**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA URBANA**

**LUGAR Y FECHA DEL CONTRATO**. Medellín, xxxx de 2.024

**ARRENDADOR.** DUQUE, GIRALDO Y CIA S.A.S. NIT. 800.070.525-6 Matrícula de arrendador M.A.V.U. OO33 S.G.M. de Medellín y Res. 3514 de septiembre 30 de 2.010 del municipio de Envigado, sociedad con domicilio en Medellín, constituida mediante escritura pública N°4.340 de Julio 14 de 1.989 de la Notaría Quince de Medellín, representada en este acto por OSCAR DUQUE PEREZ identificado con cédula de ciudadanía N°70.104.637

**ARRENDATARIO**. xxxx identificado(a) con cédula de ciudadanía N°xxxxx

**DEUDOR(ES) SOLIDARIO(S)**. xxxx identificado(a) con cédula de ciudadanía N°xxxxx

**PROPIETARIO(S).** xxxx identificado(a) con cédula de ciudadanía N°xxxxx

CONDICIONES GENERALES

**PRIMERA: OBJETO DEL CONTRATO**. Mediante el presente contrato el arrendador concede al arrendatario el goce del inmueble que adelante se identifica por su dirección y linderos, de acuerdo con el inventario que las partes firman por separado y que hace parte integrante de este contrato.

**SEGUNDA: DIRECCIÓN DEL INMUEBLE**: xxxx , de la ciudad de Medellín

**TERCERA: LINDEROS DEL INMUEBLE**: Se detallan en hoja adjunta.

**CUARTA: DESTINACION**: El arrendatario se compromete a destinar este inmueble para vivienda familiar de xxxxx

**QUINTA: VIGENCIA DEL CONTRATO**: xxxx (xx) meses, contados a partir del día xxx

**PARAGRAFO**: Las partes contratantes convienen en señalar como fecha inicial la estipulada en este contrato. En el evento en que, por cualquier circunstancia, se efectúe la entrega material del inmueble objeto de este contrato con antelación a la fecha inicial o con posterioridad a ésta, el arrendatario cancelará en forma proporcional el canon de arrendamiento por los días en que haya tenido a su disposición el inmueble.

**SEXTA: PRECIO DEL ARRENDAMIENTO**: xxxxxxx M/L ($xx) mensuales, pagaderos dentro de los Cinco (5) primeros días de cada período mensual, por anticipado, al arrendador o a su orden en la ciudad de Medellín.

Si el pago del canon de arrendamiento no se hace dentro del término pactado de cinco días, se entenderá que el arrendatario ha incurrido en mora. La mera tolerancia del arrendador en aceptar el pago del canon, con posterioridad al vencimiento del término pactado, no se entenderá como ánimo de modificar el término establecido para el pago.

La mora del arrendatario o aun el simple retardo, en el pago del canon de arrendamiento o de cualquier otra obligación derivada de este contrato, generará a favor del arrendador intereses moratorios a la tasa máxima legal permitida, desde la fecha de causación de las obligaciones hasta la fecha de pago efectivo de las mismas.

**PARAGRAFO:** Junto con el primer canon de arrendamiento, el arrendatario cancelará al arrendador, la suma de treinta mil pesos m/l ($30.000), por concepto de sistematización y papelería y el equivalente al veinte por ciento (20%) sobre el canon de arrendamiento, a título de comisión, por una única vez independiente de la duración del contrato, más el Iva correspondiente sobre dichos cobros.

**SEPTIMA: LUGAR PARA EL PAGO.** Salvo pacto expreso entre las partes, el arrendatario pagará el precio del arrendamiento en las oficinas del arrendador en la ciudad de Medellín o Envigado, o mediante el sistema PSE de la página web [www.duquegiraldo.com](http://www.duquegiraldo.com) o con código de barras en el banco Av. Villas, Éxito, Carulla y Surtimax, o mediante cualquier otro medio que el arrendador habilite para los recaudos. Para pago por PSE y código de barras, el arrendatario asumirá el costo de la transacción, que, a la fecha de este contrato, asciende el primero a $1.547 y el segundo a $1.190

*Xxxxxxxxxxxxx hoja 2 de 5*

**OCTAVA: PRORROGAS e INCREMENTOS.** Si ninguna de las partes manifiesta mínimo con tres (3) meses de antelación al vencimiento del período pactado, su intención de dar por terminado el contrato, éste se prorrogará por períodos sucesivos iguales al inicialmente pactadoy el canon de arrendamiento se incrementará, en forma automática y sin necesidad de requerimiento alguno entre las partes, cada doce meses de vigencia del contrato bajo un mismo precio, en el porcentaje autorizado por las normas legales para contratos con destinación de vivienda urbana.

**PARÁGRAFO.** Al suscribir el presente contrato, el arrendatario y el(los) deudor(es) solidario(s) quedan plenamente notificados de todos los reajustes que han de aplicarse durante la vigencia del contrato.

