

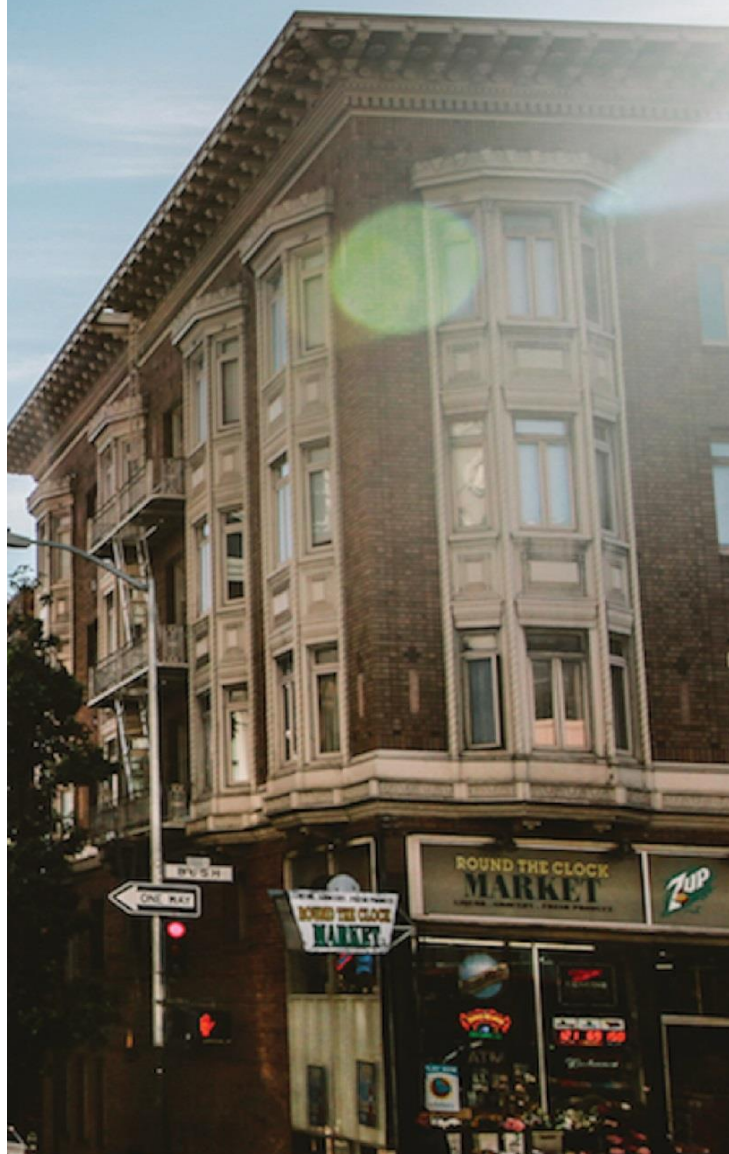
# CLAUSULADO DEL CONTRATO DE MANDATO Y ADMINISTRACION.

---

VERSION 2.0\_JCT

---

Salomon y Compañía Servicios Inmobiliarios



Matricula Arrendador  
041-15



**Salomón Compañía**

Grupo Jurídico & Administración Activos N.C.

Su tranquilidad en Manos Expertas

---

# CLAUSULADO DEL CONTRATO DE MANDATO Y ADMINISTRACION

Version 2.0\_JCT

Entre ANDRES OCAMPO GUAICHAR, identificado con la C.C. #94.512.300, quien actúa en su propio nombre y como propietario del establecimiento de comercio SALOMON & COMPAÑÍA con matrícula de Arrendador #041-15 quien para efectos del presente documento se denominara EL MANDATARIO/ ADMINISTRADOR Y por la otra parte EL MANDANTE, debidamente identificado en la CARATULA DEL CONTRATO DE MANDATO Y ADMINISTRACION que hace parte integral de este contrato, hemos suscrito Contrato de Administración o Mandato para la administración del (los) Inmueble(s) para arrendar, contrato que se denominará CONTRATO DE MANDATO Y ADMINISTRACION y se rige en lo general por las normas del Código Civil y Código de Comercio y en lo especial por las siguientes cláusulas:

1) *OBJETO: El Mandante confiere a El Mandatario/Administrador poder especial, amplio y suficiente para entregar en arrendamiento, un (los) inmueble(s) que declara libre de embargos y/o pleitos pendientes, cuya procedencia y posesión es lícita, el (los) inmueble(s) objeto de este contrato esta debidamente identificado en LA CARATULA DEL CONTRATO DE MANDATO Y ADMINISTRACION que hace parte integral de este contrato. PARAGRAFO PRIMERO: En LA CARATULA DEL CONTRATO DE MANDATO Y ADMINISTRACION esta plenamente establecido en la calidad que actúa el Mandante, esto es si actúa en su calidad de propietario, copropietario, apoderado, representante legal, locatario, declaración en la que actúa que hace bajo la gravedad de juramento que se entiende prestada con la firma que realiza en la correspondiente CARATULA DEL CONTRATO DE MANDATO Y ADMINISTRACION la cual hace parte integral de este contrato, así como declara que conoce este clausulado que aquí se presenta, el cual es enviado a la dirección electrónica que indica en la CARATULA DEL CONTRATO DE MANDATO Y ADMINISTRACION y que también se encuentra en la página web del Mandatario/Administrador. PARAGRAFO SEGUNDO: Las características más específicas y servicios con los que cuenta(n) el(los)*

