

CONTRATO DE AUDITORÍA TÉCNICA Y JURÍDICA PARA LA RECEPCIÓN DE ÁREAS, BIENES Y ZONAS COMUNES.

Entre los suscritos a saber, por una parte, quien se identifica y actúa en nombre y representación legal de la persona jurídica que se enuncia a continuación con los siguientes datos así: CONTRATANTE: NOMBRE DE LA PROPIEDAD

HORIZONTAL: EDIFICIO SILENE PI PH

NIT: 901867925-7

DIRECCIÓN: CR 22 No. 137-64

CIUDAD: Bogotá

TELÉFONO: 3112973269

CORREO ELECTRÓNICO: admsilenepi@outlook.es

ACTIVIDAD ECONÓMICA DEL REPRESENTANTE LEGAL DE LA P.H. Seleccione el tipo de entidad: Persona Jurídica () Persona Natural (X) Nombre de la Persona Jurídica: NIT No.: Nombre del representante legal: LUZ STELLA VASQUEZ VARELA Cédula de Ciudadanía: 39.737.186 Ciudad y Domicilio del representante legal: CRA 22 No. 137-64, quien para los efectos del presente contrato se denominará el CONTRATANTE, y, de otra parte, HÉCTOR ALIRIO FORERO QUINTERO, mayor de edad, domiciliado y residente en Bogotá D.C., identificado con cédula de ciudadanía No. 19378276 de Bogotá, quien obra en calidad de representante legal de la ASOCIACIÓN LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ AVALUADORES Y CONSTRUCTORES DE COLOMBIA, ahora bajo la sigla:

LONJA AUTORREGULADORES, identificada con NIT 900.233.725-6, con domicilio en la ciudad de Bogotá D.C., conforme al certificado de representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, y quien para los efectos del presente contrato se denominará el CONTRATISTA, hemos firmado el presente contrato de AUDITORÍA TÉCNICA Y JURÍDICA PARA LA RECEPCIÓN DE ÁREAS, BIENES Y ZONAS COMUNES., que se registrará por las normas aplicables sobre la materia y la propuesta del CONTRATISTA, la cual hace parte integral de este documento, y en especial por las siguientes cláusulas:

PRIMERO. EL OBJETO. REALIZAR LA AUDITORÍA TÉCNICA Y JURÍDICA DE INSPECCIÓN DE HALLAZGOS CONSTRUCTIVOS DE ÁREAS, BIENES Y ZONAS COMUNES DEL CONTRATANTE, las cuales deben ser entregadas por la constructora o quien haga sus veces. PARÁGRAFO PRIMERO: El objeto del contrato comprende su desarrollo en las siguientes etapas por parte del CONTRATISTA descritas así:

1. ETAPA ANÁLISIS DE LA DOCUMENTACIÓN, que será solicitada a la constructora por parte del CONTRATANTE y entregada al CONTRATISTA.
2. INSPECCIÓN A BIENES Y ZONAS COMUNES, de acuerdo con el cronograma presentado por el CONTRATISTA al CONTRATANTE y aceptado de común acuerdo entre las partes las cuales serán desarrolladas en un máximo de seis (6) visitas.
3. ELABORACIÓN DE UN (01) INFORME TÉCNICO, en esta fase debe salir un informe de hallazgos de deficiencias constructivas de los bienes y zonas comunes de la Propiedad Horizontal del CONTRATANTE que será la guía para reclamaciones que éste realice al constructor frente a la recepción de zonas

