

	HB CONSTRUCCION & INMOBILIARIA S.A.S	Página 1 de 5
	CONTRATO PRESTACION DE SERVICIOS DE ADMINISTRACIÓN HB 093 ADM 25042024	Fecha
		25 de abril de 2024

Contratante	CONJUNTO RESIDENCIAL CIUDAD CARIBE Mz 15
NIT.	901.025.950-9
Domicilio Contratante	Cra 7M. 130 -24 Barranquilla
Consejo de Administración	Jonathan Gutiérrez, C.C No 1.1.40.835.507; Luz Amparo Castrillo, C.C No 49.751.752; Maritza de los Ríos C.C No 32.692.821; Yesenia Córdoba Zapata C.C No 22.549.816; Luz Dary Polo C.C No 55. 226.398; Nelly Oñate C.C No 42.403.643; Jineth Castillo C.C No 32. 696.890.
Identificación	
Contratista	HB CONSTRUCCIÓN & INMOBILIARIA S.A.S
Identificación	901.307.134-6
Domicilio Contratista	Calle 76 47 40 oficina 203- BARRANQUILLA
Objeto del Contrato	Prestación de los Servicios de Administración de Propiedad Horizontal
Valor del Contrato	La suma de DIEZ MILLONES DE PESOS (\$10.000.000) M/L mensuales incluido IVA fijado por la ley.
Plazo de Ejecución	340 días.


Entre el **CONJUNTO RESIDENCIAL CIUDAD CARIBE Mz 15, NIT 901.025.950-9**, Propiedad Horizontal constituida mediante Escritura Pública en la Ciudad de Barranquilla, con personería jurídica, entidad sin ánimo de lucro y con las facultades que les permite la ley para estos fines, el Consejo de Administración conformado por: Jonathan Gutiérrez, identificado con la C.C No 1.1.40.835. 507; Luz Amparo Castrillo, identificada con la C.C No 49.751.752; Maritza de los Ríos identificado con la C.C No 32.692.821 Yesenia Córdoba Zapata identificada con la C.C No 22.549.816; Luz Dary Polo identificada con la C.C No 55. 226.398; Nelly Oñate identificada con la C.C No 42.403.643; Jineth Castillo identificada con la C.C No 32. 696.890, actuando en Representación del **CONJUNTO RESIDENCIAL CIUDAD CARIBE Mz 15**, quien en adelante se llamará **EL CONTRATANTE**, y **HB CONSTRUCCIÓN & INMOBILIARIA S.A.S.** identificada en Cámara de Comercio con el **NIT 901.307.134-6** y representada Legalmente por **ERICA PATRICIA FARRAYAN PONCE** mayor de edad, vecino de la ciudad de Barranquilla, identificada con la C.C No. **1.045.694.610**, quien en adelante se llamará **EL CONTRATISTA**, se suscribe el presente Contrato de Prestación de Servicios de Administración de Propiedad Horizontal, previas las siguientes consideraciones: PRIMERA: Que se requiere adelantar la presente contratación teniendo en cuenta que el **CONJUNTO RESIDENCIAL CIUDAD CARIBE Mz 15**, ubicado en la **Carrera 7 M No 130-24** de la ciudad de Barranquilla, necesita de la prestación de los Servicios de Administración, con el fin de garantizar el adecuado funcionamiento y mantenimiento de la Copropiedad. **SEGUNDA:** Que este Contrato se regirá por lo dispuesto en la Ley 675 de 2001, las disposiciones Civiles y Comerciales aplicables y demás Normas concordantes, el Reglamento de Propiedad Horizontal y por las siguientes cláusulas: **PRIMERA. OBJETO.** El CONTRATISTA se obliga a la Prestación de los Servicios de: a) Administración de la Copropiedad de acuerdo con las funciones contempladas en la Ley 675 de 2001, el Reglamento de Propiedad Horizontal y demás Normas concordantes; incluye los Servicios Contables básicos para la Copropiedad, de acuerdo a la normatividad Contable y Tributaria aplicable en el País. Así como los servicios de asesoría legal propias de la persona jurídica en acompañamiento del literal B de la CLÁUSULA OCTAVA. b) Prestar atención al público que demande atención de la Administración del **CONJUNTO RESIDENCIAL CIUDAD CARIBE Mz 15**, realizar Seguimiento y Control de las Actividades Administrativas, de Aseo, de Mantenimiento y de Seguridad de las Zonas Comunes de la Copropiedad, brindar la Información correspondiente a las Expensas Ordinarias a los diferentes Usuarios del Edificio, Recepcionar y dar trámite de la