---

*inmueble(s) entregados en Administración según el CONTRATO DE MANDATO Y ADMINISTRACIÓN descrito de manera general en la CARATULA DEL CONTRATO DE MANDATO Y ADMINISTRACION se encuentran en el (los) inventario (s) que se adjunta(n) y que hacen parte integral de este Contrato De Mandato Y Administración. 2) VALOR DEL CANON MENSUAL DE ARRENAMIENTO: En principio el canon MENSUAL será el que se establezca en la caratula del Contrato De Mandato Y Administración que se firma, valor que puede ser variado por correo electrónico que envíe EL Mandatario/Administrador al Mandante; Canon que será pagadero mes anticipado por parte del arrendatario al Mandatario/Administrador, Canon que podrá ser incrementado siempre y cuando la ley y el contrato de arrendamiento que se suscriba con el(los) arrendatario(s) lo permita incremento que se realizará en las fechas de prorroga tacitas o expresas del contrato de arrendamiento. 3) EL MANDANTE autoriza al MANDATARIO/ADMINSITRADOR a lo siguiente: A) Anunciar el inmueble en la forma que el Mandatario/Administrador considere más conveniente, el valor correspondiente por publicidad del inmueble estarán a cargo del Mandante y será descontados en el primer canon de arrendamiento, el valor máximo autorizado en publicidad estándar por inmueble es la suma mensual de un veinte por ciento (20%) de un salario mínimo mensual vigente; el Mandante podrá autorizar publicidad estándar por un valor mayor y/o publicidad especial, autorización que dará vía correo electrónico al Mandatario/Administrador. B) Celebrar los contratos de arrendamiento respectivos, conviniendo las condiciones del mismo, bajo la garantía que a juicio del Mandatario/Administrados considere más oportunos. C) Recibir de los arrendatarios, el precio del canon mensual vigente por los arrendamientos durante los primeros cinco (5) días de cada periodo Mensual y una vez recibidos previas las deducciones correspondientes establecidas en la ley y en este*



---

*contrato de Mandato y Administración, así como las expresamente autorizadas por el Mandante, el saldo consignarlo en la cuenta establecida por el Mandante en la CARATULA DEL CONTRATO DE MANDATO Y ADMINISTRACIÓN o en la que por escrito o por correo electrónico le informaré al Mandatario/Administrador. D) Deducir del canon de arrendamiento mensualmente y antes de consignar o pagar al Mandante, descontar el valor de la comisión que corresponde a El Mandatario/Administrador (valor establecido en LA CLÁUSULA CUARTA LITERAL A de este contrato), así como los demás rubros que corresponda descontar y pagar al mandante, pago que se realizará según se establece en la cláusula Quinta de este Contrato De Mandato Y Administración. E) Exigir directamente o a través de quien este designe la entrega del inmueble al(los) arrendatario(s) que se retrase en el pago del canon de arrendamiento o que incumple el contrato de arrendamiento, hasta el procedimiento judicial si llegara el caso. F) Autoriza al Mandante/Administrador para Solicitar a las empresas de servicios públicos EMCALI, GASES DE OCCIDENTE y cualquier otra entidad que preste sus servicios públicos en el(los) inmueble(s) dados en Administración a través del presente contrato y/o a las Empresas de BRILLA, CREDIUNO o cualquier otra entidad que llegase a cobrar al arrendatario o a terceros cobros a través de las facturas de EMCALI, GASES DE OCCIDENTES, o cualquier otra entidad que preste el servicio publico en el (los) inmuebles dados en arrendamiento, para que solicite el retiro de estos cobros de las facturas de servicios públicos. G) El Mandante autoriza de manera expresa al Mandatario/Administrador para presentar ante EMCALI, GASES DE OCCIDENTE y demás entidades que presten servicios públicos en el (los) inmueble (s) objeto(s) del contrato de Mandato y Administración, peticiones, quejas y reclamos, solicitud de cambio de dirección de envío de facturas de servicios públicos, solicitud de copias, gestionar estos trámites, hacer seguimiento de los mismos, recibir notificaciones, presentar recursos ante estas mismas y antes*

