

Contrato exclusivo de administración de propiedades

Stone Gate Property Group LLC

El presente Contrato Exclusivo de Administración de Propiedades (el «Contrato») se celebra entre Stone Gate Property Group LLC, una sociedad de responsabilidad limitada de Pensilvania (el «Administrador»), y el propietario del inmueble que suscribe el presente documento (el «Propietario»). El Administrador y el Propietario podrán denominarse individualmente una «Parte» y conjuntamente las «Partes».

FECHA DE ENTRADA EN VIGOR: _____

Identificación de la propiedad; anexo de la cartera

Propiedad comprendida en este Contrato

☐ Una sola propiedad

Dirección de la propiedad:

☐ Varias propiedades (véase la relación de propiedades adjunta)

Si el Propietario ha contratado al Administrador para administrar más de una (1) propiedad, las propiedades sujetas a este Contrato se identificarán en el Anexo de Propiedades Múltiples, adjunto al presente e incorporado por referencia. El Anexo de Propiedades Múltiples podrá actualizarse periódicamente mediante acuerdo escrito de las Partes.

Cada propiedad incluida en el Anexo de Propiedades Múltiples se considerará una «Propiedad» a todos los efectos de este Contrato, y todos los términos, honorarios, obligaciones y protecciones aquí contenidos se aplicarán por separado y conjuntamente a cada una de dichas Propiedades, salvo que se establezca expresamente lo contrario por escrito.

1. Designación; representación exclusiva

El Propietario designa por el presente al Administrador como su único y exclusivo agente para dar en arrendamiento, alquilar, operar, administrar y supervisar la Propiedad. El Propietario otorga al Administrador plena autoridad para realizar todas las acciones necesarias o convenientes para administrar la Propiedad de conformidad con este Contrato y la legislación aplicable.

2. Vigencia; renovación automática

Este Contrato comenzará en la Fecha de Entrada en Vigor y continuará vigente hasta que se dé por terminado de conformidad con sus disposiciones. Salvo que se termine debidamente, este Contrato se renovará automáticamente de mes en mes bajo los mismos términos y condiciones.

3. Declaraciones y garantías del propietario

El Propietario declara y garantiza que:

1. Es el propietario legítimo de la Propiedad y tiene plena autoridad para celebrar este Contrato.
2. La Propiedad no está sujeta a procedimientos de ejecución hipotecaria o quiebra pendientes, ni a la amenaza de tales procedimientos, que afecten sustancialmente a este Contrato.
3. Todos los pagos de hipotecas, impuestos, servicios públicos, contribuciones y cuotas de asociaciones se encuentran al día (o se han comunicado por escrito al Administrador).
4. El Propietario cumplirá todas las leyes federales, estatales y locales aplicables relativas a la titularidad, habitabilidad y arrendamiento de la Propiedad.

4. Alcance de los servicios de administración

El Administrador está autorizado a prestar todos los servicios habituales de la administración profesional de propiedades, incluidos, entre otros:

- Promocionar y anunciar las unidades desocupadas;
- Mostrar las unidades y evaluar a los posibles inquilinos;
- Preparar, negociar, celebrar, renovar y hacer cumplir los contratos de arrendamiento;
- Cobrar las rentas y otros cargos a los inquilinos;
- Coordinar el mantenimiento, las reparaciones y los servicios de proveedores;
- Gestionar las comunicaciones, quejas y controversias de los inquilinos;
- Coordinar las notificaciones y respuestas relacionadas con el cumplimiento normativo;
- Mantener registros y proporcionar estados contables.

Ninguna disposición del presente se interpretará como una garantía del cumplimiento de las obligaciones de los inquilinos, del cobro de rentas o de la duración de los períodos de desocupación.

