

CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA

ADMINISTRADOR:		GRUPO ARENAS S.A.S. NIT. 900.919.490 -6 Sociedad comercial registrada en la Cámara de Comercio de Barranquilla.						
PROPIETARIO:								
C.C. o NIT No.				Régimen Tipo de contribuyente				
Direcciones de correspondencia						Ciudad:		
Teléfonos:					Fecha Cumpleaños			
Correo electrónico para notificaciones								
Nombre del titular de pago por transferencia						C.C. o NIT		
Teléfono:		# Cuenta		Tipo		Banco		
Tratar en ausencia con						Teléfono		

Los antes citados firman el presente Contrato de Administración de Inmueble contenido en las siguientes cláusulas:

PRIMERA: El PROPIETARIO autoriza por su cuenta y riesgo al Administrador, para que éste realice la gestión de promoción, arriendo, entrega del inmueble al arrendatario y Administración del siguiente inmueble:

Tipo de Inmueble		Dirección del inmueble a arrendar			
Edificio		Matrícula Inmobiliaria:		Referencia Catastral	
Canon Sugerido		Administración		La administración la recaudará y pagará Grupo Arenas directamente a la administración de la copropiedad	

SEGUNDA: El PROPIETARIO faculta a el ADMINISTRADOR para: **1.)** Anunciar y promover el arriendo por la forma o medio que éste considere. **2.)** Seleccionar los arrendatarios y firmar los contratos respectivos, bajo las garantías que a su juicio sean oportunas. **3.)** Recibir los cánones, administraciones y demás pagos a cargo del Arrendatario. **4.)** Fijar los cánones y reajustes, salvo instrucciones escritas de EL PROPIETARIO. **5)** Tratar en su nombre ante el Arrendatario o sus deudores solidarios, lo relacionado con el arrendamiento. El PROPIETARIO sólo tratará por conducto del ADMINISTRADOR con el Arrendatario y/o sus deudores solidarios.

TERCERA EL ADMINISTRADOR se obliga para con el PROPIETARIO a: **1.)** Pagar cada mes los arrendamientos, desde el quinto (5º) hasta el Octavo (8 º) día hábil, del mes siguiente en que se haya causado el canon. Suministrar en el curso del mes siguiente al periodo liquidado o facturado la liquidación de cuentas y/o factura, en la cual detallará los abonos y débitos efectuados a el PROPIETARIO. **2.)** Garantizarle el pago del arriendo según las disposiciones del seguro de arrendamiento. **3.)** Bajo criterio, medios y tiempos establecidos por el Administrador, gestionar para que el Arrendatario pague los servicios públicos, la administración, repare daños y/o restituya faltantes, sin que se entienda por ello que el ADMINISTRADOR es o sea responsable por éstos.

CUARTA: El PROPIETARIO se compromete para con el ADMINISTRADOR a: 1.) Pagarle por la administración una comisión del diez por ciento (10%) del canon del inmueble descrito en este convenio, la cual descontará cada mes el ADMINISTRADOR. **PARÁGRAFO PRIMERO:** En el evento de que ingresen otros inmuebles con cánones diferentes al aquí negociado, se ajustará el porcentaje de comisión pactado según políticas de la empresa, dicho ajuste se fijará directamente por el administrador y en tal sentido se informará al Propietario, el cual no podrá exceder del 10%. Aplica también para el porcentaje sobre el valor de la administración. 2.) El PROPIETARIO autoriza a el ADMINISTRADOR para: a) Descontar de los arriendos la comisión, el IVA causado, el seguro de arrendamiento, seguro de IVA y de Administración, si los hubiere, las retenciones e impuestos aplicados por el Arrendatario, los gastos, costos e impuestos en que incurra el ADMINISTRADOR por causa de la gestión. Igualmente, a descontar de los arriendos, servicios públicos, administraciones, reparaciones, cuotas de administración, ordinarias o extraordinarias, impuestos, contribuciones; con los intereses que estos pagos causen a el PROPIETARIO. A descontar al inicio de un contrato, del primer canon, los gastos de mercadeo y promoción, acordados en veinte por ciento (20%) del canon. b) Descontar del canon de arriendo cada mes, del diez por ciento (10%) sobre el valor de la administración, por hacer las gestiones pertinentes para el recaudo y pago de la administración directamente al edificio o a quien haga sus veces en caso de no estar sometido a régimen de propiedad horizontal, procesar la facturación de cuotas de administración (ordinarias y/o extraordinarias), registrar los recaudos y monitorear el estado de cartera de administración cuando el Arrendador lo considere pertinente. c) Efectuar las reparaciones que por Ley correspondan a el PROPIETARIO para la conservación del inmueble, las que estén encaminadas a satisfacer el goce pleno del bien, las que faciliten su arrendamiento, así como aquéllas necesarias u ordenadas por las autoridades. d) Según su criterio, dar por terminado el contrato de arriendo en cualquier tiempo y recibir el inmueble. e) Si fuere necesario, a firmar autorizaciones a el Arrendatario para instalación de servicios públicos. 3.) El PROPIETARIO informará oportunamente y por escrito a el ADMINISTRADOR, los aumentos que tenga el valor de la administración del inmueble objeto del contrato.

