

CONTRATO DE MANDATO COMERCIAL CON FIANZA

Ciudad y fecha: _____
 Nombre: _____, CC _____ de: _____
 Dirección Propietario: _____, Ciudad _____
 Teléfono: _____ E-MAIL: _____
 Celular _____
 Dirección inmueble para alquilar: _____
LOCAL COMERCIAL Consta de: _____

CASA Consta de:

Alcobas: _____, cuarto servicio: _____, baños: _____, sala: _____, comedor: _____, cocina: _____
 Garaje: _____, patios: _____, teléfono: _____, área total construida: _____ Plantas: _____
 Otros: _____
 Pisos en: _____, No. Predial: _____
 Color y marca de pintura: _____, Estrato: _____
Ubicación Llave de paso: _____
Ubicación cuchilla y breakers: _____
 Linderos:
 Norte: _____
 Sur: _____
 Oriente: _____
 Occidente: _____

Canon de arrendamiento: \$ _____; Mínimo: \$ _____, Incluye: _____
 Desea tomar **FIANZA INTEGRAL** (Reparaciones Locativas y Servicios Públicos): Si _____, No _____
 Desea que las reparaciones locativas sean hechas por esta empresa: Si _____, No _____
 Hasta por: \$ _____.

EL DINERO DEL ARRENDAMIENTO LE SERÁ TRANSFERIDO DESDE BANCO BBVA EN UNA CUENTA BANCARIA QUE USTED DESIGNE; ADICIONAL GASTO BANCARIO SUJETO A CONDICIONES BANCARIAS.

Banco: _____, No. De Cuenta: _____
 Ahorro: _____, Corriente: _____, A nombre de: _____

ANEXOS:

- Certificado de tradición en original vigente.
- Fotocopia simple de la Escritura Pública.
- Si el inmueble para Arrendar, está dentro de uno de mayor extensión, anexar linderos específicos
- Copia legible de la cédula del propietario ampliada al 150%.
- Últimos recibos de servicios públicos cancelados, incluido paz y salvo de Alumbrado Público
- Copia del último recibo de pago de administración si es parte de Propiedad Horizontal.
- Llave de la puerta principal del inmueble, llaves de cuartos una en cada Puerta, instalar
- Cortineros, chazos para espejos en baños, calentador de gas o instalación para ducha eléctrica.
- Anexar poder notariado, copia de cédula al 150%, dirección y teléfono del apoderado.
- Anexar certificación de sucesión en trámite, si es el caso.
- Cámara de Comercio, si el inmueble hacer parte de una sociedad.

Cra 8 No. 19N – 25 local 1 Edificio Navarra, Ciudad Jardín
 PBX 8242461 - 312 8341291- 310 4580544
www.inmobiliariasuroccidente.com
 e-mail: inmosur14@hotmail.com
 Popayán - Cauca