5. Prevalencia del contrato de arrendamiento; resolución de conflictos

El Propietario reconoce que todos los contratos de arrendamiento celebrados respecto de la Propiedad rigen los derechos y obligaciones entre el Propietario y los inquilinos. En caso de conflicto o discrepancia entre este Contrato y cualquier contrato de arrendamiento, el contrato de arrendamiento prevalecerá en lo relativo a los derechos y obligaciones de los inquilinos, la posesión, la ocupación, la renta y el uso de la Propiedad, y este Contrato prevalecerá en lo relativo a la relación entre el Propietario y el Administrador.

El Propietario autoriza al Administrador a administrar, interpretar y hacer cumplir de buena fe las disposiciones de los contratos de arrendamiento, y acepta que no se considerará que el Administrador ha incumplido este Contrato por acciones realizadas en cumplimiento de cualquier contrato de arrendamiento.

6. Cobro de rentas; contabilidad; remesa de fondos

El Administrador realizará esfuerzos comercialmente razonables para cobrar las rentas y otros cargos adeudados por los inquilinos conforme a los contratos de arrendamiento aplicables. Ninguna disposición del presente se interpretará como una garantía del Administrador del pago de la renta u otros cargos por parte de cualquier inquilino.

El Administrador remitirá al Propietario los ingresos netos de las rentas y otras sumas efectivamente cobradas, menos todos los honorarios de administración, honorarios de arrendamiento, honorarios por desalojo, cargos administrativos, costos de mantenimiento, reembolsos, reservas y otros importes adeudados al Administrador conforme a este Contrato. La remesa se efectuará a más tardar el día quince (15) de cada mes calendario, siempre que se hayan cobrado y acreditado fondos suficientes. El Administrador no anticipará, abonará ni remitirá rentas u otras sumas que no se hayan cobrado efectivamente. El Propietario reconoce que todas las remesas están sujetas a la recepción de fondos efectivamente acreditados.

Retención del desembolso final. En caso de que este Contrato termine por cualquier motivo, el Administrador tendrá derecho a retener el desembolso final de los fondos del Propietario durante un plazo de hasta treinta (30) días después de la terminación, a fin de pagar o satisfacer facturas pendientes, cargos, costos de mantenimiento, facturas de servicios públicos, honorarios legales, gastos de desalojo, créditos a favor de inquilinos, contracargos u otras obligaciones relacionadas con la Propiedad que se hayan generado durante la vigencia de este Contrato. Cualquier saldo restante se remitirá posteriormente.

Los derechos del Administrador conforme a esta Sección subsistirán después de la terminación de este Contrato.

7. Ajustes de renta; créditos; prorrateo

El Propietario autoriza por el presente al Administrador, conforme al criterio profesional razonable del Administrador, a ajustar, prorratear, acreditar, reducir o corregir la renta y otros cargos a los inquilinos cuando el Administrador determine que tal medida es necesaria o apropiada en relación con arrendamientos, ingresos y salidas de inquilinos, períodos de ocupación parcial, reparaciones, problemas de mantenimiento, cuestiones de habitabilidad, interrupciones de servicios, cumplimiento de contratos de arrendamiento, resolución de controversias, procedimientos judiciales, cumplimiento de la legislación aplicable o corrección de errores de facturación.

El Propietario reconoce que los ajustes y créditos de renta pueden ser necesarios para mantener los arrendamientos, mitigar daños, cumplir requisitos legales, resolver controversias o evitar gastos mayores, incluidos los derivados de litigios o períodos de desocupación, y acepta que el Administrador no tendrá responsabilidad frente al Propietario por dichos ajustes cuando se realicen de buena fe conforme a esta Sección. Todos los ajustes se reflejarán en los estados contables del Propietario.

8. Depósitos de garantía

El Administrador está autorizado a cobrar, recibir, mantener, contabilizar y desembolsar los depósitos de garantía de los inquilinos de conformidad con la legislación aplicable y los términos del contrato de arrendamiento correspondiente. El Administrador podrá aplicar los fondos del depósito de garantía a rentas impagadas, daños causados por los inquilinos, limpieza, servicios públicos u otros cargos legalmente permitidos, y podrá preparar y entregar, en nombre del Propietario, cualquier rendición de cuentas o desglose del depósito de garantía que se requiera.