QUINTA: El PROPIETARIO garantiza: **1)** Que el inmueble está libre de limitaciones jurídicas, embargos, gravámenes, deudas por servicios públicos y administración. **2)** Asume expresamente responsabilidad por causa de reclamos, juicios, devoluciones, penalidades e indemnizaciones, generadas por estas causas y/o por los reclamos que haga el Arrendatario o terceros; por el mal estado del inmueble, por la no realización de reparaciones necesarias, por fallas o deficiencias en la construcción; y por todas las obligaciones correspondientes al arrendamiento que sean convenidas con el arrendatario. **3)** En el evento de que el PROPIETARIO haya obtenido el inmueble objeto de este contrato, en calidad de LOCATARIO, se compromete a presentar la carta de autorización de arrendamiento o subarriendo de la entidad propietaria. **4)** El PROPIETARIO informará al Administrador sobre vicios ocultos, limitaciones o afectaciones que puedan perturbar el arrendamiento; iniciará, oportunamente, las acciones judiciales, administrativas y/o policivas de las que sea titular, tendiente a librar de perturbaciones a los arrendatarios y si no las realiza, autoriza expresamente a que el ADMINISTRADOR las gestione, por cuenta y nombre del PROPIETARIO. **5)** Si en el inmueble hubiere deudas, daños o problemas que dificulten su arrendamiento, su permanencia en él o afecten a terceros, las cuales el PROPIETARIO se niegue a resolver o pagar, el ADMINISTRADOR está autorizado para dar por terminado el contrato de arriendo y autorizará la desocupación cesando las obligaciones a su cargo, sin perjuicios en su contra. EL ADMINISTRADOR tendrá la facultad de proceder según su criterio, a efectuar el pago o la reparación, a fin de evitar la desocupación o perjuicios al Arrendatario y/o a terceros. Si no fuere viable esto, se dará por terminado este contrato, cesando las responsabilidades para el ADMINISTRADOR.

SEXTA: Este contrato tiene vigencia de doce (12) meses, contados desde la firma del contrato de arriendo. Se supeditará su iniciación, terminación y prórrogas, a la del arrendamiento. Si El PROPIETARIO autorizare a El ADMINISTRADOR para arrendar y administrar otros predios, éstos se considerarán cobijados por este contrato. Si después de firmado contrato de arrendamiento, EL PROPIETARIO rehusare arrendar el bien, pagará a El ADMINISTRADOR, como indemnización tres cánones de arrendamiento. **PARÁGRAFO PRIMERO:** Si alguna de las partes desee terminar el contrato mientras está desocupado el inmueble notificará a la otra su decisión por escrito, con diez (10) días de antelación. Si hubiere contrato de arrendamiento vigente y El PROPIETARIO desee terminarlo, la notificación será con tres (3) meses

de anticipación y pagará a El ADMINISTRADOR la comisión por los meses que faltaren para vencer el arrendamiento más tres (3) cánones de arrendamiento por la consecución del cliente. Queda entendido que para que El PROPIETARIO pueda terminar el contrato, deberá existir causal de incumplimiento por parte del ADMINISTRADOR. Si al término del contrato quedare un saldo a favor del ADMINISTRADOR, se prorrogará hasta cuando sea pagado el saldo totalmente. El PROPIETARIO renuncia a ejercer la revocatoria abusiva. Cuando haya saldos a cargo del PROPIETARIO y a favor del ADMINISTRADOR, el primero autoriza a que se reporte a bases de datos este saldo. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** Si el ADMINISTRADOR lo diera por terminado, notificara al PROPIETARIO con un (1) mes de anticipación. Vencido el plazo, cesarán sus obligaciones y no será responsabilizado por hecho alguno que ocurra después de haber manifestado su deseo de terminar el contrato. **PARÁGRAFO TERCERO:** EL ADMINISTRADOR podrá ceder libremente los derechos que emanan de este contrato y tal cesión producirá efectos respecto del PROPIETARIO a partir de la fecha de la comunicación en que a ellos se notifique tal cesión, por medio de correo electrónico o de forma digital, física o cualquier otro medio.