	HB CONSTRUCCION & INMOBILIARIA S.A.S	Página 2 de 5
	CONTRATO PRESTACION DE SERVICIOS DE ADMINISTRACIÓN	Fecha
	HB 093 ADM 25042024	25 de abril de 2024


Documentación y demás actividades de tipo Administrativo, en cumplimiento del Objeto Contratado. **SEGUNDA. DURACIÓN.** El presente contrato tiene una duración inicial de Trescientos Cuarenta días, contados a partir del 25 de abril de 2024. Sin embargo, este contrato se prorrogará entre las partes por un término igual al inicial, si no se manifestare lo contrario mediante escrito no menor a 30 días, antes de la fecha de terminación del plazo al correo destinado para este fin, que en tal caso es, gerencia@hbinmobiliaria.com.co, juridica@hbinmobiliaria.com.co, en físico en la oficina de la administración y a través del correo ciudadcaribe311@gmail.com del CR-CCMZ 15. **TERCERA. CAUSALES DE TERMINACIÓN:** El presente contrato podrá terminarse por las siguientes causales: a). Por Vencimiento del término inicialmente pactado. b). Por Mutuo acuerdo entre las partes. c). Por el incumplimiento reiterado y manifestado a la parte incumplidora usando los canales legales y establecidos previamente, aquí descritos, de las obligaciones pactadas en el presente contrato por una de las partes. **Parágrafo:** De los incumplimientos graves de las partes que afectan, a los que se refiere el presente contrato están: 1. Oponerse a las decisiones, como órgano de administración, delegadas por la ley 675 de 2001 o por el reglamento de Propiedad Horizontal del conjunto, 2. Revelar cualquier tipo de información o decisión que tome el Consejo de Administración o el Administrador, sin la debida aprobación de las partes. **CUARTA. VALOR.** El valor mensual del presente contrato es por La suma de **DIEZ MILLONES PESOS (\$10.000.000,00)** M/L incluido el IVA fijado por la Ley, que pagará EL CONTRATANTE al CONTRATISTA por la ejecución, de acuerdo al objeto contratado. Los meses en adelante estarán sujetos a la cláusula sexta, **parágrafo: el CONTRATISTA donará al CONTRATANTE, como valor agregado, Aquellos** correspondientes a los ofrecidos en la propuesta. **QUINTA. FORMA DE PAGO.** El valor mensual aquí pactado se cancelará a más tardar dentro de los 25 días de cada mes a la prestación del servicio, junto con la presentación de la Factura, la presentación de los Informes de la Gestión realizada durante los primeros 5 días del mes inmediatamente anterior. **SEXTA.- INCREMENTO O REAJUSTE EN VALOR.** El valor mensual del presente Contrato se incrementará por mutuo acuerdo entre las partes. **REAJUSTES.** Las partes acuerdan que el valor pactado en la prestación de los servicios en los casos en que se proceda a renovación, prórroga o transición del nuevo año del contrato, se reajustará automáticamente en la fecha y en el porcentaje del Incremento al salario mínimo mensual legal vigente, decretado por el Gobierno Nacional, evento en el cual el CONTRATISTA, deberá informar al Contratante el nuevo valor del contrato. **SÉPTIMA. OBLIGACIONES DEL CONTRATANTE:** a). Pagar cumplidamente al CONTRATISTA el valor pactado en el presente contrato. b). Hacer entrega al CONTRATISTA de los siguientes documentos: Copia del Reglamento de Propiedad Horizontal en forma física, digital o cualquier otro medio magnético a disposición, copia del Documento de Designación como Consejo de Administración, copia del acta de la elección del Administrador de la Copropiedad, y demás Documentos requeridos para la inscripción de la Representación Legal de la Copropiedad. c). Hacer entrega formal y detallada mediante Acta, de la información correspondiente al Control Administrativo de las áreas y Bienes Comunes. d). Cumplir a cabalidad con las obligaciones consagradas en la Ley 675 de 2001, el Reglamento de Propiedad Horizontal y demás normas aplicables. e). Aprobar y destinar los Recursos para las Subcontrataciones necesarias para el Mantenimiento, Seguridad y Conservación de los Bienes, Áreas y Servicios Comunales, lo mismo que los Gastos Imprevistos no contemplados en el Presupuesto aprobado por la Asamblea General. **OCTAVA. OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA:** a). Se obliga a prestar sus Servicios Profesionales para la Administración del CONJUNTO RESIDENCIAL **CIUDAD CARIBE Mz 15**, de acuerdo con las normas que regulan la materia, conservando su autonomía e iniciativa en las gestiones profesionales, en especial, las que rigen la Administración de la Propiedad Horizontal, de acuerdo con las leyes vigentes, en especial, la Ley 675 de 2.001 y las contenidas en el Reglamento de Propiedad Horizontal del CONJUNTO RESIDENCIAL **CIUDAD CARIBE Mz 15**, las cuales LA CONTRATISTA manifiesta expresamente conocer y se compromete a cumplir. Por ser LA CONTRATISTA Persona Jurídica, por mandamiento expreso de la Ley 675 de 2.001, actuará como Representante Legal, la persona que figure como tal en la empresa HB CONSTRUCCION & INMOBILIARIA S.A.S. que, en este caso, es la señora ERICA FARRAYAN PONCE. No obstante, la Administradora podrá delegar funciones Administrativas y Operativas a su personal directamente; tales como: a) ejecutar y hacer cumplir las Disposiciones de la Ley 675 de 2001, el Reglamento de la Copropiedad, las disposiciones de la Asamblea General y demás normas aplicables vigentes. b). Asumir, como representante legal la defensa jurídica de los intereses de la copropiedad, incluso en contra de los copropietarios que atenten contra la Propiedad Horizontal, de la