**NOVENA: SERVICIOS PUBLICOS.** Estarán a cargo del arrendatario todos los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía, gas domiciliario y tasa de aseo, facturados por las entidades prestadoras de los mismos, desde la fecha inicial de este contrato hasta la restitución del inmueble al arrendador. El presente documento, junto con los recibos cancelados por el arrendador, constituye título ejecutivo para cobrar judicialmente al arrendatario y su(s) garante(s), los servicios que dejaren de pagar, siempre que tales montos correspondan al periodo en que el arrendatario tuvo en su poder el inmueble.

**DECIMA: COSAS O USOS CONEXOS.** Además del inmueble identificado y descrito anteriormente, tendrá el arrendatario derecho de goce sobre las siguientes cosas y usos: Todos los servicios públicos atendidos por las empresas prestadoras de los mismos y los servicios atendidos por la administración de xxxxx.

El inmueble arrendado tiene derecho al uso de xxxx y se entrega sin línea telefónica

**DECIMA PRIMERA. CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN.** Están incluidas en el canon de arrendamiento y su cancelación corresponde al propietario del inmueble arrendado.

**DECIMA SEGUNDA. CLAUSULA PENAL.** El incumplimiento por parte del arrendatario de cualquiera de las cláusulas de este contrato, lo constituirá en deudor del arrendador por una suma equivalente a tres veces el canon de arrendamiento que esté vigente en el momento en que se presente el incumplimiento, a título de pena. Se entenderá, en todo caso, que el pago de la pena no extingue la obligación principal y que el arrendador podrá pedir a la vez el pago de la pena y la indemnización de perjuicios, si es el caso. Este contrato será prueba sumaria suficiente para el cobro de esta pena.

**DECIMA TERCERA: REQUERIMIENTOS.** El arrendatario y el(los) deudor(es) solidario(s) renuncian expresamente a los requerimientos de que trata el Artículo 423 del CGP., y en general a los que consagre cualquier norma sustancial o procesal, para efectos de la constitución en mora, en el cumplimiento de alguna de las obligaciones adquiridas en virtud del presente contrato.

**DECIMA CUARTA: PREAVISOS PARA LA ENTREGA.** Las partes se obligan a dar el correspondiente preaviso para la entrega con tres (3) meses de anticipación a la finalización del plazo original o de sus prórrogas.

**DECIMA QUINTA: CAUSALES DE TERMINACIÓN.** A favor del arrendador serán las siguientes: a) La cesión o subarriendo. b) El cambio de destinación del inmueble. c) El no pago del precio de una o más mensualidades. d) La destinación del inmueble para fines ilícitos o contrarios a las buenas costumbres, o que representen peligro para el inmueble o la salubridad de sus habitantes. e) La realización de mejoras, cambios o ampliaciones del inmueble, sin expresa autorización del arrendador. f) La no-cancelación de los servicios públicos a cargo del arrendatario siempre que origine la desconexión o pérdida del servicio. g) El incumplimiento de las normas del reglamento de propiedad horizontal y del manual de convivencia si el inmueble arrendado se encontrare sometido al régimen de propiedad horizontal. h) El proceder del arrendatario que afecte la tranquilidad del vecindario de acuerdo con lo establecido en las normas del código de policía, ley 1801 de 2.016, i) Las demás previstas en la ley.

Xxxxxxxxxxxxx hoja 3 de 5

**DECIMA SEXTA: CESION DE DERECHOS.** Podrá el arrendador ceder libremente los derechos que emanan de este contrato y tal cesión producirá efectos respecto del arrendatario y del(los) deudor(es) solidario(s), a partir de la fecha de la comunicación certificada en que a éstos se comunique. El arrendatario y el(los) deudor(es) solidario(s) aceptamos expresamente que la notificación que trata el Artículo 1960 del Código Civil, se surta con el envío por correo certificado, al arrendatario a la dirección del inmueble objeto de este contrato y al(los) deudor(es) solidario(s) a la dirección que registra(n) al lado de sus firmas, de la copia de la nota de cesión acompañada de la copia simple del contrato.

**PARAGRAFO:** Para efectos de cualquier notificación en el desarrollo del presente contrato, el arrendatario y el(los) deudor(es) solidario(s) aceptamos que la comunicación sea enviada, con plena validez, al arrendatario a la dirección del inmueble objeto de este contrato, al correo electrónico y número de whats app reportado en la solicitud de arrendamiento y al(los) deudor(es) solidario(s) a la dirección, al correo electrónico y número de whats app que registra(n) al lado de sus firmas, comprometiéndose desde ahora a informar al arrendador, los cambios que se puedan presentar, durante la vigencia de este contrato.

**DECIMA SEPTIMA: RECIBO Y ESTADO**. El arrendatario declara que ha recibido el inmueble objeto de este contrato en buen estado, conforme al inventario que las partes firman por separado y que se respalda con registro fotográfico, que hace parte integrante de este contrato y en el mismo estado lo restituirá al arrendador a la terminación del arrendamiento, o cuando haya de cesar por algunas de las causales previstas, salvo el deterioro proveniente del tiempo y uso legítimo del inmueble. Para la restitución, el arrendatario se obliga a desocupar completamente el inmueble, efectuar las reparaciones locativas y en general todos aquellos deterioros que se produzcan por el mal uso del bien arrendado, ponerlo a disposición del arrendador con la última cuenta de servicios públicos cancelada y entregarle las llaves correspondientes.