SÉPTIMA: El PROPIETARIO pedirá la desocupación sólo por escrito y con las anticipaciones que las normas y el contrato establecen. En los arriendos de vivienda urbana, conforme las causales previstas por la Ley 820 de 2003 y en los contratos con otras destinaciones, según las disposiciones legales y contractuales. En el evento de que el PROPIETARIO decida iniciar acciones judiciales o extrajudiciales contra el Arrendatario, asumirá el PROPIETARIO los gastos, costas y honorarios que estas acciones generen. En tal caso, se supeditarán los pagos de arriendo al previo pago del Arrendatario.

OCTAVA: Por voluntad expresa del PROPIETARIO, en caso de fallecimiento de éste, adquiere la calidad de mandante quien se identifica con la C.C. o NIT No _____ y el mandatario queda autorizado para continuar pagándole la renta a la persona antes citada, salvo que medie orden judicial que señale a quien ha de pagarse la renta después de tal fallecimiento. Si el PROPIETARIO no ha designado a nadie, EL ADMINISTRADOR suspenderá los pagos hasta tanto el Juzgado o la Notaria donde curse la sucesión oficie sobre el destino que dará a estos dineros.

NOVENA: Convienen las partes que este contrato presta mérito ejecutivo para hacer efectivas las obligaciones de pagar a cargo del PROPIETARIO, por contener una obligación clara, expresa y exigible. Renuncia expresamente el PROPIETARIO, a requerimientos o constitución en mora.

DÉCIMA: La inspección, control y vigilancia del contrato si tuviere por objeto un inmueble destinado a vivienda urbana la ejercerá las entidades definidas en los términos de la Ley 820 de 2003 y demás normas concordantes.

DÉCIMA PRIMERA: El ADMINISTRADOR no es, ni será responsable por daños o destrucción del inmueble causado por fuerza mayor o caso fortuito, (incendios, explosión, asonadas, robos, etc.), por reparaciones o servicios que deba cubrir el Arrendatario o por ocupación de hecho de terceros, por los deterioros, desperfectos, mala calidad, cambios, que puedan sufrir estructuralmente el inmueble, sus instalaciones, redes eléctricas y sanitarias, muebles, enseres, electrodomésticos u otra clase de objetos dados en arrendamiento, los cuales son para uso del Arrendatario. Así mismo, no tiene responsabilidad por daños y/o robos al inmueble mientras está desocupado, por ello el ADMINISTRADOR sugiere al PROPIETARIO contratar él mismo su cuidado.

DÉCIMA SEGUNDA: Si el Arrendatario, un familiar o pariente o uno los deudores solidarios, adquiere el inmueble, el PROPIETARIO pagará a el ADMINISTRADOR la comisión del tres por ciento (3%) del valor de venta, más el Impuesto al Valor Agregado (IVA) correspondiente, en contraprestación por la presentación del cliente.