Todo depósito de garantía que esté en poder del Propietario o de un administrador anterior al inicio de este Contrato deberá transferirse sin demora al Administrador, junto con todos los registros correspondientes. El Propietario seguirá siendo responsable de cualquier faltante, insuficiencia o manejo indebido previo de dichos fondos que ocurra antes de que el Administrador los reciba.

9. Honorarios de administración

El Propietario se compromete a pagar al Administrador un honorario mensual de administración equivalente a:

- El diez por ciento (10%) de la renta mensual bruta cobrada O cien dólares (\$100.00) por unidad, lo que resulte mayor; o
- El ocho por ciento (8%) de la renta mensual bruta cobrada si el Propietario mantiene catorce (14) o más unidades bajo la administración del Administrador.

Los honorarios de administración se devengarán y cobrarán únicamente cuando se cobre la renta, salvo que se disponga expresamente lo contrario en la Sección 20 (Desocupación prolongada causada por el Propietario) o en cualquier otra sección de este Contrato que establezca un honorario de administración fijo o mínimo durante períodos en los que no se esté cobrando renta.

10. Honorarios de incorporación y arrendamiento

Unidades desocupadas (promoción / colocación de inquilinos). Por toda unidad que esté desocupada y requiera promoción, publicidad, evaluación de inquilinos y colocación de un inquilino mediante un contrato de arrendamiento, el Propietario pagará al Administrador un honorario de arrendamiento equivalente al cincuenta por ciento (50%) de la renta del primer mes cobrada por dicha unidad.

Unidades ocupadas (incorporación administrativa). Por toda unidad que esté ocupada al comenzar los servicios de administración y no requiera promoción ni colocación de un inquilino, el Propietario pagará al Administrador un honorario de incorporación equivalente al veinticinco por ciento (25%) de la renta del primer mes.

Renovaciones de arrendamiento. Por cada inquilino existente que renueve o prorrogue su contrato de arrendamiento, el Propietario pagará al Administrador un honorario fijo de renovación de doscientos dólares (\$200.00) por contrato renovado. Este honorario cubre la preparación de los documentos de renovación, la coordinación con el inquilino, la formalización de la renovación y la tramitación administrativa relacionada.

Ajuste de cartera / anexo. Para carteras grandes o con características particulares (incluidas, entre otras, aquellas con elevados ingresos por rentas, propiedades de uso mixto o propiedades comerciales), el Administrador podrá convertir los honorarios porcentuales en honorarios fijos por unidad conforme a un anexo escrito de honorarios acordado por las Partes. Cualquier descuento o exoneración de honorarios deberá acordarse y constar en un documento firmado por ambas Partes.

11. Fondos de reserva

El Propietario deberá mantener fondos de reserva equivalentes a quinientos dólares (\$500.00) más cien dólares (\$100.00) por cada unidad adicional. El Administrador no tendrá obligación de anticipar fondos en nombre del Propietario.

12. Límite de autorización para mantenimiento

El Propietario autoriza al Administrador a incurrir en gastos de reparación o mantenimiento hasta el siguiente importe por incidente sin aprobación previa (marque una opción):

- ☐ \$500 por reparación ☐ \$800 por reparación

13. Honorario por coordinación de mantenimiento

El Propietario se compromete a pagar al Administrador un honorario por coordinación de mantenimiento equivalente al diez por ciento (10%) del costo total de las reparaciones, el mantenimiento u otros trabajos de proveedores externos coordinados por el Administrador. Este honorario cubre el tiempo administrativo dedicado a programar trabajos, comunicarse con proveedores e inquilinos, revisar presupuestos y facturas, coordinar el acceso y procesar pagos, y podrá deducirse de los fondos del Propietario en poder del Administrador junto con los costos de mantenimiento correspondientes.