	HB CONSTRUCCION & INMOBILIARIA S.A.S	Página 3 de 5
	CONTRATO PRESTACION DE SERVICIOS DE ADMINISTRACIÓN	Fecha
	HB 093 ADM 25042024	25 de abril de 2024

misma manera responder y ejecutar las Obligaciones y Funciones precisadas en los Art. 51 de la Ley 675 del 2001, y de las Funciones y Obligaciones fijadas para el Administrador en los Estatutos de la Copropiedad aprobados por la Asamblea General. c). Ejecutar el Presupuesto Mensual de Gastos aprobado por el CONTRATANTE. d). Subcontratar cualquier otro Servicio que requiera EL CONTRATANTE, tales como: Servicios de Seguridad, Conserjería, Aseo, Mantenimiento de Equipos Comunes y servicios contables y legales especializados e). Preparar para el visto bueno del Consejo de Administración y posterior sanción de la Asamblea, el Presupuesto de Ingresos, Gastos e Inversiones para cada vigencia. f). Convocar de manera Ordinaria y/o Extraordinaria al Consejo de Administración y/o a la Asamblea General de Propietarios. g). Llevar los Libros de Contabilidad, los Libros de Actas de Asamblea y/o Consejo de Administración debidamente foliados. h). Facturar y Recaudar las Cuotas Ordinarias y/o Extraordinarias aprobadas por la Asamblea General. i). Contratar, previa aprobación del Consejo de Administración, y mantener vigentes, las Pólizas de Seguros de áreas y Bienes Comunes de la Copropiedad. j). Contratar la adquisición de Bienes y la Prestación de los Servicios que se requieran para la Copropiedad, de conformidad con las directrices del CONTRATANTE, la Asamblea de Copropietarios y/o el Consejo de Administración. k). Cancelar oportunamente las Facturas de los Servicios Públicos a cargo de la Copropiedad, salvo que por circunstancias de caso fortuito o de fuerza mayor sea imposible hacerlo, caso en el cual el CONTRATISTA deberá informar oportunamente al CONTRATANTE. l). Informar a los Copropietarios y Residentes las disposiciones sobre el uso de las Áreas y Bienes Comunes y, las Convocatorias a Asambleas Ordinarias y Extraordinarias de Copropietarios. m). EL CONTRATISTA presentará mensualmente al Consejo de Administración los Estados Financieros y la Ejecución Presupuestal, el Estado de Flujo de Caja, Estado de la Cartera, las Conciliaciones Bancarias y demás soportes Financieros y Contables, de acuerdo con las exigencias fijadas por las Leyes que regulan el sistema Contable Colombiano para las Copropiedades. n). El CONTRATISTA, como Representante Legal de la Persona Jurídica que corresponde al CONJUNTO RESIDENCIAL **CIUDAD CARIBE Mz 15**, deberá fijar un horario de atención a los Propietarios, para efectos de absolver y resolver preguntas, quejas o reclamos, hacer acuerdos de pago, entre otras cosas. **Parágrafo Primero:** el cumplimiento de esta cláusula implica que EL CONTRATANTE, establezca las condiciones y herramientas óptimas que se requieren para el desarrollo de la Actividad Administrativa, tales como la disponibilidad del espacio necesario, oficina o en el área Social del Edificio, herramientas tecnológicas, como el internet, dos o más computadores, smartphone, plan de datos y minutos para el uso del smartphone, implementos de oficina, silletería y escritorios para efectos de la realización de las reuniones que la Administración considere pertinentes, entre otros, en cualquier caso el administrador dotará el espacio designado con estas herramientas. **Parágrafo Segundo:** El Contratista se compromete a hacer presencia en el CONJUNTO RESIDENCIAL **CIUDAD CARIBE Mz 15**, para el desarrollo de las funciones y obligaciones establecidas en el presente Contrato, de Lunes a Sábado, determinadas a criterio del CONTRATISTA, para efectos del Control y seguimiento de Administrativo y Operativo del CONJUNTO RESIDENCIAL. El Contratista de igual manera se compromete a hacer presencia en el CONJUNTO RESIDENCIAL **CIUDAD CARIBE Mz 15**, para el desarrollo de las funciones y obligaciones establecidas en el presente Contrato, de Lunes a Sábado, determinadas a criterio del CONTRATISTA, para efectos del Control y seguimiento contable en el CONJUNTO RESIDENCIAL. Para los días Domingos y festivos la disponibilidad estará sujeta a las urgencias que se puedan presentar. Sin escatimar esfuerzo de solución. **Parágrafo Tercero:** El Contratista se compromete a mantener comunicación directa o indirectamente con el Consejo de Administración, a través de sus delegados Supervisores, Coordinadores, Contadores o Abogados, quienes podrán tomar decisiones de acuerdo a su competencia. **Parágrafo Cuarto: El contratista y/o sus Delegados, de cualquier área están sujetos a no ejercer violencia ya sea esta verbal o física, contra la integridad de los copropietarios o contra los miembros del consejo de Administración, así mismo el Consejo de Administración se referirá y dirigirá al personal de la Administración con decoro y propiciando la dignificación humana. NOVENA. DOCUMENTOS.** Hacen parte integrante del presente Contrato los siguientes Documentos: a). El Reglamento de Propiedad Horizontal del Edificio. b). El Documento de Designación de la Asamblea General de Propietarios y el del nombramiento del Presidente del Consejo de Administración. **DÉCIMA. OBLIGACIONES NO CONTRACTUALES DEL CONTRATISTA:** EL CONTRATISTA no es responsable de los allanamientos que las Autoridades Administrativas o judiciales que se presenten en el conjunto, de igual el contratista como Administrador, no podrá impedir el ingreso a funcionarios de las empresas