comunes. Este informe es elaborado por un equipo de profesionales en diferentes áreas (jurídica, arquitectónica, estructural, eléctrica, hidrosanitaria, y mecánica) de la Lonja Autorreguladores. Su objetivo principal es documentar los hallazgos o inconformidades encontradas en la infraestructura de la edificación antes de que la copropiedad reciba los bienes comunes por parte de la constructora. Alcance del Informe: 1. Verificación y Revisión Técnica: - Se revisan y verifican todos los bienes comunes que la constructora debe entregar a la copropiedad, asegurando que cumplan con las licencias de construcción, normas de accesibilidad, seguridad, y estándares de calidad ofrecidos. - Se realizan inspecciones visuales y análisis detallados de la documentación técnica, garantizando que la edificación cumpla con lo prometido a los compradores. 2. Componentes Evaluados: - Jurídico: Se realiza un estudio de títulos y un análisis del reglamento de propiedad horizontal, asegurando que todo esté en orden legalmente. - Arquitectónico, Estructural, Eléctrico, Hidrosanitario y Mecánico: Cada componente es revisado minuciosamente para detectar fallos o inconsistencias en su construcción o en la documentación asociada. 3. Proceso de Entrega: - El informe se utiliza para negociar con la constructora sobre las correcciones necesarias antes de la entrega final de los bienes comunes a la copropiedad. - Dependiendo de la respuesta de la constructora a los hallazgos, el proceso puede avanzar hacia la subsanación y entrega o, en casos negativos, hacia un proceso judicial. 4. INSPECCIÓN DE TRABAJOS REALIZADOS POR LA CONSTRUCTORA, mediante acuerdo directo o conciliación de las obras pactadas conforme al informe de hallazgos, en caso de ser aceptado por el constructor o en su defecto el acompañamiento jurídico a la audiencia de conciliación y/o asesoría para el inicio de una eventual demanda contra el Constructor. PARÁGRAFO SEGUNDO: En caso de realizarse el acuerdo directo o conciliación con el constructor, se realizará el acompañamiento para la recepción de conformidad de las zonas comunes en (3) tres visitas previamente acordadas. 5. ASISTENCIA LEGAL CONTRA EL CONSTRUCTOR: en caso de no llegarse a un acuerdo directo o conciliación con el constructor el CONTRATISTA asistirá jurídicamente al CONTRATANTE en posible demanda judicial hasta primera instancia, dicha asistencia no incluye gastos de costas procesales, los cuales deben ser asumidos por el CONTRATANTE. 6. El desarrollo del objeto del presente contrato contempla cinco (5) reuniones virtuales discriminadas así: Dos (2) reuniones con la copropiedad y tres (3) reuniones tripartitas con la asistencia del CONSTRUCTOR. Sin embargo, la asistencia y asesoría vía telefónica será permanente en horarios de oficina. Este proceso estará alineado con las normas : Constitución Política Colombiana de 1991, Ley 675 de 2001 (Ley de Propiedad Horizontal), Ley 1801 de 2016 (Código Nacional de Policía y Convivencia Ciudadana), Código de Comercio, Código Civil, Normatividad legal vigente, jurisprudencia y doctrina aplicable, Resolución 2400 de 1979 (Mayo 22), Decreto Nacional 2981 de 2013, Decreto 1967 de 1991 (Agosto 15), Decreto 926 de 2010 (19 de marzo), POT (Plan de Ordenamiento Territorial), Decreto 1538 de 2005 (Mayo 17), Decreto 1469 de 2010 (Abril 30), Resolución 1409 de 2012 (Julio 23), Decreto 1077 de 2015 (Mayo 26) Normas Técnicas Colombianas de Accesibilidad, Normas Sismo Resistentes (NSR-10), Resolución 2400 de 1979 (Mayo 22), Decreto 1077 de 2015 (Mayo 26) Norma Técnica Colombiana 1500, Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas (RETIE), Resolución 90708 de 2013 (Ministerio de Minas y Energía), Normas Técnicas Internacionales (IEC, IEEE), Normas Técnicas Colombianas (NTC), Normas de construcción y diseño del sistema de acueducto y alcantarillado

SEGUNDO. INDEPENDENCIA LABORAL. El CONTRATISTA prestará el servicio objeto del presente contrato de una manera independiente, sin relación, ni subordinación laboral alguna de las personas que contrate para la ejecución

del presente contrato en relación con el CONTRATANTE. PARÁGRAFO PRIMERO: Este contrato no obliga a adelantar labores de interventoría de obra de los hallazgos detectados ni transados durante este proceso con el constructor, cumplir horarios, o asumir responsabilidad alguna por la calidad de las obras que adelante el constructor, dejando claro que la responsabilidad de la calidad, estabilidad y garantía por equipos y obras siempre será de la constructora. El presente instrumento contractual exime al CONTRATISTA de la obligación de llevar a cabo tareas inherentes a la gestión administrativa del CONTRATANTE, tales como la redacción de actas, el archivo de documentación administrativa, la elaboración de comunicados a propietarios, así como la preparación de informes de gestión dirigidos a los miembros del consejo, entre otras responsabilidades correspondientes al cargo de administración del CONTRATANTE. Es importante destacar que el CONTRATISTA limita su compromiso a la provisión de conocimientos y servicios de gestión exclusivamente destinados a asesorar y acompañar desde el punto de vista técnico y jurídico para el eficiente recibo de las áreas comunes.