---

las autoridades competentes como es entre otras la Superintendencia de Servicios Públicos; la Superintendencia Financiera, la Superintendencia de Industria y Comercio así como presentar peticiones, quejas y reclamos a nombre del Mandante ante las mismas entidades aquí mencionadas y llevar los procesos hasta su terminación. Es de anotar que estas gestiones no son obligación del Mandatario/Administrador quien está en potestad de decidir si las realiza o no y generan costo para el Mandante. H) Ordenar por cuenta del MANDANTE, los costos de aseo del inmueble si este se encuentra desocupado o de las zonas comunes, una vez al mes, al igual que antes de entregar el inmueble. Para ello se fija el valor de DOCE por ciento (12%) de un salario mínimo legal mensual vigente (12% SMMLV) I.V.A. incluido (Precio aplica hasta 150m2 Construidos). A menos que el MANDANTE decida hacerlo directamente. De todas formas, el enviar a realizar este aseo es facultad del Mandatario/Administrador y no es su obligación. I) Tomar para el (los) Inmueble(s) dados en Administración para arrendamiento a través del presente Contrato de Mandato y Administración cuando el Mandante así lo autorice ya sea el la Caratula del Contrato de Mandato y Administración, por correo electrónico, por escrito o a través de Otro si, Póliza con Compañía de Seguros para Cánones de Arrendamiento, Daños y faltantes, Servicios públicos, costos de estas Pólizas el Mandante autoriza le sean descontadas de los pagos que le deban realizar El Mandatario/Administrador. J) Descontar al MANDANTE que desee, que EL MANDATARIO le responda por servicios públicos y/o daños y faltantes (no incluye pintura ni desgaste de uso o del desgaste por el paso del tiempo) por una sola vez, por todo el periodo en que el arrendatario con quien se firme el contrato, tenga vigente el contrato de arrendamiento en el mismo inmueble, el DIEZ POR CIENTO del valor que desee le garanticen le pague el Mandatario/Administrador, si el arrendatario no quisiera o no pudiera pagar, subrogándose el

---

*Mandatario/Administrador el derecho a recobrar por vía judicial o extrajudicial el cobro del mismo. En el caso que el Mandante Tome esta protección, se estipula como valor máximo que el Mandatario/Administrador está obligado a pagar al Mandante en caso que el arrendatario no pagare o no pudiere pagar, la suma de UN MILLON DE PESOS M/CTE. (\$1.000.000,00) independiente si el valor que quedare adeudando el ARRENDATARIO es superior. Parágrafo primero a este literal J: para que el Mandatario/Administrador pague estos rubros el Mandante debera presentar al Mandatario/Administrador las respectivas facturas en originales debidamente canceladas y estas deben ser legales, de tal manera que el Mandatario/Administrador las pueda recobrar en un proceso judicial. Parágrafo Segundo a este literal J: El Mandatario/Administrador No respondera en caso que el arrendatario no entregue pintado el inmueble o lo entregue mal pintado debido a que este es considerado como deterioro o desgaste normal del tiempo, ni ningun desgaste de los bienes por el deterioro o desgaste normal del paso del tiempo, por esto EL Mandatario/Administrador comunica desde ahora A El Mandante que para esto realizara todo lo pertinente a fin de que una vez se entregue el inmueble lo dejen pintado, pero no se hace responsable por esta. K) EL MANDANTE Autoriza a El Mandatario/ Administrador bajo su responsabilidad, en el evento de que el (los) bien(es) inmueble(s) este(n) sometido(s) a propiedad horizontal a ingresar al conjunto o edificio con los posibles arrendatarios, a fin de ser promocionado el(os) inmueble(s) a los posibles arrendatarios; a autorizar el ingreso o salida a los arrendatarios con los que se firme contrato de arrendamiento; De igual forma lo autoriza para que asista a las reuniones Ordinarias o extraordinarias que se celebren mientras este tenga en administracion el(os) inmueble(s) descrito(s) en este contrato de Mandato y Administracion, por ello debera comunicar a la Administracion del Conjunto o edificio la direccion de El*

---

Mandatario/Administrador a fin de que estas convocatorias sean enviadas a esta, como ultima dirección registrada para estas comunicaciones tal como lo estipula la Ley 675 de 2001; la asistencia a cada una de estas reuniones tendrá un costo equivalente al ocho por ciento (8%) de un SALARIO MINIMO LEGAL MENSUAL VIGENTE (S.M.L.M.V.) y el Mandante deberá solicitar por escrito a El Mandatario/Administrador la asistencia a dichas reuniones con una antelación mínima de ocho días hábiles antes de la fecha de la asamblea.

4) OBLIGACIONES DEL MANDANTE: El Mandante se compromete a:

A) Pagar a El Mandatario/Administrador, una comisión mensual por el servicio de administración de un DIEZ PORCIENTO (10%) sobre el valor del canon mensual vigente más administración (esta última si el (los) inmueble(s) esta(n) sometido(s) a propiedad horizontal); valor que en ningún momento podrá ser inferior por cada inmueble en administración al diez por ciento (10%) cinco por ciento de un salario mínimo mensual vigente al momento de causarse el canon (entiéndase por un solo inmueble para este mínimo cuando el inmueble está sometido a propiedad horizontal y sea apartamento, parqueadero y/o deposito correspondientes a la unidad jurídica principal).

B) No recibir de él (los) Arrendatario(s) del (los) inmueble(s) que esta(n) en administración a través de este Contrato De Mandato Y Administración, inmueble(s) o dinero, proveniente de arrendamiento, servicios públicos o cualquier rubro que se desprenda del contrato de arrendamiento, ni celebrar con el arrendatario ningún acuerdo que se relacione con el inmueble o con el contrato de arrendamiento, si lo hiciere el mandatario/administrador queda exonerado de cualquier responsabilidad u obligación.

C) Entregar en las fechas acordadas de forma real, material, inventariado y en el estado acordado el inmueble para su administración y responder por los perjuicios que su incumplimiento pueda generar al Mandante/Administrador, al(los) Arrendatario(s) o a terceros.