14. Contratistas; falta de respuesta del propietario; emergencias

El Propietario autoriza expresamente al Administrador a contratar, prescindir de, supervisar y coordinar, en nombre y representación del Propietario, a todos los contratistas, proveedores, prestadores de servicios y trabajadores razonablemente necesarios para la operación, el mantenimiento, la reparación y la conservación de la Propiedad. Todos los contratistas se considerarán contratistas independientes del Propietario y no del Administrador.

Salvo que se disponga lo contrario en el presente, el Administrador está autorizado a incurrir en gastos de reparación y mantenimiento hasta el límite de autorización establecido en la Sección 12 sin aprobación previa del Propietario.

Si el Administrador determina que son razonablemente necesarias reparaciones o tareas de mantenimiento que superen el límite de autorización, realizará esfuerzos razonables para obtener la aprobación del Propietario. Si el Propietario no responde a la solicitud de aprobación del Administrador dentro de las veinticuatro (24) horas, el Propietario autoriza por el presente al Administrador a proceder con las reparaciones o el mantenimiento que el Administrador considere razonablemente necesarios para conservar la Propiedad, mantener su habitabilidad, prevenir daños adicionales, cumplir la legislación aplicable o evitar la interrupción de la ocupación por parte de los inquilinos.

Reparaciones de emergencia. En caso de emergencia, incluidas, entre otras, condiciones que afecten la salud, la seguridad, la habitabilidad, los servicios públicos, la integridad estructural o el cumplimiento legal, el Administrador está autorizado a realizar o hacer que se realicen las reparaciones o los gastos que considere necesarios, sin aprobación previa del Propietario y sin sujeción a ningún límite de gasto, si no se puede contactar al Propietario o si se requiere una actuación inmediata.

El Propietario acepta asumir todos los costos incurridos conforme a esta Sección y autoriza al Administrador a pagarlos con las rentas cobradas, los fondos de reserva u otros fondos mantenidos para el Propietario. El Administrador no tendrá obligación de anticipar fondos personales ni de la empresa.

El Administrador no será responsable de los actos, omisiones, incumplimientos o negligencia de ningún contratista o proveedor seleccionado por el Administrador, siempre que este haya actuado con diligencia razonable en dicha selección.

15. Cumplimiento normativo; moho; pintura a base de plomo; medio ambiente

El Administrador no será responsable del cumplimiento de los códigos, salvo por remitir las notificaciones que reciba. El Propietario es el único responsable de garantizar que la Propiedad cumpla todas las leyes, códigos, ordenanzas y reglamentos aplicables. El Propietario se obliga a indemnizar al Administrador por reclamaciones relacionadas con moho, humedad, riesgos ambientales o pintura a base de plomo, salvo cuando sean causados por negligencia grave o conducta dolosa del Administrador.

16. Seguros

El Propietario deberá, a su exclusivo costo y cargo, mantener en todo momento durante la vigencia de este Contrato los seguros de propiedad y de responsabilidad civil aplicables que cubran la Propiedad, de acuerdo con su tipo, tamaño y uso, incluida cobertura por pérdidas por siniestros, incendio, cobertura ampliada, vandalismo y aquellos otros riesgos que habitualmente se aseguren para propiedades similares.

El Propietario deberá mantener, además, un seguro de responsabilidad civil con límites suficientes para proteger frente a reclamaciones por lesiones corporales, fallecimiento y daños materiales derivados de la titularidad, el estado, el uso o la ocupación de la Propiedad, ya sea que dicha cobertura se proporcione mediante una póliza residencial, para arrendadores o comercial, según corresponda.

El Propietario se compromete a designar a Stone Gate Property Group LLC, sus miembros, directivos, empleados y agentes como Asegurados Adicionales en todas las pólizas de responsabilidad civil aplicables relacionadas con la Propiedad, en la máxima medida permitida por la aseguradora.