	HB CONSTRUCCION & INMOBILIARIA S.A.S		Página 4 de 5
	CONTRATO PRESTACION DE SERVICIOS DE ADMINISTRACIÓN HB 093 ADM 25042024		Fecha
			25 de abril de 2024

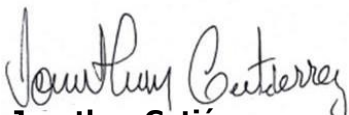
de servicios públicos domiciliarios, en funciones, cuando estos se presenten a suspender sus servicios a los copropietarios. **DÉCIMA PRIMERA. PÉRDIDAS Y HURTOS.** EL CONTRATISTA no responderá por las pérdidas o hurtos de los bienes que se presenten en la Copropiedad, de los bienes de ésta, de los Copropietarios o los residentes y visitantes, cuando dicho bien no le haya sido entregado e inventariado para su directa custodia. **DÉCIMA SEGUNDA. EJECUCIÓN PRESUPUESTAL: EL CONTRATISTA** ejecutará el Presupuesto aprobado por el CONTRATANTE, con sus modificaciones y adiciones, dentro de los lineamientos y en las cuantías que establezca el mismo, siempre sujeto al recaudo de las Cuotas de Administración. **PARÁGRAFO:** En caso de presentarse un déficit que impida cumplir con el presupuesto, en general, para atender los Gastos requeridos para el normal funcionamiento y mantenimiento del Edificio, el CONTRATISTA deberá convocar, en su calidad de Administrador del CONJUNTO RESIDENCIAL **CIUDAD CARIBE Mz 15**, a Asamblea Extraordinaria de Copropietarios, con el fin de lograr conseguir los Recursos necesarios, bajo la previa socialización del origen del déficit; en todo caso el CONTRATISTA no está obligado a asumir Gastos de la Copropiedad. **DÉCIMA TERCERA.** Las cuotas recaudadas por el CONTRATISTA serán consignadas en una Cuenta Bancaria a nombre de la Copropiedad. Esta Cuenta Bancaria será manejada por EL CONTRATISTA y podrá el CONTRATANTE o con la persona a quien éste delegue consultar la misma. En todo caso, los dineros de la Copropiedad siempre deben estar depositados en Cuentas Bancarias a su Nombre; no está autorizado el Recaudo o manejo de Fondos en Efectivo, con excepción de los Fondos constituidos como Caja Menor. **DÉCIMA CUARTA. CESIÓN DEL CONTRATO:** Ninguna de las partes podrá ceder total o parcialmente este contrato sin la autorización previa, expresa y escrita de la otra parte, **CLAUSULA DÉCIMA QUINTA.** Los gastos correspondientes a los cobros Pre-Jurídicos o Jurídicos que corresponden al personal jurídico contratado para dicha diligencia, dichos gastos, serán costeados por el Deudor Moroso y los dineros recaudados por concepto de honorarios no pertenecerán al conjunto. **DÉCIMA SEXTA. RENDICIÓN Y APROBACIÓN FINAL DE CUENTAS.