TERCERO. OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA. El CONTRATISTA se obliga para con el CONTRATANTE a lo siguiente:

1. Asesorar a la copropiedad para determinar la adecuada actuación y el estricto cumplimiento de la constructora, en la entrega de las áreas comunes de acuerdo con lo establecido en la licencia de construcción.
2. Revisar toda la documentación técnica y legal, así como los diferentes estudios, que de acuerdo con las normas vigentes de construcción se requieren para este tipo de construcciones, con el fin de confrontar y verificar la correcta ejecución de las obras que se hicieron para la construcción de la PH. Entregar un carta de solicitud documental . Dicha carta, a la firma del contrato ha sido descargada por la representante legal, desde nuestro sitio web lonjaautorreguladores.com
3. Hacer un informe de los hallazgos constructivos encontrados en las áreas y bienes comunes de la copropiedad CONTRATANTE conforme lo establecido en la cláusula primera, parágrafo primero, numeral 3 de este contrato.
4. Guardar reserva en cada una de las informaciones que llegue a conocer y que corresponden a la copropiedad CONTRATANTE.
5. Apoyar técnica y profesionalmente a la copropiedad en la búsqueda de soluciones técnicas y legales que permitan alcanzar y lograr acuerdos con la constructora, en el caso de corregir, remodelar y/o complementar las especificaciones de las áreas y los equipos correspondientes a las zonas comunes del CONTRATANTE.
6. Emitir conceptos técnicos y legales haciendo uso de la norma vigente, que satisfagan y aclaren la correcta recepción de las áreas comunes en caso de que llegasen a necesitar.
7. Ajustarse a los cronogramas de trabajo que conjuntamente acuerden el CONTRATISTA y el CONTRATANTE.
8. Representar a la copropiedad CONTRATANTE ante la constructora o terceros para efectos de la ejecución del presente contrato, en las reuniones que se susciten con la constructora.
9. Revisar licencia de construcción
10. Revisar del RPH y su coincidencia con la ley 675 DE 2001, detectando y evidenciando la existencia de cláusulas contrarias a la misma.
11. Revisar cubierta, placas y plazoleta y sus fechas de garantías.
12. Emitir un concepto sobre la conformidad y el estado en que los bienes comunes de la copropiedad entregados por el constructor conforme a los diseños y especificaciones técnicas definidas en la licencia y planos record, en conformidad con las normas colombianas que apliquen, funcionalidad para los objetivos de uso por parte de la copropiedad.
13. Establecer la existencia y situación jurídica de los documentos legales que permitieron la construcción de Copropiedad.
14. Evaluar la existencia y pertinencia de la información técnica necesaria para la construcción y operación de los equipos, dotación y sistemas de la Copropiedad.
15. Revisar, verificar en sitio y emitir un concepto sobre los materiales empleados en la