CLAUSULA PRIMERA: Entre los suscritos a saber: _____, identificado con la cedula de ciudadanía No. _____ De _____ quien llamaremos **EL PROPIETARIO**, y quien por medio del presente documento confiere a **INMOBILIARIA SUROCCIDENTE SAS con Nit. 817.001.133-1**, representada legalmente por **IVONNE ELENA ANA MARGARITA RIVERA PINILLA**, identificada con la cédula de ciudadanía No. 34.565.572 de Popayán, quien en adelante se llamará el **ADMINISTRADOR**, a quien se le otorga poder amplio y suficiente para administrar y dar en arrendamiento el inmueble de mi exclusiva propiedad y que se detalla en este contrato. **SEGUNDA:** En ejercicio de este documento **EL ADMINISTRADOR** tendrá la facultad para conseguir arrendatarios, firmar contratos con ellos, exigir el cumplimiento de dichos contratos por sí o por medio de un apoderado con facultades para transigir, desistir, efectuar cobro y recibir el pago de cánones de arrendamiento, expidiendo los correspondientes recibos, facturas y deduciendo de dichos arrendamientos la comisión por administración y entregando al propietario el saldo que queda a su favor en la forma en que se indica en este contrato. **TERCERA: EL ADMINISTRADOR** proporcionará control sobre el pago de servicios públicos, control sobre inventarios de la parte física, control de mantenimientos, asesoría etc., sin que este servicio responsabilice al **ADMINISTRADOR** de las obligaciones dejadas de cubrir, para eso se deben tomar las pólizas existentes. El Administrador realizara los incrementos a los cánones de arrendamiento, de acuerdo a lo pactado en el contrato de arrendamiento y tendrá la potestad de hacer redondeo por encima o por debajo por temas contables. **CUARTA: EL ADMINISTRADOR** quedará facultado y autorizado para atender por cuenta del **PROPIETARIO (A)** las reparaciones locativas que se presenten en el inmueble materia del presente contrato; previa consulta con el **PROPIETARIO**; Si en el término de cinco (5) días corrientes, **EL (A) PROPIETARIO** no da respuesta al **ADMINISTRADOR**, ésta, se entenderá como aprobada y se harán las reparaciones respectivas en el inmueble. Los gastos que generen dichas reparaciones serán descontados del arrendamiento si **EL ADMINISTRADOR** aún no ha consignado el valor del arrendamiento; de lo contrario **EL PROPIETARIO** deberá girarlo al **ADMINISTRADOR**. **QUINTA: EL PROPIETARIO** está en la obligación de mantener el inmueble en óptimas condiciones físicas y de atender todos los requerimientos para evitar deterioro en el mismo e incumplimiento en la contratación. **SEXTA: EL ADMINISTRADOR** queda facultado para atender las reparaciones que se presenten con carácter **URGENTE** y el **PROPIETARIO** no pueda atenderlo de manera inmediata por diferentes circunstancia. **SEPTIMA: EL ADMINISTRADOR** no es responsable de las garantías de terceros sobre los inmuebles Administrados ni de los daños que se generen por paso del tiempo, pues estos son de entera responsabilidad del **PROPIETARIO**. Se hace claridad que el inmueble objeto de este contrato debe estar en buenas condiciones físicas, en el inventario de la parte física visible inicial que elabora **EL ADMINISTRADOR** constata visualmente la parte física, pero cualquier daño interno eléctrico o tuberías que se presente es responsabilidad del **PROPIETARIO**. De acuerdo a la Ley de arrendamientos 820 de 2003, dentro de las obligaciones del arrendador (**PROPIETARIO**), se encuentra que los inmuebles, siempre, independiente del tiempo de ocupación, deben encontrarse en buen estado de servicio, seguridad y sanidad. **OCTAVA:** Queda claro y de común acuerdo con **EL (A) PROPIETARIO** del inmueble, que **EL ADMINISTRADOR** no se hace responsable de los daños, robos o accidentes ocasionados en el inmueble durante el tiempo que dure deshabitado; de igual manera no se responsabiliza durante la contratación de objetos de decoración como tapetes, lámparas, cortinas electrodomésticos, Jacuzzi, muebles y enseres usados dejados en el inmueble, que no forman parte integral física del mismo, tuberías, instalaciones y demás, que por el paso del tiempo sufren deterioro. **NOVENA:** Por el hecho que el **ADMINISTRADOR** esté a cargo de la Administración del Arrendamiento, no da derecho a que el **PROPIETARIO** se desentienda de su inmueble. **DECIMA:** Por los honorarios de intermediación, en administración de los arrendamientos recaudados, **EL PROPIETARIO** reconocerá **AL ADMINISTRADOR** unos honorarios mensuales del (10%) del valor del canon de arrendamiento incluyendo el valor de la administración si el inmueble está en propiedad horizontal, mes a mes durante la vigencia del contrato de arrendamiento y sus prorrogas; así mismo se descontara el IVA autorizado por el Gobierno Nacional sobre el valor de Los honorarios, afianzamiento canon de arrendamiento incluyendo el valor de la administración si el inmueble está en propiedad horizontal por valor de 1.7% más IVA es decir 2.023%; el valor del cheque o transferencia; se descontará y cancelará el valor de la administración si el inmueble está en propiedad horizontal, estos pagos serán descontados mes a mes; La Fianza ampara el canon o renta dejado de pagar por el arrendatario durante su ocupación, al igual que sus incrementos debidamente pactados, cuya solicitud de arrendamiento haya sido previamente aprobada por la afianzadora; también ampara cuotas de administración que se hubieren pactado a cargo de los arrendatarios y se incluya en el canon de arrendamiento. El pago de los amparos dejados de cancelar por los arrendatarios, se realizarán una vez la afianzadora haya cubierto el valor de las indemnizaciones mensuales, la primera de las cuales corresponderán al primer mes y diecinueve días de mora. El valor asegurado corresponderá al monto del canon de arrendamiento mensual legalmente pactado y el valor total de la indemnización en ningún momento