D) Mantener en buen estado de



---

*funcionamiento el (los) inmueble (s) dado(s) en administración, realizar o autorizar las reparaciones necesarias en el(los) inmueble(s), con el propósito de mantener y conservar el(los) mismo(s). De no hacerlo responderá por los perjuicios que se pudieren causal al Arrendatario, Terceros o al Mandatario/Administrador. Parágrafo Primero al literal D. - El Mandatario/Administrador podrá por escrito a su correo electrónico o a la dirección de notificación del Mandante notificar de las reparaciones que el arrendatario le comuniquen o que el considere necesarias, para que el Mandante autorice estos gastos y para ello se soportaran con las respectivas facturas y/o cuentas de cobro. Si pasados tres (3) días hábiles no se obtuviere respuesta negativa, se tendrá por aprobada tácitamente la autorización, a menos que estos daños sean tales que de no repararse puedan generar graves perjuicios al inmueble, a terceros o al arrendatario o sus bienes, lo cual se tratará con la premura que amerita. La falta de Notificación por parte del Mandatario/Administrador no exime al Mandante, de la responsabilidad del pago de perjuicios que por daños del inmueble pueda generar a terceros, al arrendatario o al Mandatario/Administrador. Parágrafo segundo al literal D. Aunque el Mandatario/Administrador cuenta con esta facultad de enviar a realizar las reparaciones sin la autorización expresa del Mandante si una vez notificado el daño y el costo del mismo este no lo reparará, No es obligación del Mandatario/Administrador hacer uso de esta facultad, siendo totalmente responsable El Mandante si no autorizaré la realización de las reparaciones reportadas o No las enviará a realizar. E) Rembolsar los gastos causados por la ejecución del mandato aquí estipulado, publicidad, así como todos los gastos que por reparaciones, servicios públicos, teléfono, gastos, seguros (en caso de tomarlos) o descuentos autorizados por este Contrato De Mandato Y Administración o expresamente por el Mandante que se hallan generado, pagándolos con sus correspondientes intereses, así como pagar con sus respectivos intereses los dineros que hubiere*



---

recibido y que no le pertenecieren. F) Realizar los pagos de administración, servicios públicos, vigilancia, aseo, realizar mantenimiento de fauna y/o flora, fuentes, murales obras de artes y demás que se requieren mientras el (los) inmueble(s) se encuentre(n) desocupado, así como tomar las medidas necesarias para su seguridad y conservación. Lo cual no es responsabilidad del Mandatario/Administrador. G) Facilitar de manera diligente y oportuna al Mandatario/Administrador toda la documentación, poderes, autorizaciones y elementos que este le solicite para el desarrollo de su labor. H) En caso de entregar el (los) inmueble(s) con línea(s) telefónica(s), entregarla con la cancelación del discado directo nacional e internacional y gestionar ante Credivalores, Brilla Gases de Occidente o sus similares la prohibición de cargar a la cuenta de los contratos del inmueble o del propietario algún cobro de terceros sin autorización escrita y directa del propietario. I) Garantizar y salir al saneamiento por cualquier hecho o acto que afecte la tenencia pacífica del(los) inmueble(los) por hechos no imputables al Mandatario/Administrador o al Arrendatario, así como responder por cualquier problema que se pueda presentar por una indebida o defectuosa adquisición del(los) inmueble(s) o sus anexos, ya sea por defectos en la adquisición sea de título o de modo. J) Informar y Asegurarse que el(los) inmueble(s) tenga el área de actividad adecuada según el POT vigente y el destino de su(s) inmueble(s), para que posteriormente el (los) arrendatario (s) pueda(n) tramitar sin inconvenientes el (los) correspondiente(s) permiso(s) de uso del suelo permitido ante la(s) autoridad(es) competente(s) para las actividades, usos y destinos para los que se ofrece o arriende el(los) inmueble(s). En todo caso el propietario debe asegurar que su(s) inmueble(s) esta(n) autorizado(s) para la(s) actividad(es) ya sea vivienda, comercial, industrial uso y/o destino para lo que se ofrece el inmueble. K) Notificar al Mandatario/Administrador sus obligaciones tributarias y las

---

modificaciones que en esta se presenten, el no cumplimiento de esta obligación lo hará responsable por cualquier sanción tributaria que se pueda presentar por cualquier autoridad competente para Mandante o para el Mandatario/Administrador y por los perjuicios que su omisión pueda generarle a este último, adicionalmente el Mandante deberá enviar al Mandatario/Administrador el correspondiente R.U.T. actualizado con los cambios en obligaciones hechas por el Mandante o generadas por la D.I.A.N. de oficio.