Todos los seguros mantenidos por el Propietario serán primarios y no contributivos respecto de cualquier seguro mantenido por el Administrador, y cualquier seguro mantenido por el Administrador será únicamente de exceso.

Cuando se le solicite, el Propietario proporcionará al Administrador certificados de seguro y, cuando corresponda, copias de los endosos de asegurado adicional que acrediten el cumplimiento de esta Sección. No mantener dichos seguros o no proporcionar constancia de ellos constituirá un incumplimiento sustancial de este Contrato. La aceptación de los certificados por parte del Administrador no eximirá al Propietario de sus obligaciones.

17. Prioridad de los seguros; renuncia a la subrogación

El Propietario reconoce y acepta que sus pólizas de seguro serán primarias respecto de cualquier pérdida, daño, reclamación o responsabilidad que se derive de la Propiedad o se relacione con ella, y que cualquier seguro mantenido por el Administrador será de exceso y no contributivo.

El Propietario acepta que las reclamaciones por pérdidas, daños o responsabilidad que se deriven de la Propiedad o se relacionen con ella y estén cubiertas por un seguro se presentarán a las aseguradoras correspondientes del Propietario antes de formular cualquier reclamación contra el Administrador.

En la máxima medida permitida por la ley, el Propietario renuncia por el presente a todos los derechos de resarcimiento contra el Administrador y las Partes del Administrador en la medida en que dichas reclamaciones estén cubiertas por un seguro, incluido cualquier derecho de subrogación que de otro modo pudiera ejercer la aseguradora del Propietario.

El Propietario se compromete a hacer que las pólizas de seguro aplicables incluyan un endoso de renuncia a la subrogación a favor del Administrador y las Partes del Administrador cuando dicho endoso esté disponible.

Esta Sección subsistirá después de la terminación.

18. Indemnización; liberación; limitación de reclamaciones

El Propietario se compromete a indemnizar, defender y mantener indemnes a Stone Gate Property Group LLC, sus miembros, directivos, empleados, agentes y contratistas (conjuntamente, las «Partes del Administrador») frente a toda reclamación, demanda, causa de acción, daño, pérdida, responsabilidad, costo y gasto, incluidos, entre otros, daños materiales, lesiones personales, pérdida de rentas, daños consecuenciales y honorarios razonables de abogados, que se deriven de lo siguiente o se relacionen con ello:

- (a) la titularidad, el estado, el mantenimiento, la reparación, la operación, el arrendamiento o el uso de la Propiedad;
- (b) los actos u omisiones de inquilinos, ocupantes, invitados, contratistas, proveedores u otros terceros;
- (c) la falta del Propietario de realizar o autorizar oportunamente reparaciones, mantenimiento o mejoras;

- (d) el incumplimiento por parte del Propietario de las leyes, códigos, reglamentos o requisitos de seguro aplicables; o
- (e) cualquier reclamación presentada por el Propietario que surja de supuestos daños materiales, pérdida de valor, pérdida de uso o conducta de los inquilinos, salvo en la medida en que un tribunal competente determine de manera definitiva que dicha reclamación fue causada por negligencia grave o conducta dolosa del Administrador.

El Propietario reconoce y acepta expresamente que el Administrador no garantiza el estado de la Propiedad ni impide robos, vandalismo, pérdidas por siniestros, eventos de fuerza mayor de origen natural o daños causados por los inquilinos, y que los daños materiales ordinarios, el desgaste normal, la conducta indebida de los inquilinos o las condiciones del mercado no darán lugar a una reclamación contra el Administrador.

El Propietario libera por el presente a las Partes del Administrador de toda reclamación por daños materiales, disminución del valor, pérdida de rentas o pérdidas económicas derivadas de la administración de la Propiedad, salvo lo expresamente previsto en este Contrato.

El Propietario acepta que no podrá presentar ninguna reclamación contra las Partes del Administrador a menos que notifique por escrito dicha reclamación dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha en que tenga conocimiento, o razonablemente debiera haber tenido conocimiento, del supuesto fundamento de la reclamación.