construcción de la copropiedad y los equipos con que ésta fue dotada verificando su funcionamiento y condiciones necesarias para la operación. 16. Emitir un concepto sobre la existencia y vigencias de las garantías generales y específicas que amparan la copropiedad, sus dotaciones y equipos. 17. Verificar la existencia y adecuación a las normas correspondientes de los Manuales de funcionamiento y mantenimiento de los equipos y sistemas con que fue dotada la copropiedad. 18. Verificar que el Constructor, haya hecho la inducción necesaria al administrador y miembros del consejo de ésta, sobre la operación de los equipos y sistemas. 19. Verificar el ascensor debidamente certificado por la norma NTC-5926-1, inventario del cuarto de máquinas, manejo de sistema hidráulico (planos hidrosanitarios, cajas de inspección, equipo hidroneumático. R.C.I., redes de aguas, bombas de presión), sistema eléctrico (planos, certificaciones eléctricas: RETILAB Y RETIE, diseños eléctricos, subestación eléctrica, cableado de luminarias, cajas, acometidas y tacos, red contra incendios, CCTV (Control acceso electrónico y videoportero, cuarto de cámaras y entrega de sus respectivas claves de acceso), rampa vehicular y duplicadores de parqueaderos, puertas de acceso vehicular y peatonal NSR-10, Título J y K, RETIE Artículo 20.11, NTC 2050, NTC 5926-3. 20. Emitir orientaciones y recomendaciones a la administración sobre el proceso de mantenimiento y conservación de los sistemas técnicos y la infraestructura. 21. Validar la existencia y pertinencia del proceso de posventas de zonas comunes de la Constructora para la Copropiedad y acompañar con sus conceptos y peritaje, el inicio de estos procesos de reclamación en cualquier etapa. 22. Emitir recomendaciones para la optimización de este proceso en términos de oportunidad y eficacia. 23. Proyección de las actas para el proceso de recibo, actas parciales y acta final. 24. Verificar actas de vecindad que haya constituido y levantado la constructora, previo al inicio de la construcción con las construcciones adyacentes y verificar el cierre a satisfacción de las mismas. 25. Verificación y recibo de todos los planos que componen el histórico de la copropiedad. 26. Verificación y recibo del estudio de suelos. 27. Entrega por parte de la constructora de un cronograma de actividades con fechas de inicio de las garantías o hallazgos y fecha de entrega de los ítems aprobados. 28. Realizar las inspecciones físicas de acuerdo con el cronograma de actividades previamente aprobado por la copropiedad. Se realizarán hasta 6 visitas durante la etapa de inspecciones a las zonas y equipos, y un máximo de 3 visitas para la recepción de las zonas comunes subsanadas. 29. Asistir a las reuniones virtuales relacionadas con el proceso, con un límite de hasta 10 reuniones virtuales.

CUARTO. VALOR Y FORMA DE PAGO. El valor del contrato de AUDITORÍA TÉCNICA Y JURÍDICA PARA LA RECEPCIÓN DE ÁREAS, BIENES Y ZONAS COMUNES. es de \$17.730.000 DIECISIETE MILLONES SETECIENTOS TREINTA MIL PESOS incluido IVA, EL CONTRATISTA declara expresamente que 1.- Los precios pactados en el presente contrato incluyen todos los suministros y costos directos e indirectos inherentes, tales como transportes, materiales, equipo y herramientas; mano de obra con sus prestaciones sociales, subsidios y aportes parafiscales; honorarios profesionales y dirección técnica de los trabajos, gastos de administración y todos los gastos generales incluidos los costos imprevistos y por lo tanto no se hará ningún pago separado por cualquier otro concepto diferentes a los incluidos en la propuesta. 2.- Que, para la fijación de los precios de su propuesta, tuvo en cuenta todos los gastos en que deberá incurrir para cumplir con el objeto del contrato, incluyendo las erogaciones por efectos de salarios, prestaciones e indemnizaciones legales y extralegales de los empleados que ocupa en el proyecto, impuestos, seguros y garantías, así como sus honorarios y en general todo gasto que se imponga a EL CONTRATISTA para el desarrollo del objeto del contrato a que tales precios se refieren. PARÁGRAFO PRIMERO: Los precios pactados en