Parágrafo al Literal K: El Mandante autoriza al Mandatario/Administrador a deducir mensualmente del monto total de los arrendamientos además de la tasa y rubros estipulados, la retención en la fuente y además impuestos que el gobierno determine

L) Notificar al Mandatario/Administrador cuando vaya a entrar a ley de insolvencia o haya sido admitido en una. M) Notificar al Mandatario/Administrador cuando contra el se haya iniciado proceso de extinción de dominio o similar. N) Notificar al Mandatario/Administrador de cualquier trámite o proceso penal, civil, notarial o administrativo que pueda afectar el(los) inmueble(s) entregados en administración o los pagos que se desprendan de los mismos Ñ) que en caso que divida inmueble(s) o independice inmueble(s) de los entregados en Administración, debe cumplir con todas las disposiciones legales, urbanísticas, normas de sismo resistencia, independización de servicios públicos, acometidas, instalación de contadores y en general cumplir con toda la normatividad vigente para el tema. O) Notificar al Mandatario/Administrador cuando el(los) inmueble(s) o parte de ellos entregado en administración sea objeto de interés nacional o regional y este considerado como patrimonio cultural, para ello deberá aportar la resolución respectiva y los permisos para arrendarlo. P) En el evento que el inmueble(s) no cuente con servicios públicos independientes, es obligación del Mandante entregar con una antelación no menor a cinco días hábiles para la terminación del

---

mes, la liquidación de los servicios públicos que debe cobrar el Mandatario/Administrador en las cuentas de cobro o facturas del (los) arrendatario(s), así como guardar los soportes de las ecuaciones matemáticas y demás elementos utilizados para realizar la correspondiente liquidación, así como resolver las reclamaciones que por liquidación de servicios públicos realizaren el(los) arrendatario(s).

Q) En el evento que EL MANDANTE no sea propietario si no LOCATARIO según contrato de leasing suscrito con la entidad financiera autorizada para ello, deberá anexar la correspondiente autorización de esta entidad para subarrendar de no anexar dicha autorización el MANDANTE declara que tiene autorización expresa para subarrendar de la entidad financiera titular del leasing y propietaria del inmueble; de igual forma se compromete a tener al día la obligación financiera con la entidad titular de leasing y propietaria del (los) inmueble(s). Por lo anterior el Mandante se hace responsable de cualquier perjuicio que pueda generar al Mandatario/Administrador, al arrendatario(s) y/o a terceros el no tener autorización expresa de la entidad financiera del leasing y propietaria del inmueble o no tener el crédito al día. 5)

**OBLIGACIONES DE EL MANDATARIO/ADMINISTRADOR:** Son obligaciones del MANDATARIO/ADMINISTRADOR las siguientes: A) El Mandatario/Administrador deberá rendir ante el Mandante mensualmente (Mes vencido) una cuenta de los arrendamientos recibidos, así como de los gastos y demás descuentos que se hubieren efectuado; informe que elaborará el Mandante/Administrador a través del software o programa o herramienta informática que este posea para este fin, informe que enviará al correo electrónico del Mandante. B) Pagos de los cánones de Arrendamiento: Los pagos mensuales a favor del Mandante serán cancelados por el Mandatario/Administrador en la cuenta bancaria que el Mandante indica así: Se consignará al Mandante el día DIEZ (10) de cada mes o el día hábil siguiente, siempre que el arrendatario esté al día con los

---

*pagos, de lo contrario pagará contra recaudo. Parágrafo Primero al literal B. si el Mandante ha tomado la opción de cobertura de cánones de arrendamiento con compañía de seguros a través del Mandatario/Administrador, el Mandatario Administrador le pagará el día 10 de cada mes o el día hábil siguiente o una vez la aseguradora pague el siniestro en caso que el arrendatario se haya siniestrado. Parágrafo Segundo al literal B.: si el Mandante no ha tomado la opción de cobertura de cánones de arrendamiento con compañía de seguros a través del Mandatario/Administrador y el arrendatario entra en mora en el pago de su canon de arrendamiento y cuota de administración (este último en caso que el(los) inmueble(s) este(n) sometido(s) a propiedad horizontal) el Mandatario/Administrador pagará al Mandante el canon de arrendamiento mes vencido hasta que el arrendatario se ponga al día o se cumplan seis meses de arrendamiento lo que suceda primero; la administración se pagará una vez se restituya el inmueble con lo que pague el arrendatario por administraciones o con recursos propios del Mandante/Administrador esta última hasta un máximo de seis cuotas ordinarias, esto si el arrendatario no pagará. Parágrafo tercero al literal B: De igual forma el Mandatario/administrador cuando el(los) inmueble(s) No cuente(n) con cobertura con compañía de seguros, el Mandante/Administrador deberá iniciar al arrendatario en mora y/o a sus codeudores solidarios los pre jurídicos y si pasados 30 días no se ha regularizado iniciará las acciones judiciales pertinentes a menos que la ley determine algo diferente o que exista paro o suspensión de los servicios judiciales que se lo impidan. Parágrafo Cuarto al literal B: Cuando el(los) inmueble(s) tenga cobertura con compañía de seguros el Mandatario/administrador iniciará al arrendatario en mora y a sus codeudores solidarios los pre jurídicos y si pasados 40 días no se ha regularizado notificará a la Compañía de Seguros para que esta inicie las gestiones pertinentes. Parágrafo Quinto al literal B: El Mandante*



