.** El presente contrato puede ser terminado por **EL ADMINISTRADOR** en cualquier época, para lo cual dará aviso **AL PROPIETARIO** con diez (10) días de anticipación, por correo certificado, cesarán todas las obligaciones, y no podrá ser responsabilizado por hecho alguno ocurrido después del término mencionado...

DÉCIMA... NORMAS DE INTERPRETACION: Para todos los efectos no previstos en este contrato, se aplicarán las normas de la Ley 820 de 2003 en tratándose de vivienda urbana...

DECIMA PRIMERA... EFECTOS DEL CONTRATO: El presente Contrato regula en su integridad las relaciones jurídicas entre las partes, y, en consecuencia, deja sin efecto cualquier otro convenio o estipulación acordada con anterioridad...

DECIMA SEGUNDA... MODIFICACIONES: Cualquier modificación a este contrato, deberá constar previamente por escrito, mediante **OTRO SI** al mismo...

DECIMA TERCERA... Solución de controversias contractuales. Toda controversia o diferencia entre las Partes relativa a la ejecución, liquidación e interpretación de este acuerdo y en general cualquier controversia relacionada con el mismo, se resolverá, acudiendo inicialmente al arreglo directo entre las partes, y en caso de fracasar este, por los mecanismos legales de solución de conflictos establecidos en Colombia...

DÉCIMA CUARTA... MODIFICACIONES: Cualquier modificación a este contrato, deberá constar previamente por escrito, mediante **OTRO SI** al mismo...

DECIMA QUINTA... Domicilio contractual. – Se fija como domicilio contractual la ciudad de Bogotá...

DECIMA SEXTA... ENTREGA DE CONTRATOS: **EL ADMINISTRADOR**, entrega copia del contrato al **PROPIETARIO**, dentro de un plazo de diez (10) días después de la firma del mismo.

DECIMA SÉPTIMA... OBSERVACIONES: _____

DÉCIMA OCTAVA... Localización de las Partes Contratantes y comunicaciones: EL **PROPIETARIO**, podrá ser localizado y recibirá comunicaciones para cualquier efecto relacionado con este contrato, en la _____ de _____ teléfono(s) _____, Email _____.

EL **ADMINISTRADOR**, podrá ser localizado en la CRA. 46 No. 152-46 OFICINA 2-45 CENTRO COMERCIAL MAZUREN de la ciudad de Bogotá. Teléfono(s) 300-7361524 – 5206757, E-mail ukucela@gmail.com

DÉCIMA NOVENA... HABEAS DATA: El **PROPIETARIO** cumpliendo con la ley estatutaria 1581 de 2012 en lo referente a la protección de datos personales, queda informado que los datos suministrados en este contrato serán tratados por **UKUCELA S.A.S** en calidad de **ADMINISTRADOR** con fines administrativos, financieros y comerciales, por lo que declaro que autorizo a la empresa



UKUCELA S.A.S para usar, circular, transferir, almacenar y/o actualizar mis datos personales de conformidad con las políticas establecidas para tal fin...
VIGÉSIMA...RESTRICCIONES: Los anticipos a realizar a los **PROPIETARIOS** no aplican para: **a)** Inmuebles Embargados. **b)** Inmuebles con procesos judiciales en contra del bien o del propietario. **c)** Inmuebles con gravámenes de valorización, impuestos, patrimonios de familia o afectaciones.

En caso de cambio de cualquier dirección quién así lo haga deberá avisarlo oportunamente a la otra parte. En constancia se firma en la ciudad de _____ a los _____ días del mes _____ del 2.0_____.

EL PROPIETARIO _____
C.C. No.
DIRECCION:
TELEFONO

EL ADMINISTRADOR _____
UKUCELA S.A.S.
NIT: 901.101.944-1

“A LA FIRMA DE ESTE CONTRATO RECLAME GRATIS SU MICROSITE”