este contrato, han sido calculados con una utilidad bruta del 5%, el cual se especifica para efectos del pago del IVA según artículo 29 del Decreto 570 de 1984 y en el artículo 447 del Estatuto Tributario. PARÁGRAFO SEGUNDO: El valor total del presente contrato podrá aumentarse de acuerdo con lo estipulado en la cláusula quinta. De la forma de pago, los cuales serán pagados por el CONTRATANTE al CONTRATISTA de la siguiente forma a) Primer pago, la suma de: \$7.092.000 SIETE MILLONES NOVENTA Y DOS MIL PESOS Suma equivalente al 40% del valor total del contrato, pagaderos por el CONTRATANTE al CONTRATISTA, a la entrega de las pólizas solicitadas para la ejecución del presente contrato por parte del CONTRATISTA y contrato firmado entre las partes, en la siguiente fecha estipulada: septiembre 9, 2024 b) Segundo pago, la suma de: \$5.319.000, CINCO MILLONES TRESCIENTOS DIECINUEVE MIL PESOS suma equivalente al 30% del valor total del contrato, pagaderos por el CONTRATANTE al CONTRATISTA, a la entrega del informe hallazgos constructivos por parte del CONTRATISTA, en la siguiente fecha estipulada: noviembre 8, 2024, c) Tercer pago, la suma de: \$5.319.000 CINCO MILLONES TRESCIENTOS DIECINUEVE MIL PESOS suma equivalente al 30% del valor total del contrato, pagaderos por el CONTRATANTE al CONTRATISTA a la primera fecha de convocatoria de reunión de acuerdo directo con la constructora programada según cronograma, y/o en la siguiente fecha estipulada: febrero 10, 2025, lo que ocurra primero. PARÁGRAFO TERCERO: En caso de no darse la reunión de acuerdo directo con el constructor de que trata la forma de pago del literal c) por éste no asistir a la reunión convocada, se entenderá esta etapa agotada y se establecerá un término máximo de veinte (20) días calendario para realizar los requerimientos por escrito por parte del CONTRATANTE con asesoría y orientación del CONTRATISTA y mediante correo electrónico y/o certificado al constructor por la vía extrajudicial contados a partir de la fecha de la reunión fallida y, si pasado dicho término el constructor no manifiesta interés, se entenderá agotada esta etapa por parte del CONTRATISTA, y se procederá por parte del CONTRATANTE al pago mencionado en el literal c) de esta cláusula. PARÁGRAFO CUARTO: En caso de que se determine el cambio de administrador y/o miembros de consejo de administración por parte del CONTRATANTE durante el desarrollo del presente contrato, y para todos los efectos del cumplimiento del pago de que trata la presente CLÁUSULA, el CONTRATANTE se compromete a que dicha circunstancia no será factor de alteración sobre las obligaciones contractuales aquí pactadas.

ITEM	DESCRIPCIÓN	UN.	CANT.	VALOR UNITARIO	VALOR PARCIAL
1	Auditoria técnica y jurídica para la recepción de áreas, bienes y zonas comunes.	UN.	1	\$ 15.559.456	\$ 15.559.456
	VALOR COSTO DIRECTO				\$ 15.559.456
	ADMINISTRACIÓN		5%		\$ 777.973
	IMPREVISTOS		3%		\$ 466.784
	UTILIDAD		5%		\$ 777.973
	IVA SOBRE UTILIDAD		19%		\$ 147.815
	TOTAL				\$ 17.730.000

QUINTO. OBLIGACIONES DEL CONTRATANTE. El CONTRATANTE se obliga para con el CONTRATISTA a lo siguiente: 1. Autorizar al CONTRATISTA o a su personal debidamente identificado, al ingreso a la copropiedad para ejecutar las tareas propias del contrato. 2. Cancelar oportunamente al CONTRATISTA, los valores establecidos en