** Una vez Terminado el presente Contrato por cualquiera de las Causas establecidas, el CONTRATISTA presentará al CONTRATANTE un Informe escrito sobre su Gestión, un Inventario General con los Estados Financieros, todo bajo evidencia soportada (Balances, Estado de Resultados y demás establecidos en este Contrato), los correspondientes Libros Contables debidamente actualizados y sus respectivos Soportes del Ejercicio Fiscal. De igual manera, EL CONTRATISTA devolverá todos los Documentos que le hayan sido entregados por EL CONTRATANTE, junto con los Documentos que hayan sido tramitados y obtenidos por aquél durante su Gestión. **DÉCIMA SÉPTIMA. REEMPLAZO DE DELEGADOS.** EL CONTRATISTA se compromete a reemplazar dentro de un término prudencial a cualquier Personal del CONJUNTO RESIDENCIAL **CIUDAD CARIBE Mz 15**, que en virtud de Solicitud por escrito haga EL CONTRATANTE, siempre que se respeten los Derechos de las partes en conflicto. El personal asignado por el CONTRATISTA para la prestación de los servicios objetos del presente contrato, se regirán para todos los efectos por el Reglamento Interno del CONTRATISTA y demás Reglas establecidas por el CONTRATISTA. **DÉCIMA OCTAVA. PERSONAL DEL CONTRATISTA.** Para todos los efectos, el personal utilizado por el CONTRATISTA, para el desarrollo de los servicios objetos del presente contrato, serán exclusivamente delegados del CONTRATISTA. EL CONTRATANTE está exonerado de obligaciones o reclamaciones de tipo laboral que se causaren por parte del delegado del presente contrato. **DÉCIMA NOVENA. GARANTÍAS, PÓLIZAS DE RESPONSABILIDAD Y MANEJO.** El Contratista se Obliga, para efectos de la Firma del presente Contrato de Servicios de Administración, a la expedición de las Pólizas de Responsabilidad y Manejo necesarias, tendientes a asegurar el correcto manejo Administrativo de la Copropiedad, deberá constituir las siguientes garantías; a) Póliza de responsabilidad civil extra-contractual con una vigencia de doce meses, a partir de la fecha de inicio de labores por cuantía del 40% del valor del contrato global. b) Póliza de manejo de recursos con una vigencia de doce meses a partir del inicio de labores, por una cuantía equivalente al 30% del valor mensual del presupuesto. c) Póliza de cumplimiento de funciones con una vigencia de 12 meses a partir del inicio de labores y por la cuantía del 30% del valor del contrato global. **VIGÉSIMA: CLÁUSULA PENAL PECUNIARIA.** Las partes pactan como facultad negociar, que en el evento de que alguna de las partes establezcan, por cualquier medio el incumplimiento del contrato, EL incumplido deberá cancelar a aquella a título de Cláusula Penal Pecuniaria, una suma equivalente al 10% del valor total del contrato, valor este que EL afectado, podrá hacer efectivo, previo requerimiento, con base en el presente documento, el cual presta mérito ejecutivo o haciendo efectiva la Resolución de Cumplimiento. **parágrafo:** Las partes acuerdan que: Las