---

recibirá sus pagos del canon de arrendamiento después de deducciones es la cuenta indicada en la Caratula del Contrato De Mandato Y Administración o en la que el Mandante designe por escrito o por el correo electrónico. 6) EXONERACIONES: El MANDATARIO/ADMINISTRADOR, no será responsable frente al propietario, herederos, tenedores, poseedores o representantes de estos, por: A) las imposibilidades de recobro o por las demandas que los arrendatarios, deudores solidarios, compañías de seguros, terceros o cualquier persona puedan presentar que se puedan generar por errores e inconsistencias de catastro, oficina de registro e instrumentos públicos, errores o inconsistencia de escrituración, errores e inconsistencia en nomenclatura, vicios ocultos en el inmueble o en sus documentos, o similares, mala adquisición en título o modo del inmueble o sus bienes anexos o aledaños como parqueaderos, depósitos, patios, terrazas, defectos en la estructura, construcción o licencias del o de los inmuebles o sus anexos; B) El Mandatario / Administrador no será responsable por daños, perjuicios, y faltantes que por fuerza mayor, hechos o actos de terceros, modificaciones o adecuaciones se llegaren a generar. C) El Mandatario/Administrador no será responsable por la custodia, aseo, mantenimiento, cuidado o conservación de fauna y/o flora, conservación de obras de arte, murales o similares, ni vigilancia del inmueble cuando este se encuentre desocupado, El Mandante deberá tomar todas las medidas necesarias para el cuidado y protección de los mismos. D) El Mandatario/Administrador no estará obligado a pagar como se indica en la cláusula quinta literal b, en caso de cierre de juzgados que impidan a interposición de demanda o continuación de procesos judiciales y/o la declaratoria de emergencia económica y/o estado de conmoción interior y/o la ocurrencia de una crisis económica regional, sectorial o mundial o similar que afecte la economía o el pago de las obligaciones normales, así como cambios en la situación social, política, bursátil, financiera, golpes de estado y

---

*cualquier otro evento que cause inestabilidad de cualquier orden; caso en el cual el Mandatario/Administrador solo estará obligado a pagar contra recaudo esto es siempre que el arrendatario pague al Mandatario /Administrador. E) Cuando el inmueble se encuentre con cobertura de compañía de seguros para canon(es) de arrendamiento, el Mandatario/Administrador no estará obligado a pagar al Mandante si la Compañía de Seguros no paga, solo pagará contra recaudo. F) El Mandatario/Administrador No estará obligado al pago de bienes, artículos y/o objetos, considerados como lujosos, exclusivos, artísticos y/o de colección y/o considerados como patrimonio cultural y por lo tanto deberá ser el Mandante el que tome una póliza con compañía de seguros para daños y faltantes que asegure dichos objetos por los montos que el consideré o que las autoridades por norma así lo hayan establecido. G) El Mandatario/Administrador No estará obligado al pago de Fauna y/o Flora dejada en el inmueble, ni al cuidado, mantenimiento ni conservación de la misma por lo tanto deberá ser el Mandante el que tome una póliza con compañía de seguros para daños y faltantes que asegure dichos bienes por los montos que el consideré o que las autoridades por norma así lo hayan establecido. H) El Mandatario Administrador no está obligado a realizar liquidación de servicios públicos cuando el inmueble no tuviere contadores independientes debidamente instalados, controlados y facturados por las empresas de servicios públicos legalmente autorizadas por el estado para hacerlo; ni resolver las inquietudes o quejas que por los mismos generen el(los) arrendatario(s), estas quejas deberán ser resueltas directamente por el Mandante o por quien este designa. I) Si el Mandatario/Administrador contrataré con tercero La realización de reparaciones en el (los) inmueble(s) entregado(s) en Administración a través del presente Contrato de Mandato y Administración, No está obligado el Mandatario/Administrador a solicitar, gestionar o dar garantía por los servicios prestados y/o reparaciones realizadas por*

---

la persona o entidad que las realizará, porque el Mandatario/Administrador no presta estos servicios y solo le sirve de puente al Mandante, siendo el Mandante el obligado a solicitar y gestionar las garantías, gestiones que el Mandatario/Administrador podrá gestionar sin que sea su obligación realizarlas. J) El Mandatario/Administrador no será responsable por daños, perjuicios y faltantes que por fuerza mayor, modificaciones o adecuaciones que se realicen en el(los) inmueble(s), o por defectos en los servicios públicos o en la prestación de los mismos, o por daños por defectos en las acometidas o instalaciones de los servicios públicos de energía, acueducto, alcantarillado, gas natural, telefonía, internet, televisión se puedan presentar en el (los) inmueble(s), sus anexos, alrededores, parqueaderos, depósitos, terrazas, techos, cubiertas, balcones bienes muebles o personas.

7) VIGENCIA DEL CONTRATO DE MANDATO Y ADMINISTRACIÓN: El término de duración de este contrato será igual al del contrato de arrendamiento que tenga vigente el Mandatario/Administrador con su arrendatario o del que se suscriba con los arrendatarios y se prorrogará en periodo iguales al contrato de arrendamiento inicial. El presente Contrato De Mandato Y Administración podrá darse por término de acuerdo con las causales de término del mandato, artículo 2189 del Código Civil. Parágrafo Primero: Si EL Mandante requiere el inmueble objeto del presente Contrato De Mandato Y Administración, esto es necesita el inmueble entregado en arrendamiento y no desea continuar con el contrato de arrendamiento, así deberá hacerlo saber por escrito al MANDATARIO/ADMINISTRADOR con antelación no inferior a ocho (8) meses de antelación si es inmueble comercial y de seis (6) meses si es vivienda urbana antes de la terminación del contrato de arrendamiento o de sus prorrogas, y cumplir las exigencias estipuladas por la ley para cada caso, especialmente con las establecidas para dar por terminado el contrato de arrendamiento en forma unilateral por parte del arrendador, obligaciones que se le