este contrato conforme lo estipula la CLÁUSULA CUARTA del presente contrato. 3. Recibir los conceptos y sugerencias del CONTRATISTA y otorgar el visto bueno. Sin embargo, el CONTRATANTE, no está obligado a seguirlos o atenderlos si en su criterio son contrarios a sus pretensiones. 4. Asistir a las reuniones programadas y acordadas previamente entre las partes, con la finalidad de dar cumplimiento al cronograma y al objeto del presente contrato. PARÁGRAFO: Las partes se comprometen desde ya a las asistencias de manera puntual de que trata el presente numeral para el inicio de las mismas con un tiempo máximo de espera de 30 minutos, si pasado dicho término no se completa el quórum para el inicio de la reunión, la parte asistente levantará un acta y dejará constancia de la asistencia y se entenderá dicha etapa agotada, pudiendo reprogramar nueva reunión, pero con costo adicional a los establecidos en este contrato. 5. Abstenerse de contratar directamente a los profesionales de la Lonja Autorreguladores asignados al proyecto para servicios similares o conexos al contrato 6. EL CONTRATANTE se compromete desde ya y dentro de los términos del presente contrato a realizar un perfecto empalme e informe de gestión sobre las actividades y gestiones desarrolladas dentro del presente contrato al NUEVO ADMINISTRADOR o MIEMBROS DE CONSEJO en caso de que éstos sean removidos de sus cargos. PARÁGRAFO PRIMERO: en caso de darse las remociones previstas dentro de este numeral, en ninguna circunstancia se modificará lo establecido en las cláusulas de este contrato. PARÁGRAFO SEGUNDO: En caso de requerirse el empalme por parte del CONTRATISTA con el NUEVO ADMINISTRADOR o MIEMBROS DE CONSEJO, este se entenderá como una reunión extraordinaria, la cual será atendida de manera virtual con costo equivalente al 1.5% del valor del presente contrato. PARÁGRAFO TERCERO: En caso de requerir el empalme de manera presencial, el CONTRATANTE cancelará los honorarios por día de trabajo del profesional que asigne el CONTRATISTA, valor adicional de este contrato, suma equivalente al 10% del valor total de este contrato. 7. En el caso de que por el estado de la construcción se requiera de equipos y mediciones para comprobar defectos de la construcción tales como topografía (niveles – verticalidad – controles), tomar núcleos a los concretos, adelantar pruebas de densidades a los rellenos, instalar medidores de presión en el sistema hidráulico, adelantar mediciones de tierras con telurómetro adelantar experticias que involucren profesionales, equipos o materiales consumibles, o patólogos especializados en temas de estructuras, hidráulicos o eléctricos y/o estudios complementarios como soporte para reclamación tales como tasación de obras de hallazgos constructivos, EL CONTRATISTA informará previamente de forma escrita al CONTRATANTE si se requiere de estos estudios; éstos costos serán por cuenta del CONTRATANTE y se cancelarán directamente por la copropiedad al PROVEEDOR escogido por el CONTRATANTE como apoyo al proceso, previa autorización del desarrollo de los mismos. 8. En caso de que alguna de las partes no asista a las programaciones con los profesionales del CONTRATISTA para inspección, asistencia a recepción de zonas comunes y/o reuniones, la parte que no asista o no tenga la misión y/u objeto de la citación cancelará la reprogramación de la actividad prevista a la parte asistente, valor adicional a este contrato, suma equivalente al 5% del valor total de este contrato. 9. En caso de programar fechas extraordinarias a este contrato por parte del CONTRATANTE al CONTRATISTA, el CONTRATANTE cancelará los honorarios por día de trabajo del profesional que asigne el CONTRATISTA, valor adicional de este contrato, suma equivalente al 10% del valor total de este contrato.

SEXTO. NATURALEZA DEL CONTRATO. El presente es un contrato de MEDIO el cual mediante un informe técnico se asesora al CONTRATANTE para recibir o no las zonas comunes. El presente contrato presta mérito ejecutivo

cumpliendo de manera clara, expresa y exigible conforme así lo estipula el art. 422 del C.G.P por el incumplimiento de cualquiera de sus partes a las cláusulas aquí contenidas y en especial por el incumplimiento a la CLÁUSULA CUARTA; lleva implícito el requerimiento en mora al cual las dos partes renuncian.