**DECIMA OCTAVA: MEJORAS**. No podrá el arrendatario ejecutar mejoras de ninguna especie, excepto las reparaciones locativas, sin permiso escrito del arrendador. Si se ejecutaren accederán al propietario del inmueble sin indemnización para quien las efectuó, de igual forma, no podrá el arrendatario cambiar el color de pintura del inmueble, sin autorización expresa del arrendador, si lo hiciere, asumirá los costos necesarios para la reposición a su estado original tanto en lo que se refiere al color como a la calidad de los materiales utilizados.

**DECIMA NOVENA: ABANDONO DEL INMUEBLE.** Al suscribir este contrato el arrendatario faculta expresamente al arrendador para penetrar en el inmueble y recuperar su tenencia, con el solo requisito de la presencia de dos testigos, en procura de evitar el deterioro o el desmantelamiento del inmueble, siempre que, por cualquier circunstancia, permanezca abandonado o deshabitado por el término de un mes y que la exposición al riesgo sea tal que amenace la integridad física del bien o la seguridad del vecindario, sin perjuicio que el(los) deudor(es) solidario(s), pueda(n) hacer entrega válida del inmueble al arrendador o a quien este designe, para este efecto, el arrendatario le(s) otorga poder amplio y suficiente en este mismo acto y al suscribir el presente contrato.

**VIGÉSIMA: AUTORIZACIÓN**. EL ARRENDATARIO y LOS DEUDORES SOLIDARIOS declaran que la información que han suministrado es verídica, real y corroborable por cualquier medio legal. Por lo anterior, conceden expresamente y de manera irrevocable autorización al acreedor del presente contrato, así como a su subrogatario, de efectuar los diferentes reportes y consultas a las centrales de riesgo en cumplimiento de la normatividad vigente. Por lo anterior el ARRENDATARIO y los deudores solidarios facultan a EL ARRENDADOR, o a quien sea en el futuro el acreedor o subrogatario de las obligaciones emanadas del presente contrato, a:

1) Consultar en cualquier tiempo, en las centrales de información todos los datos relevantes para conocer su desempeño como deudor, su capacidad de pago o para valorar el riesgo futuro de celebrar negocios.2) Reportar a las centrales de información, datos sobre el cumplimiento oportuno como sobre el incumplimiento, si lo hubiere, de las obligaciones o de sus deberes legales de contenido patrimonial, de tal forma que éstas presenten una información veraz, pertinente, completa actualizada y exacta de su desempeño como deudor después de haber cruzado y procesado diversos datos útiles para obtener una información significativa.3) Enviar la información mencionada a las centrales de riesgo de manera directa, y también por intermedio de la Superintendencia Financiera o las demás entidades públicas que ejercen función de vigilancia y control, con el fin de que estas puedan tratarla, analizarla, clasificarla y luego suministrarla a dichas centrales. 4.) Reportar a las centrales de información el incumplimiento de cualquiera de sus obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento. Igualmente, EL ARRENDATARIO y LOS DEUDORES SOLIDARIOS autorizan conservar a EL ARRENDADOR o su posible subrogatario la información en las centrales de información, con las debidas actualizaciones y durante el periodo necesario; así como suministrar a las centrales de información, datos relativos a su solicitud de arrendamiento, así como otros atinentes a su comportamiento relativo al pago de las tarifas de servicios públicos y demás deberes constitucionales y legales. La autorización anterior no permite a EL ARRENDADOR o a su eventual subrogatario, y a las centrales de información divulgar la información mencionada para fines diferentes.5) al arrendador, para que en forma unilateral y con plena validez para todos los efectos legales, efectúe los cambios de nomenclatura y de linderos del inmueble que se puedan presentar.

.

**VIGESIMA PRIMERA: VISITAS AL INMUEBLE.** El arrendatario y el(los) deudor(es) solidario(s) se obligan a permitir en cualquier tiempo, al ARRENDADOR, al PROPIETARIO o a las personas que estos designen para visitar el inmueble y constatar su estado de conservación u otras circunstancias que tengan interés para ellos.

**VIGÉSIMA SEGUNDA: DEUDOR(ES) SOLIDARIO(S).** Xxxxx identificado(a) con cédula de ciudadanía N°xxxxx, por medio del presente documento me(nos) declaro(amos) deudor(es) del arrendador en forma solidaria e indivisible junto con el Arrendatario Xxxxx identificado(a) con cédula de ciudadanía N°xxxxx , de todas las cargas y obligaciones contenidas en el presente contrato, tanto durante el término inicialmente pactado como durante sus prórrogas o renovaciones expresas o tácitas y hasta la restitución real del inmueble al arrendador, por concepto de:

Xxxxxxxxxxxxx hoja 4 de 5

Arrendamientos, Servicios públicos, Indemnizaciones, Daños en el inmueble, Cláusulas penales, Costas procesales y cualquier otra derivada del contrato, las cuales podrán ser exigidas por el arrendador a cualquiera de los obligados, por la vía ejecutiva, sin necesidad de requerimientos privados o judiciales a los cuales renuncio(amos) expresamente, sin que por razón de esta solidaridad asuma(asumamos) el carácter de fiador(es) ni arrendatario(s) del inmueble objeto del presente contrato, pues tal calidad la asume exclusivamente Xxxxx y sus respectivos causahabientes.