Cra 8 No. 19N – 25 local 1 Edificio Navarra, Ciudad Jardín

PBX 8242461 - 312 8341291- 310 4580544

www.inmobiliariasuroccidente.com

e-mail: inmosur14@hotmail.com

Popayán - Cauca

DESDE 1986

excederá el monto equivalente treinta y Seis (36) cánones mensuales. Igualmente le será descontado el primer mes el 2% sobre el canon por concepto de radicación de documentos. **DECIMA PRIMERA:** La fianza de arrendamientos y el **ADMINISTRADOR** no amparan el pago de sumas por Concepto de cláusulas penales, intereses sobre cánones de arrendamiento o cualquier otra sanción pecuniaria pactada en el contrato de arrendamiento o **ilícitos sucedidos en los inmuebles**; tampoco ampara el pago de servicios públicos y daños al inmueble, para lo cual será necesario tomar anexo póliza correspondiente. **DECIMA SEGUNDA:** **Los servicios adicionales que las Empresas de servicios públicos prestan, como internet, nuevas líneas telefónicas, Tv cable, módems, etc., son de responsabilidad de dichas Empresas de servicios públicos, el solicitar las garantías al arrendatario o persona solicitante, de acuerdo a el Decreto Reglamentario No. 3130/03.** El plazo de este contrato es de **UN (1) AÑO** prorrogable mientras el inmueble este desocupado a voluntad de las partes contados a partir del día ____ del mes de _____ del año 20____, hasta el ____ del mes de _____ del año _____. **DECIMA TERCERA:** En el momento que se suscriba un contrato de arrendamiento, el tiempo del contrato de mandato será igual, al del contrato de arrendamiento y sus prorrogas. **DECIMA CUARTA:** En el evento que **EL (A) PROPIETARIO** desee dar por terminado **EL CONTRATO DE MANDATO DEL INMUEBLE** arrendado para continuar recibiendo directamente los cánones o haya vendido el inmueble directamente a una persona diferente al arrendatario o deudores solidarios de esta contratación, respetando las cláusulas del contrato de arrendamiento y el nuevo propietario quiera seguir con el arrendatario de esta Inmobiliaria directamente, el **PROPIETARIO** que tiene firmado el mandato (o acordara directamente con el nuevo propietario quien asume este valor de cesión) con esta Inmobiliaria, reconocerá y pagará **AL ADMINISTRADOR** el valor de **UN CANON DE ARRENDAMIENTO VIGENTE POR AÑO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FIRMADO** a título de destrata o indemnización, quedando **EL ADMINISTRADOR** pendiente de ceder al **PROPIETARIO (A)** el contrato de arrendamiento suscrito y los soportes e información pertinentes, perdiendo de esta manera el servicio de **FIANZA DE ARRENDAMIENTO**; al igual, que si el inmueble de este contrato es alquilado por **EL (A) PROPIETARIO** fuera de la inmobiliaria a un inquilino presentado por **EL ADMINISTRADOR**; si el propietario vendió el inmueble directamente al arrendatario o deudores solidarios de la contratación, se daría aplicación a la cláusula Decima Séptima de este corretaje. **DECIMA QUINTA:** Si el **PROPIETARIO** solicita la devolución del inmueble, por la causal establecida en el Art. 22 de la Ley 820 de 2003, en la numeral 7, numeral 8 y sus literales a, b y c, asumirá lo establecido en la misma o lo establecido en el Código del comercio para los inmuebles con destino Comercial. **DECIMA SEXTA.