SÉPTIMO. DURACIÓN. El presente contrato tendrá una duración de seis (06) meses a partir de la firma del acta de inicio, la cual se suscribirá durante la reunión de apertura después legalizado contrato y recibido anticipo, y que serán discriminados así: los primeros 60 días calendario para recibir, revisar la documentación aportada por el constructor y realizar las inspecciones técnicas, 20 días calendario posteriores para unificación y entrega del informe de hallazgos constructivos al CONTRATANTE, 20 días calendario para lectura y análisis por parte de los órganos de administración al informe de la Lonja, entrega de observaciones al informe por parte del CONTRATANTE al CONTRATISTA 20 días calendario para entrega del informe final al CONTRATANTE atendiendo las observaciones realizadas, 20 días calendario para sustentación del informe a la administración y miembros del consejo, remisión del informe en su versión final al constructor , 20 días calendario para respuesta al informe por parte del constructor, acuerdo directo para subsanación de hallazgos constructivos, 20 días calendario para acompañamiento de entrega a zonas comunes en caso de tranzarse acuerdo directo o en su defecto inicio de reclamación por la vía legal al constructor. PARÁGRAFO PRIMERO: Estos tiempos podrán ser prorrogados por parte del CONTRATISTA Y CONTRATANTE cuando lo estimen conveniente, dado que se determinan como inciertos, ya que el cumplimiento de estos depende de factores externos al contrato como disponibilidad y disposición del constructor, tipo de hallazgos, disponibilidad y disposición de miembros de consejo, entre otros. PARÁGRAFO SEGUNDO: El CONTRATANTE acuerda que, en caso de decidir demandar a la constructora, deberá notificar al CONTRATISTA dicha decisión. Una vez realizada la notificación, el CONTRATANTE tendrá un plazo de treinta (30) días calendario para radicar la demanda correspondiente. Si el CONTRATANTE no radica la demanda dentro de este plazo, se entenderá que ha desistido de la reclamación vía demanda. En caso de que el CONTRATANTE radique la demanda después de los treinta (30) días establecidos, deberá pagar por los servicios legales del CONTRATISTA fuera de los términos del presente contrato. En tal caso, el valor de dicho servicio será acordado entre las partes y se formalizará mediante un nuevo contrato. PARÁGRAFO TERCERO: Una vez agotadas las tres (3) visitas de acompañamiento se suscribirá por ambas partes el acta de liquidación del contrato. Una vez agotada la etapa de conciliación se suscribirá por ambas partes el acta de liquidación del contrato. En caso de llegar a la reclamación por vía legal, se otorgará por parte del CONTRATANTE, poder amplio y suficiente al abogado que designe el CONTRATISTA para llevar a cabo las diligencias procesales pertinentes.

OCTAVO. Para todos los casos de la cláusula anterior en caso de darse dicha prórroga si las partes así lo establecen de común acuerdo, deberá realizarse por escrito. Lo mismo para cualquier modificación al contrato.

NOVENO. CESIÓN DEL CONTRATO. Queda establecido que por ninguna causa EL CONTRATANTE acepta la cesión del presente contrato de manera parcial o total por parte del CONTRATISTA.

DÉCIMO. CLÁUSULA PENAL. El incumplimiento de cualquiera de las cláusulas de este contrato, y aún el simple retardo en el pago de una o más cuotas de pago estipuladas en la cláusula CUARTA, constituirá a la parte que incumpla en deudora de la otra por una suma equivalente al 20% del valor de este contrato a título de pena. Se entenderá, en todo caso, que el pago de la pena no extingue la obligación principal y que la parte cumplida podrá

pedir a la vez el pago de la pena y la indemnización de perjuicios, si es el caso. Este documento será prueba suficiente para el cobro de esta pena y las partes renuncian expresamente a cualquier requerimiento privado o judicial para constituirlos en mora o cualquier otra obligación derivada del contrato.

DÉCIMO PRIMERO. CAUSALES DE TERMINACIÓN. Además de las señaladas en otras cláusulas, el presente contrato podrá darse por terminado por las siguientes razones: 1) Se puede dar una terminación anticipada, por acuerdo entre las partes en cualquier tiempo, dando aviso por escrito con una anticipación no menor de treinta (30) días, sin que signifique indemnización para las partes. 2) Por vencimiento de los términos establecidos en el presente contrato; 3) Por fuerza mayor o caso fortuito; 4) Por incumplimiento total o parcial de las obligaciones establecidas en el presente contrato por alguno de los contratantes. PARÁGRAFO PRIMERO: LEY APLICABLE: El presente acuerdo se regirá por lo estipulado en las cláusulas contenidas y en los aspectos no mencionados se regirá bajo las leyes de la República de Colombia. PARÁGRAFO SEGUNDO: FUERZA MAYOR O CASO FORTUITO: Ninguna de Las Partes será responsable de los retrasos o incumplimientos de sus obligaciones o prestaciones, en los casos de fuerza mayor o caso fortuito que impidan el cumplimiento. Se entiende por fuerza mayor o caso fortuito el imprevisto que no es posible resistir, según el artículo 64, Capítulo III del Código Civil Colombiano.