DÉCIMA TERCERA: En el evento de que el PROPIETARIO decida tomar el seguro o fianza de arrendamiento, bien sea amparo básico, de servicios públicos, IVA y/o de Administración, el valor de las primas mensuales, cuya tasa es fijada por la Compañía Aseguradora o Afianzadora, se descontará cada mes del canon. Este descuento se causará durante la vigencia de la póliza o fianza. En el evento de la que Compañía Aseguradora o Afianzadora cancele en forma unilateral la póliza, queda entendido que el seguro o fianza dejará de ser efectivo, y por tanto se suspenderá el pago de la tasa mensual y la garantía del arrendamiento. Así mismo, el PROPIETARIO acepta las modificaciones que efectúe la aseguradora o afianzadora al valor de la prima mensual. Las partes convienen que el ADMINISTRADOR no tiene injerencia ni responsabilidad alguna en las decisiones o actos de la Compañía Aseguradora o Afianzadora. **PARÁGRAFO PRIMERO:** En el evento de que sobre el inmueble objeto del contrato se hagan efectivas medidas cautelares por obligaciones reales o personales, del inmueble o su propietario, el seguro o fianza suspenderá la cobertura, sin responsabilidad alguna para el ADMINISTRADOR, asumiendo el PROPIETARIO toda responsabilidad por causa de reclamos, juicios, cláusulas penales, devoluciones o indemnizaciones que se generen por estas causas y/o por los reclamos que haga el Arrendatario. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** El PROPIETARIO acepta los límites de indemnización establecidos por la aseguradora o afianzadora y reconoce que, pasado este límite, el pago del arriendo no será garantizado, es decir, el pago del canon se supeditará a la cancelación por parte del inquilino y según las disposiciones del seguro o fianza. El PROPIETARIO reconoce que el proceso de restitución para recuperar la tenencia del inmueble, estará sujeto a los tiempos de un proceso judicial y puede sobrepasar el límite de indemnización, por lo tanto, exonera al ADMINISTRADOR de cualquier reclamación por este concepto. **PARÁGRAFO TERCERO:** Cuando se presente una situación imprevisible e irresistible que se considere un hecho de fuerza mayor o caso fortuito sea de carácter mundial, nacional departamental o distrital, cualquiera que sea la causa, que imposibilite o dificulte al Arrendatario para cumplir con el pago del canon mensual, acorde con las condiciones de la póliza o fianza, al no existir responsabilidad por parte del Arrendatario, no se genera la obligación de indemnizar. En este caso, el ADMINISTRADOR pagará a el PROPIETARIO el arriendo una vez haya recibido el pago por parte del Arrendatario o la aseguradora o afianzadora.

DÉCIMA CUARTA: Si el ADMINISTRADOR gestiona la consecución del cliente, sin administración del inmueble, el PROPIETARIO pagará como remuneración al ADMINISTRADOR según el tiempo por el cual se arriende, las siguientes sumas, más el Impuesto al Valor Agregado (IVA) correspondiente: a) Si el contrato es menor de 3 años, el PROPIETARIO pagará al ADMINISTRADOR un monto igual a un (1) canon de arrendamiento, b) Si el contrato tiene una duración de 3 a 9 años, el PROPIETARIO pagará al ADMINISTRADOR dos (2) cánones de arrendamiento y c) Si el contrato tiene una duración de 10 años en adelante el propietario pagará a EL ADMINISTRADOR tres (3) cánones de arrendamiento. El propietario faculta al administrador para recibir el pago del primero o primeros cánones de arrendamiento, junto con los impuestos y demás gastos causados. Si EL PROPIETARIO recibe el pago, se obliga a pagarle máximo cinco (5) días después de recibido el pago o de la ocupación del inmueble, lo que ocurra primero, el valor respectivo a EL ADMINISTRADOR, sin necesidad de requerimiento alguno a lo cual renuncia expresamente EL PROPIETARIO. El incumplimiento de esta obligación, dará lugar al cobro de sanciones moratorias y de los honorarios y gastos por cobro prejudiciales y jurídicos.

DÉCIMA QUINTA: El PROPIETARIO declara expresamente que el ADMINISTRADOR no asume responsabilidad alguna frente a las autoridades, ni aún ante EL ARRENDATARIO, por el uso que en adelante se dé al inmueble.

DÉCIMA SEXTA: Las partes acuerdan. 1) El propietario pagará al administrador una comisión mínima de CIEN MIL PESOS M.L. (\$100.000) cuando el cálculo del canon por la comisión pactada, de este u otro predio del propietario, sea inferior al valor de la comisión mínima. Este valor se reajustará cada año en el primer trimestre. Cuando el canon sea superior de tal forma que el cálculo supere la comisión mínima que fija en ese momento, pagará el porcentaje pactado en la cláusula cuarta de este contrato. 2) El pago al PROPIETARIO se supeditará al pago del Arrendatario, en los siguientes casos: 2.1) Si el inmueble estuviere arrendado y el contrato fue cedido a EL ADMINISTRADOR, por EL PROPIETARIO o un tercero. 2.2) Cuando EL PROPIETARIO medie en el arrendamiento directamente con EL ARRENDATARIO. 2.3) Cuando el canon de arrendamiento no esté asegurado,