Esta Sección subsistirá después de la terminación.

19. Limitación de responsabilidad; honorarios de abogados

La responsabilidad total acumulada del Administrador no excederá de mil dólares (\$1,000.00) o del total de honorarios pagados por el Propietario durante los doce (12) meses anteriores, lo que resulte menor. Cada Parte asumirá sus propios honorarios de abogados, salvo que una ley o una orden judicial disponga lo contrario.

20. Desocupación prolongada causada por el propietario; honorario mínimo de administración

En caso de que una unidad permanezca desocupada durante un período superior a cuarenta y cinco (45) días consecutivos debido a instrucciones del Propietario, a que el Propietario no autorice o complete reparaciones, renovaciones o mejoras, a su decisión de retrasar la promoción o el arrendamiento, a condiciones de inhabitabilidad de la Propiedad atribuibles a una acción u omisión del Propietario, o a cualquier otra circunstancia fuera del control del Administrador que le impida promocionar o arrendar la unidad, el Propietario se compromete a pagar al Administrador un honorario fijo de administración de cien dólares (\$100.00) al mes por cada unidad afectada, a partir del cuadragésimo sexto (46) día de desocupación y mensualmente hasta que la unidad esté disponible para su promoción y arrendamiento.

21. Desalojos; honorarios por trámites judiciales; cargos administrativos

El Propietario se compromete a pagar al Administrador un honorario fijo por trámite judicial de desalojo de quinientos dólares (\$500.00) por asunto, que será exigible y pagadero antes de que el Administrador inicie cualquier desalojo o acción judicial. El Administrador no tendrá obligación de iniciar ni continuar un desalojo hasta que dicho honorario se haya pagado íntegramente.

El honorario fijo por trámite judicial de desalojo incluye los servicios administrativos del Administrador relacionados con la presentación inicial del desalojo, una (1) comparecencia judicial relacionada con dicha presentación y la coordinación de la ejecución del desalojo o la entrega de la posesión, si corresponde.

Los servicios adicionales que excedan el alcance anterior, incluidos, entre otros, la nueva presentación de acciones, comparecencias judiciales adicionales o continuadas, audiencias contenciosas, apelaciones, retrasos causados por acciones u omisiones del inquilino, restablecimiento de arrendamientos o cualquier otro trabajo requerido fuera de la presentación inicial, la comparecencia judicial inicial y la ejecución del desalojo, se facturarán a ochenta y cinco dólares (\$85.00) por hora.

Todos los costos judiciales, honorarios de abogados, honorarios del sheriff o del alguacil, gastos de notificación procesal, costos de ejecución de sentencias y gastos de terceros serán pagados por el Propietario y son independientes de los honorarios del Administrador.

22. Exoneración limitada del honorario de arrendamiento dentro de los 90 días

Si un inquilino colocado por el Administrador es desalojado mediante un procedimiento judicial formal dentro de los noventa (90) días siguientes a la fecha de inicio del contrato de arrendamiento, el Administrador acepta exonerar al Propietario del honorario de arrendamiento y promoción cobrado por la colocación de dicho inquilino. Esta exoneración se aplica únicamente al honorario de arrendamiento/promoción y no se aplica a honorarios por desalojo, cargos por hora, costos judiciales, honorarios de abogados, daños, rentas impagadas ni honorarios correspondientes a un inquilino posterior.

23. Incumplimiento del propietario; medidas de reparación

Cualquiera de los siguientes hechos constituye un incumplimiento del Propietario:

- (a) no pagar oportunamente los honorarios, costos o cargos adeudados al Administrador;
- (b) no mantener los fondos de reserva requeridos;
- (c) no mantener el seguro requerido o no designar al Administrador como Asegurado Adicional;
- (d) no autorizar o financiar las reparaciones o el mantenimiento necesarios;
- (e) no firmar los documentos requeridos, incluidos los reconocimientos de terminación;
- (f) incumplir cualquier declaración, garantía u obligación sustancial conforme a este Contrato.