**VIGÉSIMA TERCERA: ASPECTO TRIBUTARIO**. Las partes contratantes, para efectos fiscales, dejan expresa constancia que el beneficiario directo por concepto de cánones de arrendamiento es el propietario del inmueble arrendado, DUQUE GIRALDO Y CIA S.A.S actúa en calidad de arrendador en atención al mandato conferido por el propietario del inmueble objeto de este contrato.

**VIGESIMA CUARTA: HABEAS DATA.** Como titular(es) de la información personal acepto(amos) que los datos de carácter personal suministrados en virtud del presente contrato sean objeto de tratamiento por parte de DUQUE GIRALDO Y CIA S.A.S. o quien éste designe, en los términos de la Ley 1581 de 2012 y sus decretos reglamentarios, garantizando en todo caso al usuario el ejercicio de los derechos de acceso, rectificación, actualización y/o supresión en los términos dispuestos en la legislación vigente, los cuales están descritos de una forma clara y legible en la Política de Privacidad y Protección de Datos Personales publicada en la página web [www.duquegiraldo.com](http://www.duquegiraldo.com). De igual forma el titular de la información podrá ejercer sus derechos comunicándose al correo [basededatos@duquegiraldo.com](mailto:basededatos@duquegiraldo.com) o mediante comunicación escrita dirigida a la carrera 43 B N°16-41 oficina 505 de la ciudad de Medellín. No obstante, como titular(es) de información adquiero (adquirimos) el deber contractual de permanecer en la base de datos del responsable del tratamiento de los datos personales, hasta tanto se termine la relación contractual que nos vincula y hasta 10 años más. Los datos recolectados serán incorporados en las bases de datos de DUQUE GIRALDO Y CÍA. S.A.S. con fines de gestión de riesgo, gestión de cobranza, gestión de clientes o usuarios, gestión de relación contractual y gestión de proveedores. La autorización también incluye los datos sensibles que posea DUQUE GIRALDO Y CIA S.A.S. y que sean utilizados para la promoción, mercadeo y difusión de la compañía y de los servicios ofrecidos por ésta, así mismo autorizo(amos) a DUQUE GIRALDO Y CÍA. S.A.S. para modificar o actualizar el contenido de la política de tratamiento de datos personales, a fin de atender reformas legislativas, políticas internas o nuevos requerimientos para la prestación u ofrecimiento de servicios o productos, dando aviso previo a través de la página web o de cualquier canal de comunicación.

**VIGESIMA QUINTA: CONSTANCIA DE RECIBO DE DOCUMENTOS**: El arrendatario y el(los) deudor(es) solidario(s) dejan expresa constancia, que cada uno, ha recibido copia del contrato con sus firmas originales.

**VIGESIMA SEXTA: FIRMA ELECTRÓNICA:**  Las Partes de común acuerdo manifiestan que el presente documento puede suscribirse a través de la firma electrónica y para este fin utilizarán el servicio autorizado de la plataforma de firma electrónica SIGNIO.

En esa medida, las Partes han convenido que conocen, entienden y aceptan que:

A. Es un servicio online de firma electrónica, cuya función consiste en permitir el envío de documentos y la suscripción electrónica de los mismos. Este servicio funciona por medio de una plataforma de internet, B. La firma electrónica emitida, suscrita por las partes, cumple con los requisitos legales dispuestos en la Ley 527 de 1999, el Decreto 2364 de 2012 y demás normas que las adicionen y/o modifiquen. La firma electrónica utiliza mecanismos técnicos de identificación personal que son seguros y confiables, para efecto de garantizar la autenticidad e integridad de los documentos que se suscriban por medio de este método de firma electrónica. C. La firma electrónica utilizada en el presente documento tendrá la misma validez y efectos jurídicos que la firma manuscrita. Lo anterior para todos los efectos o actos a que haya lugar, D. Acatando lo estipulado por el artículo 244 del Código General del proceso y en aplicación del principio de equivalencia funcional, este documento suscrito mediante firma electrónica es auténtico y original, sin que haya lugar a repudio, ni tacha de falsedad.

Con la firma del presente documento, las Partes reconocen, entienden y aceptan los Términos y Condiciones de Uso de la Firma Electrónica, así como las obligaciones derivadas de dicho uso.

Xxxxxxxxxxxxx hoja 5 de 5

No obstante, lo anterior, las Partes podrán firmar válidamente este contrato ante Notario Público, con reconocimiento de contenido, firma y huella.