** En el evento que el **PROPIETARIO** solicite la terminación del contrato de arrendamiento vigente de manera unilateral por cualquier causa, asumiendo lo enunciado en la cláusula decima quinta, debe cancelar al **ADMINISTRADOR**, un canon de arrendamiento como indemnización. **DECIMA SEPTIMA:** En el evento que el **PROPIETARIO** venda el inmueble objeto de este contrato a el (los) arrendatario o deudores solidarios, el **PROPIETARIO** pagará al **ADMINISTRADOR**, la suma correspondiente al 3% del valor de la venta por concepto de comisión de venta por haber presentado el cliente para la negociación. **DECIMA OCTAVA:** El incumplimiento a cualquiera de las cláusulas establecidas en el contrato de arrendamiento por cualquiera de las partes dará lugar a aquella que hubiese cumplido para iniciar el respectivo proceso y hacer efectiva la cláusula penal. **DECIMA NOVENA:** **EL PROPIETARIO** del inmueble tiene la misma responsabilidad y compromiso en cuanto al cumplimiento de las cláusulas pactadas en el contrato de arrendamiento con el arrendatario, como lo es, la responsabilidad por entregar y mantener el inmueble en óptimas condiciones físicas de funcionamiento, instalaciones eléctricas, tuberías, alcantarillados, techos ETC. Las cláusulas de incumplimiento contempladas en el contrato de arrendamiento, se activarán en igual proporción como lo indica la ley de arrendamientos o Código del Comercio. **VIGESIMA: EL ADMINISTRADOR** no presta el servicio de asistencia a reuniones de copropietarios cuando los inmuebles pertenezcan a propiedad horizontal ni asume multas o sanciones generadas por inasistencia; esta será responsabilidad única del **PROPIETARIO**. **VIGESIMA PRIMERA: EL ADMINISTRADOR** no se responsabiliza de deudas de terceros o deudas por negligencia de empresas públicas o privadas; actualmente se están generando deudas de Alumbrado Público de años anteriores, desconocidas para propietarios y arrendatarios. **VIGESIMA SEGUNDA: INMOBILIARIA SUROCCIDENTE SAS y FIANZACRÉDITO S.A. NO SE RESPONSABILIZAN DE LOS ÍLÍCITOS REALIZADOS EN INMUEBLES ADMINISTRADOS OCUPADOS O DESOCUPADOS, TAMPOCO SE RESPONSABILIZAN DE NEGOCIACIONES REALIZADAS EN EL MISMO MEDIANTE FALSEDAD EN DOCUMENTOS PÚBLICOS O PRIVADOS, DESARROLLO DE ÍLÍCITOS EN GENERAL, PARA LO CUAL EL PROPIETARIO DEBE TENER SUS MEDIDAS PREVENTIVAS.** **VIGESIMA TERCERA: EL ADMINISTRADOR** por ser intermediario, **RECAUDA POR INTERMEDIACION**, no tiene ninguna responsabilidad legal, Civil, Tributaria ni Penal respecto a cualquier eventualidad presentada en el inmueble. **VIGESIMA CUARTA:** Es responsabilidad del **PROPIETARIO**, actualizar el certificado de tradición y la Rut al **ADMINISTRACIÓN** para efectos de facturación; La responsabilidad tributaria es de cada propietario, se produce por el hecho de cumplir topes tributarios, el **ADMINISTRADOR** No asume responsabilidades. **VIGESIMA QUINTA: EL ADMINISTRADOR** no se responsabiliza de las deudas acumuladas y ocultas del inmueble, de los procesos jurídicos que se vean