DÉCIMA SÉPTIMA: EL PROPIETARIO autoriza a EL ADMINISTRADOR, GRUPO ARENAS S.A.S. con nit. 900.919.490-6 a realizar el tratamiento de los datos personales que ha suministrado, los cuales serán tratados mediante el uso y mantenimiento de medidas de seguridad técnicas, físicas y administrativas con el fin de impedir que terceros no autorizados accedan a los mismos. Los datos serán utilizados para: a) actividades comerciales; b) Atender cualquier trámite o solicitud de servicio que requiera EL PROPIETARIO; c) Para Ofrecer o brindar información relacionada con los servicios que ofrece EL ADMINISTRADOR; d) Transferirlos a terceros, sucursales, filiales de conformidad con la normatividad vigente y las demás que estén dentro del marco operacional y contractual que vincule a las partes. Así mismo, EL PROPIETARIO declara tener conocimiento que es de carácter facultativo o voluntario responder preguntas que versen de datos sensibles o sobre datos de menores de edad. Los derechos que le asisten al propietario como titular de los datos suministrados, de acuerdo con el artículo 8 de la ley 1581 de 2012 son: a) conocer, actualizar y rectificar los datos personales; b) solicitar prueba de la autorización otorgada; c) ser informado, previa solicitud, sobre el uso que le ha dado a los datos; d) presentar ante la superintendencia de industria y comercio quejas por infracciones frente a la presente ley; e) revocar la autorización y/o solicitar la supresión del dato cuando no se hayan respetado los principios, derechos y garantías constitucionales; f) acceder de forma gratuita a los datos personales que hayan sido objeto de tratamiento. EL PROPIETARIO manifiesta conocer que en caso de tener dudas e inquietudes relacionadas con este tema se puede comunicar al teléfono: (5) 3859191 o al email: servicioalcliente@arenassa.com. **PARÁGRAFO PRIMERO:** El Propietario, su apoderado o representante mediante vínculo de afinidad o consanguinidad que este designe, autorizan al Arrendador, Aseguradora, afianzadora, Asesor (es) jurídico (s) o eventual (es) cesionario (s) o subrogatario (s) a

contactarlos por: redes sociales, medios de comunicación electrónicos y físicos.

DÉCIMA OCTAVA: Si el inmueble está amoblado: 1) El propietario entregará una relación de los muebles, enseres, electrodomésticos y demás objetos, con los cuales el Administrador entregará el inmueble al Arrendatario, sin que por esto se entienda que es el inventario definitivo al momento de la terminación del contrato.

2) En el evento que el Arrendatario reemplace o repare los muebles, enseres, electrodomésticos y demás objetos entregados, el Propietario no se opondrá, siempre y cuando cumplan con las mismas características y funcionalidades independientemente de la marca. 3) Si el Propietario agrega o sustrae del predio muebles, enseres, electrodomésticos u otra clase de objetos, deberá informar por escrito al Administrador para que este anexe tal modificación al inventario, en el evento de omitir tal información, no podrá ser exigida al Administrador. 4) El administrador no será responsable por los daños, deterioros, cambios, que puedan sufrir los muebles, enseres, electrodomésticos u otra clase de objetos dados en arrendamiento, los cuales son para uso del Arrendatario.

DÉCIMA NOVENA: Para efectos judiciales y extra judiciales las partes se notificarán en las siguientes direcciones físicas y electrónicas: Para efectos judiciales de EL ADMINISTRADOR: Calle 106 #50-67 Oficina 210 Centro Comercial Grand Boulevard, en la ciudad de Barranquilla. Dirección de correo electrónico inscrita en el certificado de existencia y representación legal de la empresa. Para efectos extrajudiciales al correo electrónico: servicioalcliente@arenassa.com. EL PROPIETARIO Para efectos judiciales y extra judiciales: En la dirección y/o email de envío de correspondencia, registrado al inicio de este contrato. 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. Las partes hemos acordado que al firmar digital o electrónicamente este contrato, goza de plena validez según lo establecido en el decreto 2364 DE 2012 y normas concordantes.

En constancia se firma en Barranquilla, el _____ de _____ del 2026.

EL ADMINISTRADOR
GRUPO ARENAS S.A.S.

EL PROPIETARIO
C.C.