Las partes declaran haber leído en su totalidad este documento, aceptan sus cláusulas y manifiestan reconocerle validez a las estipulaciones de este, el cual constituye el acuerdo completo y total acerca de su objeto y convienen en señalar que los acuerdos verbales quedan sin validez alguna para todos los efectos legales y cualquier modificación al texto de este contrato, para que surta efectos legales, deberá hacerse por escrito con la firma de las partes.

Para constancia se firma por las partes el día xxx de xxx de 2.024

**DUQUE GIRALDO Y CIA S.A.S**

**NIT. 800.070.525-6**

**ARRENDADOR**

**Xxxxx**

**C.C. N°**

**ARRENDATARIO**

**Xxxxx**

**C.C. N°**

**DEUDOR SOLIDARIO**

**DIR.**

**TEL. CEL.**

**E-mail:**

**Xxxxx**

**C.C. N°**

**DEUDOR SOLIDARIO**

**DIR.**

**TEL. CEL.**

**E-mail:**

**CONSTANCIA DE RECIBO DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

Certificamos que, en la fecha inicial del contrato de arrendamiento de vivienda urbana, celebrado con **DUQUE GIRALDO Y CIA S.A.S**, por el siguiente bien inmueble: xxxx, recibimos copia del contrato de arrendamiento con firmas originales, de acuerdo con lo establecido en el numeral 3 del artículo 8° de la Ley 820 de 2.003

**Xxxxx**

**C.C. N°**

**ARRENDATARIO**

**Xxxxx**

**C.C. N°**

**DEUDOR SOLIDARIO**

#### **CONTRATO DE ADMINISTRACION DE INMUEBLES DE VIVIENDA URBANA**

Entre los suscritos a saber: **DUQUE GIRALDO Y CIA S.A.S.** NIT. 800.070.525-6 sociedad con domicilio en Medellín, constituida mediante escritura pública N° 4.340 de Julio 14 de 1.989 de la Notaría Quince de Medellín, representada en este acto por OSCAR DUQUE PEREZ identificado con cédula de ciudadanía N° 70.104.637, quien para efectos del presente contrato se denominará el **ADMINISTRADOR** de una parte y de la otra **XXXX**, quien para efectos del presente contrato se denominará el(la) **PROPIETARIO(A)**, se ha celebrado el presente contrato de mandato para la celebración de contrato de arrendamiento y administración de inmueble, el cual se regirá por las siguientes cláusulas:

**PRIMERA: OBJETO DEL CONTRATO**. EL(LA) PROPIETARIO(A) otorga mandato al ADMINISTRADOR consistente en arrendar a nombre de la inmobiliaria, por cuenta y riesgo del PROPIETARIO(A), la administración del bien inmueble destinado a vivienda urbana, con las condiciones generales, que a continuación se detallan.

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE.

USOS CONEXOS.

ARRENDATARIO.

DEUDOR(ES) SOLIDARIO(S).

VIGENCIA DEL CONTRATO.

PRECIO DEL ARRENDAMIENTO.

**SEGUNDA: OBLIGACIONES DEL (LA) PROPIETARIO(A)**. ------------------------------------------------**1**. Pagar al ADMINISTRADOR el valor de la comisión, equivalente al diez por ciento (10%) mensual, sobre el total a cargo del arrendatario, más las obligaciones tributarias derivadas por el cobro de comisión. -------------------------------------------------------------------------------------------------------**2.** Permitir al ADMINISTRADOR realizar las deducciones por la prestación de sus servicios y los gastos, debidamente justificados, que correspondan al PROPIETARIO(A), del pago mensual. -----**3.** Abstenerse de realizar acuerdo alguno con el arrendatario del inmueble, que pueda generar inconvenientes para el desarrollo de la gestión administrativa y perturbar el normal desarrollo del contrato de arrendamiento celebrado. ----------------------------------------------------------------------------- **4.** Asumir la responsabilidad del pago oportuno de las cuotas ordinarias y extraordinarias de administración del inmueble, en caso de estar incluidas en el canon de arrendamiento y la responsabilidad del pago no haya sido delegada al ADMINISTRADOR. ---------------------------------- **5.** Ceder el contrato de administración, en las mismas condiciones pactadas, en caso de enajenación del inmueble, teniendo en cuenta que el comprador deberá respetar las condiciones del contrato de arrendamiento celebrado, de acuerdo con las cláusulas pactadas en él y ajustado a las normas legales. ----------------------------------------------------------------------------------------------------**6.** Garantizar, en todo momento durante la vigencia del contrato, en buen estado de servicio, seguridad y sanidad y poner a disposición del ARRENDADOR todos los servicios, las cosas y usos conexos y adicionales para el uso y goce del inmueble arrendado por parte del arrendatario. ------- **7**. Autorizar, en la oportunidad en que sean requeridas, las reparaciones necesarias, tendientes a la conservación, en buenas condiciones del inmueble arrendado, so pena de asumir los costos por perjuicios causados al arrendatario, a terceros y al mismo ADMINISTRADOR a falta de éstas. ---- **8.** Responsabilizarse, mientras el inmueble esté desocupado, de su cuidado y del pago de los servicios públicos domiciliarios, cuotas ordinarias y extraordinarias de administración y otros cargos a que haya lugar. ------------------------------------------------------------------------------------------------