---

*transfieren al Mandante, como es el caso de causales para darlo por terminado, pago de indemnizaciones y perjuicios. De no hacerlo el contrato de arrendamiento y el Contrato De Mandato Y Administración se entenderá prorrogado automáticamente.*

*Parágrafo Segundo: Si El Mandante desea dar por terminado Contrato De Mandato Y Administración en forma unilateral y continuar con el arrendatario o desea terminar el contrato de arrendamiento de manera unilateral y junto con el contrato de arrendamiento el contrato de Mandato deberá cancelar al Mandatario/Administrador el valor equivalente a tres cánones de arrendamiento vigentes al momento de la restitución del inmueble.*

*Parágrafo Tercero: EL Mandatario/Administrador podrá dar por terminado el contrato de administración en cualquier tiempo siempre y cuando se encuentre a paz y salvo con los pagos del Mandante.*

*Parágrafo Cuarto: El MANDATARIO/ADMINSITRADOR podrá si así lo considera pertinente entregar el inmueble desocupado al Mandante, cuando se de por terminado por cualquiera de las partes el Contrato De Mandato Y Administración.*

**8) TERMINACION UNILATERAL DEL CONTRATO DE MANDATO Y ADMINISTRACIÓN EN ETAPA DE PROMOCION**

*En caso de encontrarse el inmueble desocupado, en etapa de promoción ya sea en su vigencia inicial o en cualquiera de sus prorrogas y el Mandante decidiera que no continuara ofertándolo o decidiera hacerlo directamente o a través de un tercero, deberá cancelar a EL Mandatario/Administrador los gastos que esta haya incurrido, como promoción, publicidad, reparaciones, pagos de servicios públicos, independizaciones de servicios públicos u otras diligencias, aseo del inmueble y cualquier otro gasto en que se haya incurrido o que el Mandante tenga pendiente de pago con el Mandatario/Administrador. Pero este solo podrá ser retirado con no menos de dos meses de la etapa de promoción, de querer retirarlo antes de cumplir este término deberá pagar como sanción un canon de arrendamiento, acordado para dicho(s)inmueble(s) más los gastos*



---

en que haya incurridos EL Mandatario/Administrador ya mencionados en esta cláusula. 9) CESION DE DERECHOS: EL MANDANTE aceptan desde ahora incondicionalmente, toda transferencia o cesión que el Mandatario/Administrador haga del Contrato De Mandato Y Administración, así como el contrato de Arrendamiento firmado con el Arrendatario en todo o en parte, a favor de terceros o de la persona jurídica en que llegaré a convertirse, sustituyéndose así el cesionario en todos los derechos y obligaciones consignadas en este Contrato De Mandato Y Administración, tal cesión produciría efectos respecto del Mandante a partir de la fecha de la comunicación que con tal finalidad, se le (s) envié a través del servicio postal autorizado o a su correo electrónico. 10) MERITO EJECUTIVO: de igual forma las partes manifiestan elevar este contrato a título ejecutivo y que por consiguiente presta merito ejecutivo. 11) PRORROGAS: Este Contrato De Mandato Y Administración se entenderá prorrogado automáticamente por todas las vigencias del contrato de arrendamiento que se encuentre vigente entre el Mandatario/ Administrador y su arrendatario, así como también se entenderá prorrogado cuando el inmueble sea desocupado y ofertado por el Mandatario/Administrador y/o se firme nuevo contrato de arrendamiento con nuevos arrendatarios. 12) BENEFICIOS: En caso de pagos a título de destrate, intereses, multas, que pague el arrendatario o sus codeudores solidarios por virtud del contrato de arrendamiento pactado con el Mandatario/Administrador, que cobre EL Mandatario/Administrador le corresponden a este último, de igual forma lo serán los beneficios por pronto pago en administración. 13) Propiedad Intelectual: Este Contrato De Mandato Y Administración es propiedad intelectual de Andrés Ocampo Guaichar y/o Salomón y Compañía o de la persona jurídica en que este llegaré a convertir, se prohíbe cualquier copia total o parcial de este Contrato De Mandato Y Administración, sin autorización expresa y escrita, el