DÉCIMO SEGUNDO. ACUERDO DE CONFIDENCIALIDAD. Todo conocimiento e información del CONTRATANTE, revelado directa o indirectamente al CONTRATISTA, por escrito, medio magnético, electrónico, verbalmente o en cualquier otra forma, así como todos los datos que se deriven de los mismos, incluyendo entre otros información técnica, comercial y de información confidencial recibida de terceras partes, diseños, planos estructurales, técnicos, arquitectónicos, eléctricos, hidráulicos, operación de equipos, licencias, permisos emitidos por las autoridades competentes, software, datos, componentes de propiedad intelectual y otras informaciones técnicas, información en manuales de operación o en cualquier otro medio, información con ocasión de la ejecución del presente contrato, así como toda aquella información distinguida como "Confidencial", en conjunto con cualquier otra información que en el curso normal del objeto del presente contrato sería considerada como confidencial.

DÉCIMO TERCERO. GARANTÍAS. El CONTRATISTA, deberá constituir GARANTÍA que ampare los siguientes riesgos: constituirá las siguientes garantías a favor del CONTRATANTE: 1. Cumplimiento: Para garantizar todas las obligaciones contractuales a su cargo, la cual será equivalente al veinte por ciento (20%) del valor del contrato y tendrá una vigencia igual a la duración del contrato y cuatro (4) meses más. 2. De buen manejo y correcta inversión del anticipo: Equivalente al 100% del monto que el contratista reciba a título de anticipo, por el término de la vigencia del contrato y cuatro (4) meses más. 3. Pago de salarios, Prestaciones sociales e Indemnizaciones: Para garantizar el pago por parte del contratista de todos los salarios, prestaciones sociales e indemnizaciones laborales del personal que preste sus servicios en la ejecución del contrato; su valor será el equivalente al diez por ciento (10%) del valor total del contrato y con una vigencia equivalente al término de duración del contrato. 4. Calidad del servicio: Para garantizar los perjuicios imputables al garantizado derivado de la mala calidad del servicio prestado., la cual será equivalente al veinte por ciento (20%) del valor del contrato y tendrá una vigencia igual a la duración del contrato y cuatro (4) meses más. PARÁGRAFO. En caso de requerirse la ampliación del tiempo en el contrato EL CONTRATISTA acepta la ampliación de cobertura de las pólizas por el tiempo requerido.

DÉCIMO CUARTO. SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS. Las divergencias entre el CONTRATANTE y el CONTRATISTA respecto de la ejecución de este contrato serán dirimidas en primera instancia ante un centro de conciliación en derecho.

DÉCIMO QUINTO. DOCUMENTOS DEL CONTRATO. Forma parte del presente contrato la propuesta del CONTRATISTA la cual queda incorporada al contrato y por ello determinan, regulan y complementan las condiciones en él establecidas.

DÉCIMO SEXTO. PERFECCIONAMIENTO Y EJECUCIÓN DEL CONTRATO. El presente contrato requiere para su perfeccionamiento la firma de las partes.

DÉCIMO SÉPTIMO. DOMICILIO CONTRACTUAL. Para todos los efectos legales las partes acuerdan como domicilio CONTRACTUAL la ciudad donde se ubica la propiedad horizontal según datos consignados en el encabezado del presente contrato; para efectos de notificación por parte del CONTRATISTA en la Cra 26 No. 72-73, teléfono. 3014897245 de la ciudad de Bogotá, e-mail direcciongeneral@lonjadecolombia.com y por parte de CONTRATANTE en la oficina de administración, CR 22 No. 137-64 Bogotá 3112973269 admsilenepi@outlook.es. Se firma por las partes el septiembre 9, 2024, en dos (2) ejemplares del mismo contenido y valor.



CONTRATISTA

ASOCIACIÓN LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ AVALUADORES Y CONSTRUCTORES DE COLOMBIA,

NIT: 900.233.725-6

REPRESENTANTE LEGAL

HÉCTOR ALIRIO FORERO QUINTERO

C.C No. 19378276 de Bogotá



CONTRATANTE LUZ STELLA VASQUEZ VARELA

C.C No. 39.737.186

REPRESENTANTE LEGAL EDIFICIO SILENE PI PH PH

NIT: 901867925-7

PRESIDENTE DE CONSEJO

Nombre: Samara Arciniegas Acosta

Teléfono: 3208537248

Dirección: cr 22 No. 137-64

Correo electrónico: consejoadsilenepi@outlook.es

Líder en el Recibo de Zonas Comunes.