En caso de incumplimiento del Propietario, el Administrador podrá, entre otras medidas: (i) suspender algunos o todos los servicios hasta que se subsane el incumplimiento; (ii) aplicar rentas, reservas o fondos para subsanarlo; (iii) dar por terminado este Contrato mediante notificación escrita; (iv) recuperar todos los importes adeudados. El Administrador no será responsable de pérdidas derivadas de la suspensión o terminación por incumplimiento del Propietario. Las medidas de reparación son acumulativas.

24. Derecho de adquisición preferente

Si el Propietario decide vender la Propiedad durante la vigencia de este Contrato o dentro de los noventa (90) días siguientes a su terminación, deberá otorgar a Stone Gate Property Group LLC o a quien esta designe el derecho de adquisición preferente en los mismos términos que cualquier oferta de buena fe de un tercero. El Administrador dispondrá de diez (10) días hábiles para ejercer dicho derecho.

25. Igualdad de oportunidades en la vivienda; resolución de controversias; firmas electrónicas

El Administrador actuará de conformidad con todas las leyes aplicables de igualdad de oportunidades en la vivienda. Las Partes acuerdan someter las controversias a mediación no vinculante antes de recurrir a un litigio. Se autorizan las firmas electrónicas y se consideran vinculantes.

26. Terminación

Cualquiera de las Partes podrá dar por terminado este Contrato mediante notificación escrita con treinta (30) días de antelación.

Cargo por terminación anticipada. Si el Propietario termina este Contrato dentro de los noventa (90) días siguientes a la Fecha de Entrada en Vigor, dicha terminación constituirá una terminación anticipada. El Propietario pagará al Administrador un cargo por terminación anticipada equivalente a tres (3) meses de honorarios de administración o quinientos dólares (\$500.00), lo que resulte mayor, exigible inmediatamente al producirse la terminación.

Reconocimiento de terminación; liberación de fondos. Al terminar el Contrato por iniciativa de cualquiera de las Partes, el Propietario reconoce y acepta que deberá firmar un reconocimiento escrito de terminación o un acuerdo de terminación, en una forma razonablemente aceptable para el Administrador, antes de la liberación final de cualquier fondo que el Administrador mantenga en nombre del Propietario. El Administrador no tendrá obligación de liberar los fondos restantes hasta que se haya firmado dicho reconocimiento de terminación y se hayan satisfecho o contabilizado todos los honorarios, costos, cargos y obligaciones pendientes relacionados con la Propiedad.

27. Modificaciones; ley aplicable; acuerdo íntegro; efecto vinculante

Este Contrato se registrará por las leyes del Estado de Pensilvania (Commonwealth of Pennsylvania). Este Contrato constituye el acuerdo íntegro entre las Partes y sustituye cualquier acuerdo o entendimiento previo relativo a su objeto.

El Administrador podrá proponer modificaciones o actualizaciones de este Contrato cuando sean razonablemente necesarias para mantener el cumplimiento de las leyes, reglamentos y requisitos del sector aplicables, o de los cambios en las políticas y procedimientos del Administrador. Cualquier Contrato modificado entrará en vigor cuando sea firmado por las Partes y sustituirá cualquier versión anterior. Este Contrato será vinculante para las Partes y sus respectivos sucesores, cesionarios autorizados y representantes legales, y podrá ser exigido por ellos. Al firmar este Contrato, cada Parte reconoce que ha leído, comprendido y aceptado voluntariamente sus términos.

28. Firmas

PROPIETARIO:

Nombre: _____

Firma: _____ Fecha: _____

PROPIETARIO:

Nombre: _____

Firma: _____ Fecha: _____

ADMINISTRADOR:

Stone Gate Property Group LLC

Por: _____ Fecha: _____

Cargo: _____