Cra 8 No. 19N – 25 local 1 Edificio Navarra, Ciudad Jardín
PBX 8242461 - 312 8341291- 310 4580544

www.inmobiliariasuroccidente.com

e-mail: inmosur14@hotmail.com

Popayán - Cauca

truncados por inconsistencias en nomenclaturas, linderos en el inmueble, en certificado de tradición, escritura, recibos de servicios públicos, desenglobes, es única responsabilidad del **PROPIETARIO**, tener sus propiedades y documentos en orden. **VIGESIMA SEXTA: EL ADMINISTRADOR** para mayor seguridad del **PROPIETARIO** con su inmueble, le presta gratuitamente el servicio de **REGISTRO FOTOGRÁFICO**. **VIGESIMA SEPTIMA: EL ADMINISTRADOR** ofrece servicios para pagos de recibos prediales, previa solicitud del **PROPIETARIO** y se cobrará la tarifa vigente; igualmente **EL ADMINISTRADOR** expide certificaciones Tributarias, Comerciales y de Ingresos mensuales, previa solicitud con 8 días de antelación y se cobrará la tarifa vigente. **EL ADMINISTRADOR** presta servicio de aseos para inmuebles Administrados y desocupados y se cobrará la tarifa vigente. **VIGESIMA OCTAVA:** En el evento que **EL (A) PROPIETARIO** desee dar por terminado **EL CONTRATO DE MANDATO DEL INMUEBLE**, estando el inmueble **DESOCUPADO** y NO teniendo ninguna negociación con algún arrendatario presentado por el **ADMINISTRADOR**, deberá cancelar al **ADMINISTRADOR** la suma de **CIEN MIL PESOS M/CTE (\$100.000.00)**, para resarcir de manera simbólica los gastos y tiempo que se han generado. **VIGESIMA NOVENA:** Con ocasión de la entrada en vigencia de la **Ley 1581 del 2012** y **Decreto 1377 de 2013**, "Por la cual se dictan las disposiciones generales para la protección de datos personales", y de conformidad con nuestra relación comercial, solicito se autorice con la firma de este mandato el tratamiento de datos personales. **TRIGESIMA:** Este contrato será prueba sumaria suficiente para el cobro de esta pena y el propietario renuncia expresamente a cualquier requerimiento privado o judicial previo para constituirlo en mora de esta o cualquier otra obligación derivada de este contrato de mandato. **TRIGESIMA PRIMERA: SOLUCIÓN DE DIFERENCIAS: ARBITRAMIENTO:** Las partes se obligan a que las diferencias o controversias que llegaren a ocurrir entre las partes por motivo de la celebración, ejecución, interpretación, cumplimiento de obligaciones y terminación del presente contrato de arrendamiento, serán resueltas en forma amigable y directa entre las partes. Por tanto, si una de ellas llegare a comunicar por escrito a la otra cualquier controversia, disputa o diferencia, procederá a designar un representante o delegado para que con el que designe la otra parte intenten llegar a un arreglo amigable en término que no podrá exceder de quince (15) días hábiles, prorrogable a voluntad de ambas partes por un plazo igual. Vencido el término anterior, cualquiera de los contratantes podrá solicitar la integración de un tribunal de arbitramento, inscrito en la lista de Centro de Conciliación y/o Arbitraje de la Cámara de Comercio del Cauca. Así mismo se hace constar que este contrato de Mandato, está sujeto a cambios Administrativos causando efectos retroactivos. . Para constancia se firma en la ciudad de Popayán, a los ____ días del mes de _____ del año 20____.

EL (A) PROPIETARIO

EL ADMINISTRADOR

C.C.

INMOBILIARIA SUROCCIDENTE SAS
NIT. 817.001.133 – 1