**9.** Reconocer al ADMINISTRADOR, en caso de terminación unilateral del contrato de administración durante el término inicialmente pactado o sus prórrogas, las comisiones que faltaren por causarse, desde el momento del retiro de la administración hasta la terminación del período pactado, a la tarifa establecida en el numeral primero de esta cláusula, siempre y cuando, la terminación no obedezca a causas justificadas. ------------------------------------------------------------------

Contrato de administración - hoja 2 de 4

**10.** Asumir los gastos judiciales que se causen tendientes a obtener la restitución del inmueble en el evento en que sea requerido para venta, demolición, reparaciones necesarias, etc. y el Arrendatario se niegue a efectuar la entrega voluntariamente. EL PROPIETARIO para la terminación unilateral del contrato deberá establecer la causal invocada y se obliga a asumir el costo de indemnización o a constituir la caución en dinero, bancaria u otorgada por compañía de seguros legalmente reconocida en favor del arrendatario, de acuerdo con lo consagrado en los numerales 7 y 8 del artículo 22 de la Ley 820 de 2.003. ------------------------------------------------------ **11**.Garantizar al ADMINISTRADOR que el inmueble objeto de este contrato, es de su exclusiva propiedad o que cuenta con el debido poder para otorgarlo en arrendamiento y que está libre de cualquier pleito pendiente y en general de cualquier limitación que impida ser arrendado. ----------- **12**. Suministrar al ADMINISTRADOR copia del impuesto predial, escritura o documento equivalente, donde se pueda constatar el avalúo comercial o catastral del inmueble arrendado, con el fin de determinar que el canon de arrendamiento no exceda del 1% del valor comercial o el equivalente al 2% del avalúo catastral vigente, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 18 de la Ley 820 de 2.003 y sirva como soporte al ADMINISTRADOR, para presentar el informe trimestral a la alcaldía municipal. En el evento en que el valor del canon de arrendamiento exceda al calculado con las tarifas mencionadas, asumirá la responsabilidad de la devolución del mayor valor cobrado y las sanciones que puedan generarse a cargo del ADMINISTRADOR, por el incumplimiento de la norma. ----------------------------------------------------------------------------------------- **13**. Suministrar al ADMINISTRADOR una copia del reglamento de propiedad horizontal y del manual de convivencia, si el inmueble está sometido al régimen de propiedad horizontal, para que éste a su vez haga entrega al arrendatario para cumplimiento del mismo, de igual forma, suministrar la información resultante de la asamblea de copropietarios que modifique las obligaciones a cuenta del inmueble arrendado, como variación en el valor de la cuotas y otros datos que deba tener en cuenta EL ADMINISTRADOR para no incurrir en mora.-----------------------------**14**. Suministrar copia de la última cuenta de servicios públicos domiciliarios y de administración canceladas, para verificar que el inmueble arrendado se encuentre a paz y salvo al momento de celebrar el contrato de arrendamiento. ----------------------------------------------------------------------------**15**. Suministrar al ADMINISTRADOR en forma fidedigna y oportuna, la información que esta requiera en relación con el inmueble, tendiente a facilitar el cumplimiento de la gestión encomendada. ----------------------------------------------------------------------------------------------------------**16**. Reintegrar al ADMINISTRADOR las sumas de dinero que sin fundamento hubiese recibido, dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha de solicitud de la devolución. --------------**TERCERA: OBLIGACIONES DEL ADMINISTRADOR**. ------------------------------------------------------**1.** Elaborar el contrato de arrendamiento y hacerlo firmar debidamente por el arrendatario y el (los) deudor(es) solidario(s) y entregarles el inmueble con Inventario físico detallado, con respaldo de registro fotográfico, que hará parte integrante del contrato de arrendamiento. --------------------------- **2.** Pagar el canon de arrendamiento pactado y las cuotas de administración si estuviesen incluidas en el mismo, aún en el caso de que el Arrendatario incurra en mora, durante el tiempo en que el inmueble esté ocupado por éste. Los incrementos del canon de arrendamiento, por prórroga o renovación del contrato de arrendamiento, serán cancelados junto con el pago del canon de arrendamiento del periodo mensual siguiente a la causación, una vez cubierto por el arrendatario. **3.** Pagar oportunamente, dentro del plazo otorgado por la administración de la copropiedad, las cuotas de administración, con la obtención de los descuentos por pronto pago, siempre y cuando el PROPIETARIO(A) haya delegado en EL ADMINISTRADOR, el cumplimiento de esta obligación.