---

incumplimiento de esta cláusula se considera violación al derecho autor y conllevará las acciones civiles y penales que su incumplimiento genera. 14) NOTIFICACIONES: Para efectos de notificaciones judiciales y extrajudiciales relacionadas con el presente Contrato De Mandato Y Administración, EL Mandatario/Administrador las recibirá en la calle 6 # 36B-18 segundo piso de Cali o en la dirección electrónica salomon.arrendos@gmail.com o en las dirección física o electrónicas que posteriormente se llegará a indicar al correo electrónico del Mandante. El Mandante en la dirección física y/o electrónica establecida en la CARATULA DEL CONTRATO DE MANDATO Y ADMINISTRACION. Las direcciones aquí suministradas conservarán plena validez para todos los efectos legales, hasta tanto no sea informado a la otra parte del contrato, del cambio de la mismas, para lo cual se deberá utilizar el servicio postal autorizado o notificación de recibido o notificación electrónica. 14) DEFINICIONES PARA ESTE CLAUSULADO: A) PUBLICIDAD ESTANDAR: Entiéndase como publicidad Estándar un aviso sencillo en un portal de internet especializado o dedicado al sector inmobiliario, un pendon de 120 cm x 70 cm o similares y/o dos afiches en papel propalcote por cada 50 m2 construidos o dimensiones y materiales similares. B) PUBLICIDAD ESPECIAL: Entiéndase como publicidad Especial todo aquello que no esté en lo definido aquí como publicidad Estándar, ejemplo afiches o pendones especiales, fotografía y video especial, realidad aumentada, micrositos web, publicidad radial o televisiva, etc. C. RECUADO: Defínase como recaudo para los efectos de este clausulado como el pago efectivo que realiza el arrendatario, codeudor solidario o compañía de seguros de las obligaciones contractuales. C) Artículos Y/O Objetos Considerados Como Lujosos, Exclusivos, Artísticos Y/O De Colección para los efectos de este clausulado se consideran como tales esculturas, pinturas, murales, vitrales, fuentes, lámparas, cortinas, vehículos, bienes inmuebles o

---

muebles considerados patrimonio cultural y demás artículos con carácter de colección, artísticos, exclusivos o lujosos. 15. EN CASO DE FALLECIMIENTO DEL MANDANTE: El Mandatario/ Administrador en caso de fallecimiento del Mandante seguirá realizando los pagos a la cuenta bancaria establecida por el Mandante en la CARATURLA DEL CONTRATO DE MANDATO Y ADMINISTRACION o en la que posteriormente hubiese notificado, si esta cuenta fuere cerrada o bloqueada, el pago lo seguirá realizando en pago por consignación o a la cuenta que el juzgado que este llevando la sucesión ordenaré, o si el Mandante hubiere nombrado albacea a través de testamento a este; pero en ningún caso estará obligado a pagar a quienes tienen vocación hereditaria hasta tanto no sean declarados como nuevos propietarios según la ley ya sea por proceso sucesoral en Notaria o por sentencia judicial debidamente registrada o por fideicomiso debidamente registrado. 16. VENTA DEL INMUEBLE: En el evento que EL MANDANTE decida vender el inmueble objeto de este contrato y dicha negociación con EL ARRENDATARIO que ocupa el inmueble o con tercero a través de la gestión del Mandatario/Administrador, el Mandante cancelará al Mandatario/Administrador, una comisión del Tres (3%) sobre el valor total de la venta, suma que cancelará a la firma de la promesa. 17. AUTORIZACION MANEJO DE DATOS: En virtud del presente Contrato De Mandato Y Administración el Mandante autoriza al Mandatario/Administrador y a sus eventuales cesionarios o subrogatorios para que los mensajes y documentos adjuntos que se han intercambiados entre las partes de este Contrato De Mandato Y Administración son confidenciales y van dirigidos exclusivamente a su destinatario pudiendo contener información confidencial sometida a secreto profesional. Por lo tanto, No está permitida su reproducción o distribución sin la autorización expresa del Mandatario/Administrador. De acuerdo con la Ley Estatutaria 1581 de 2012 de Protección de Datos y con el Decreto 1377 de 2013, el Titular presta su consentimiento y/o autoriza para que sus datos,

---

facilitados voluntariamente, pasen a formar parte de una base de datos, cuyo responsable es SALOMON Y COMPAÑÍA Y/O ANDRES OCAMPO o a quien este realizará cesión del Contrato De Mandato Y Administración, cuyas finalidades son: la gestión administrativa, así como la gestión comercial o envío de comunicaciones comerciales sobre nuestros servicios. El Mandante Puede ejercitar los derechos de acceso, corrección, supresión, revocación o reclamo por infracción sobre sus datos, mediante escrito dirigido a SALOMON Y COMPAÑÍA Y/O ANDRES OCAMPO a la dirección de Notificación indicadas en este Contrato De Mandato Y Administración. Para más información consultar nuestra política de protección de datos personales en la dirección electrónica [www.salomoncia.com](http://www.salomoncia.com) o en la que posteriormente se designe para esto. VIGENCIA DEL CONTRATO: La fecha en que se suscribe este contrato de mandato y administración es la fecha establecida en la CARATULA DEL CONTRATO DE MANDATO Y ADMINISTRACION, que hace parte integral de este clausulado. 18. HACEN PARTE INTEGRAL DEL CONTRATO DE MANDATO Y ADMINISTRACION: A) La caratula denominada Caratula del Contrato de Mandato y Administración; B) El (los) inventario(s) físico(s), fotográficos y/o fílmicos del (los) inmueble(s) entregados en Administración; C) El presente Clausulado; D) Acta de Características Generales del(los) inmueble(s) entregados en Administración en este Contrato de Mandato y Administración si se llegare a suscribir; E) Los otro si que se llegaren a firmar en relación con el Presente Contrato de Mandato y Administración; F) Los correos electrónicos donde se modifique: el valor de canon de arrendamiento, la(s) cuenta(s) donde deben realizarse los pagos al Mandante, las direcciones de Notificación. 19) DOMICILIO CONTRACTUAL: Las partes establecen como domicilio contractual la ciudad de Santiago de Cali, lugar donde se celebra el contrato de Mandato y Administración.