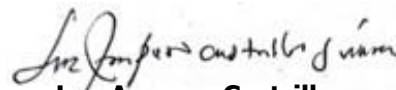
	HB CONSTRUCCION & INMOBILIARIA S.A.S	Página 5 de 5
	CONTRATO PRESTACION DE SERVICIOS DE ADMINISTRACIÓN HB 093 ADM 25042024	Fecha
		25 de abril de 2024


divergencias que surjan con ocasión del desarrollo del objeto convenido y de las obligaciones derivadas o su incumplimiento del mismo, se deberá solucionar previamente, y si llegaren a fracasar los mecanismos alternos de solución de conflictos a través de un centro de conciliación, por cualquiera de las partes contratantes y cuyos costos serán asumidos por igual, tanto por el contratante como por el contratista.

El presente contrato se entiende perfeccionado con la firma de este instrumento por las partes referenciadas en la presentación de este contrato, se deja constancia en Barranquilla, a los 25 días del mes de abril de 2024.


CONTRATANTE:

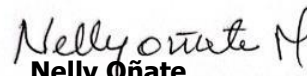

Jonathan Gutiérrez
CC No 1.140.835.507



Luz Amparo Castrillo
C.C. No 49.751.752


Maritza de los Ríos
C.C No 32.692.821


Yesenia Córdoba Zapata
C.C No 22.549.816

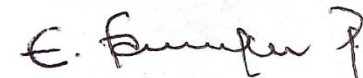

Luz Dari Polo B.
C.C No 55. 226.398


Nelly Oñate
C.C No 42.403.643


Jineth Castillo
C.C No 32. 696.890.

MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN CONJUNTO RESIDENCIAL CIUDAD CARIBE Mz 15

CONTRATISTA:



ERICA FARRAYAN PONCE
CC. 1045.694.610

TEL:

Correo: gerencia@hbinmobiliaria.com.co, juridica@hbinmobiliaria.com.co

Representante Legal HB CONSTRUCCIÓN & INMOBILIARIA S.A.S