**4.** Rendir dentro de los siete (7) primeros días de cada período mensual, junto con el pago del canon de arrendamiento, relación detallada de ingresos y egresos ejecutados en el mismo período, con la facturación correspondiente, informe que estará disponible en la página [www.duquegiraldo.com](http://www.duquegiraldo.com) para consulta del PROPIETARIO(A). ------------------------------------------------

**5.** Asumir los gastos judiciales y honorarios de abogado, en caso de presentarse un proceso de restitución por mora en el pago del canon de arrendamiento, bien sea mediante trámite extrajudicial en centro de conciliación o por sentencia judicial en proceso jurídico. --------------------------------------

**6.** Hacer constar ante la autoridad policial del lugar de su ocurrencia, el grave deterioro del inmueble derivado de la acción de terceros o del arrendatario o sus dependientes y dar aviso del hecho a su PROPIETARIO(A) sin demora alguna**.** ---------------------------------------------------------------

**7**. Entregar el inmueble a su PROPIETARIO(A) al finalizar el contrato de arrendamiento, a paz y salvo por concepto de servicios públicos domiciliarios, cuotas ordinarias y extraordinarias de administración si estuvieren incluidas en el canon de arrendamiento y su cancelación delegada en EL ADMINISTRADOR y en buen estado de conservación de acuerdo con el inventario inicial, salvo el deterioro normal por uso y goce legítimo del inmueble. ----------------------------------------------------

Contrato de administración - hoja 3 de 4

**8**. Suministrar asesoría jurídica al PROPIETARIO(A) relacionada con el contrato de arrendamiento celebrado por el inmueble arrendado. **CUARTA: EXENCION DE RESPONSABILIDAD.** EL ADMINISTRADOR no será responsable por los perjuicios que se causaren: A) A terceros, por fuerza mayor, caso fortuito o los derivados del mal estado del inmueble. B) Al PROPIETARIO(A), por la destrucción total o parcial del inmueble por fuerza mayor, caso fortuito, asonada, terremoto, incendio o cualquier otra circunstancia ajena a su voluntad. **QUINTA: TERMINACION DEL CONTRATO**. El presente contrato puede darse por terminado por las siguientes causas. -----------

**1.** Por mutuo acuerdo entre las partes. ------------------------------------------------------------------------------

**2.** Unilateralmente por el incumplimiento de las obligaciones contractuales de parte de alguno de los contratantes.----------------------------------------------------------------------------------------------------------**3.** A la terminación del contrato suscrito con el Arrendatario y una vez se produzca la restitución del inmueble arrendado.------------------------------------------------------------------------------------------------**4.** En forma automática, por la terminación del contrato de arrendamiento por alguna de las causales previstas en el mismo, por acuerdo de terminación en sala de conciliación, que haga tránsito de cosa juzgada o por sentencia judicial que ordene la terminación del contrato de arrendamiento. **SEXTA. CESION DEL CONTRATO.** EL PROPIETARIO(A) podrá ceder este contrato a cualquier persona natural o jurídica, en las mismas condiciones originalmente pactadas, debiendo notificar al ADMINISTRADOR, dentro de los 10 días siguientes a la cesión. EL CESIONARIO deberá continuar con el contrato hasta la terminación del período inicialmente pactado o de su prórroga. **SEPTIMA. DERECHO DE PREFERENCIA**. En caso de enajenación del inmueble en favor del Arrendatario, durante el período inicialmente pactado como durante sus prórrogas o renovaciones expresas o tácitas y hasta doce meses después de terminada, por cualquier circunstancia, el contrato de administración del inmueble, la gestión de venta, se realizará por intermedio del ADMINISTRADOR, quien se encargará de adelantar todas las gestiones de venta y posventa, inherentes al contrato de corretaje, evento en el cual, el PROPIETARIO(A) reconocerá y pagará al ADMINISTRADOR una comisión equivalente al tres por ciento (3%) del precio pactado de venta. **OCTAVA. AUTORIZACION.** EL PROPIETARIO(A) autoriza expresamente al ADMINISTRADOR y a su eventual cesionario para incorporar, reportar, procesar y consultar en Base de Datos, la información que se relacione con este contrato o que de él se derive. **NOVENA. ASPECTO TRIBUTARIO**. Las partes contratantes, dejan expresa constancia, que el beneficiario directo del canon de arrendamiento es el PROPIETARIO(A) del inmueble arrendado y, en consecuencia, el ADMINISTRADOR expedirá el certificado para efectos fiscales y comerciales, a nombre de quien reciba los pagos, de tal forma, que EL PROPIETARIO(A) no podrá exigir la certificación a nombre de personas que no haya inscrito en los registros y bases de datos del ADMINISTRADOR. **DECIMA: NOTIFICACIONES**. Las partes contratantes, para todo lo relacionado con el desarrollo de este contrato o con el inmueble objeto del mismo, autorizan, le sean enviadas las comunicaciones a la dirección y/o e-mail, que registran al lado de sus firmas, obligándose a comunicar cualquier cambio que se pueda presentar durante la vigencia del contrato.

**DECIMA PRIMERA: ABANDONO DEL INMUEBLE**. En el evento que el Arrendatario abandone el inmueble y éste permanezca desocupado durante 30 días calendario, EL PROPIETARIO(A) autoriza AL ADMINISTRADOR para tomar posesión del mismo y evitar el desmantelamiento o los perjuicios que se puedan generar, bastando solo la presencia de dos testigos y en consecuencia, una vez tomada la posesión, los contratos suscritos tanto de arrendamiento como de administración, se darán por terminados y el vínculo contractual entre las partes quedará disuelto.

**DECIMA SEGUNDA**: **HABEAS DATA.** Como titular(es) de la información personal acepto(amos) que los datos de carácter personal suministrados en virtud del presente contrato sean objeto de tratamiento por parte de DUQUE GIRALDO Y CIA S.A.S. o quien éste designe, en los términos de la Ley 1581 de 2012 y sus decretos reglamentarios, garantizando en todo caso al usuario el ejercicio de los derechos de acceso, rectificación, actualización y/o supresión en los términos dispuestos en la legislación vigente, los cuales están descritos de una forma clara y legible en la Política de Privacidad y Protección de Datos Personales publicada en la página web [www.duquegiraldo.com](http://www.duquegiraldo.com). , de igual forma el titular de la información podrá ejercer sus derechos comunicándose al correo [basededatos@duquegiraldo.com](mailto:basededatos@duquegiraldo.com) o mediante comunicación escrita dirigida a la carrera 43 B N°16-41 oficina 505 de Medellín. No obstante, como titular(es) de información adquiero (adquirimos) el deber contractual de permanecer en la base de datos del responsable del tratamiento de los datos personales, hasta tanto se termine la relación contractual que nos vincula y hasta 10 años más. Los datos recolectados serán incorporados en las bases de datos de DUQUE GIRALDO Y CÍA. S.A.S. con fines de gestión de riesgo, gestión de cobranza, gestión de clientes o usuarios, gestión de relación contractual y gestión de proveedores.

Contrato de administración - hoja 4 de 4

La autorización también incluye los datos sensibles que posea DUQUE GIRALDO Y CIA S.A.S. y que sean utilizados para la promoción, mercadeo y difusión de la compañía y de los servicios ofrecidos por ésta, así mismo autorizo(amos) a DUQUE GIRALDO Y CÍA. S.A.S. para modificar o actualizar el contenido de la política de tratamiento de datos personales, a fin de atender reformas legislativas, políticas internas o nuevos requerimientos para la prestación u ofrecimiento de servicios o productos, dando aviso previo a través de la página web o de cualquier canal de comunicación. **DECIMA TERCERA: FIRMA ELECTRÓNICA:**  Las Partes de común acuerdo manifiestan que el presente documento puede suscribirse a través de la firma electrónica y para este fin utilizarán el servicio autorizado de la plataforma de firma electrónica SIGNIO.

En esa medida, las Partes han convenido que conocen, entienden y aceptan que:

A. Es un servicio online de firma electrónica, cuya función consiste en permitir el envío de documentos y la suscripción electrónica de los mismos. Este servicio funciona por medio de una plataforma de internet, B. La firma electrónica emitida, suscrita por las partes, cumple con los requisitos legales dispuestos en la Ley 527 de 1999, el Decreto 2364 de 2012 y demás normas que las adicionen y/o modifiquen. La firma electrónica utiliza mecanismos técnicos de identificación personal que son seguros y confiables, para efecto de garantizar la autenticidad e integridad de los documentos que se suscriban por medio de este método de firma electrónica, C. La firma electrónica utilizada en el presente documento tendrá la misma validez y efectos jurídicos que la firma manuscrita. Lo anterior para todos los efectos o actos a que haya lugar, D. Acatando lo estipulado por el artículo 244 del Código General del proceso y en aplicación del principio de equivalencia funcional, este documento suscrito mediante firma electrónica es auténtico y original, sin que haya lugar a repudio, ni tacha de falsedad.

Con la firma del presente documento, las Partes reconocen, entienden y aceptan los Términos y Condiciones de Uso de la Firma Electrónica, así como las obligaciones derivadas de dicho uso.

**CLAUSULAS ADICIONALES**. Este documento, está sujeto, a la fecha de iniciación y demás condiciones estipuladas en el contrato de arrendamiento suscrito con el Arrendatario, de tal forma, que la terminación del contrato de arrendamiento celebrado automáticamente deja sin valor el contrato de administración.

Las partes declaran haber leído en su totalidad este documento, aceptan sus cláusulas y manifiestan reconocerle validez a las estipulaciones de este, el cual constituye el acuerdo completo y total acerca de su objeto y convienen en señalar que los acuerdos verbales quedan sin validez alguna para todos los efectos legales y que cualquier modificación al texto de este contrato, para que surta efectos legales, deberá hacerse por escrito con la firma de las partes.

Para constancia se firma por las partes el día xxx de xxx de 2.024

**DUQUE GIRALDO Y CIA S.A.S**

**NIT. 800.070.525-6**

**ADMINISTRADOR**

**DIR: Cra 43 B N° 16-41 Of. 505 Medellín**

**TEL. 448 90 77**

**E-mail: administración@duquegiraldo.com**

**PROPIETARIO**

**DIR. Xxxx**

**TEL. xxxxx CEL. xxxx**

**e-mail. xxxx**