

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:	BOTANIKA PARQUE RESIDENCIAL
NIT	901.783.375-4
DIRECCIÓN	CL 3 # 7 51 Armenia, Quindío
TELÉFONO	3013467066
CORREO ELECTRÓNICO	botanikaparquesidencial@gmail.com
TIPO DE PERSONA	<input type="checkbox"/> Natural <input checked="" type="checkbox"/> Jurídica
NOMBRE DEL REPRESENTANTE LEGAL	GERMÁN ALONSO GALEANO MÁRQUEZ
CEDULA DE CIUDADANIA	71.752.872
CIUDAD	Armenia, Quindío
CELULAR	3024159729

quien para los efectos del presente contrato se denominará el CONTRATANTE, y, de otra parte, **HECTOR ALIRIO FORERO**, mayor de edad, domiciliada y residente en Bogotá D.C., identificada con cédula de ciudadanía No.19.378.276 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 y 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.

CLÁUSULA PRIMERA: OBJETO DEL CONTRATO. PRESTAR SERVICIOS DE ASESORÍA TÉCNICA Y JURÍDICA DE LA INSPECCIÓN DE LOS HALLAZGOS CONSTRUCTIVOS EN ÁREAS, BIENES Y ZONAS COMUNES, las cuales deberán ser entregadas por la constructora o quien haga sus veces el representante legal. **PARÁGRAFO PRIMERO:** El objeto del contrato incluye el desarrollo de las siguientes etapas por parte del CONTRATISTA, las cuales se describen a continuación:

1. ETAPA DE ANÁLISIS DE LA DOCUMENTACIÓN:

El CONTRATANTE solicitará a la constructora toda la documentación pertinente y la deberá entregar al CONTRATISTA antes de la etapa de inspección. 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, Ambiental, Hidrosanitario y Mecánico:** Se realiza un análisis de los documentos previamente aportados por la copropiedad para detectar fallos o inconsistencias en las zonas y bienes comunes.
- **Observaciones de los copropietarios:** La Administración, consejo de administración y el Comité de Recepción de Zonas Comunes deberán agrupar en un único documento las observaciones que los propietarios consideren relevantes para ser evaluadas durante la auditoría visual. Dicho documento deberá ser entregado antes de las inspecciones, permitiendo su revisión por parte de los profesionales correspondientes.

2. ETAPA DE AUDITORÍA VISUAL EN ÁREAS y BIENES DE ZONAS COMUNES: El CONTRATISTA se compromete a entregar al CONTRATANTE un cronograma detallado de la auditoría técnica y jurídica para cada componente del proyecto, con un máximo de 7 visitas. Este cronograma será revisado y aprobado por ambas partes de mutuo acuerdo. En esta fase, se inspeccionarán y verificarán todas las áreas y bienes comunes que la constructora se comprometió a entregar a la copropiedad, garantizando su conformidad con las licencias de construcción, las normativas de accesibilidad y seguridad, así como los estándares de calidad ofrecidos.

LAS AUDITORIA FINALES: Son inspecciones y revisiones basadas principalmente en la observación directa de un proceso, instalación o área. Durante este tipo de auditoría, los profesionales revisan el estado físico de un área o bien común para identificar posibles problemas, defectos, incumplimientos de normas o mejoras necesarias, sin hacer uso de instrumentos complejos o pruebas técnicas.

3. ETAPA DE ELABORACIÓN DE UN INFORME TÉCNICO:

El CONTRATISTA deberá presentar al CONTRATANTE un informe detallado que identifique las deficiencias constructivas, técnicas y jurídicas en las zonas y bienes comunes de la Propiedad Horizontal. El informe será enviado digitalmente al CONTRATANTE quien se encargará de difundirlo a los copropietarios con el fin de su análisis y revisión.

Posteriormente, se llevará a cabo una (1) reunión virtual de sustentación sobre el informe, en la que cada profesional responsable expondrá los hallazgos más relevantes de su respectivo componente. El objetivo de esta reunión es recoger las observaciones de los copropietarios para realizar los ajustes necesarios y elaborar una versión final del informe, el cual será enviado a la constructora por la administración.

Este informe servirá como base para que el CONTRATANTE formule las reclamaciones pertinentes al constructor por las deficiencias encontradas en dichas áreas, bienes y zonas comunes, y será utilizado como herramienta de conciliación con la constructora para acordar las correcciones necesarias antes de la entrega final de los bienes y zonas comunes a la copropiedad.

4. PROCESO DE CONCILIACIÓN [COMO REQUISITO DE PROCEDIBILIDAD]: Se establece el siguiente procedimiento para la convocatoria y realización de una audiencia de conciliación extrajudicial:

1. **Solicitud de Conciliación:** EL CONTRATISTA, como asesor jurídico del CONTRATANTE, facilitará un formato específico para la solicitud de conciliación, el cual deberá ser completado por la copropiedad, consignando los datos necesarios para identificar las partes y los aspectos del conflicto que se busca conciliar.
2. **Remisión al Centro de Conciliación:** EL CONTRATANTE será responsable de remitir el formato de solicitud de conciliación al centro de conciliación designado por nosotros o a cualquier otro centro de conciliación que la copropiedad elija, bajo el compromiso de notificar al CONTRATISTA.
3. **Programación de la Audiencia:** El centro de conciliación seleccionado deberá coordinar y confirmar la disponibilidad de horario y fecha para la realización de la audiencia de conciliación, notificando a las partes con antelación razonable, de acuerdo con sus propios procedimientos internos y disponibilidad.
4. **Costos de la Audiencia:** Todos los costos derivados de la audiencia de conciliación serán asumidos exclusivamente por EL CONTRATANTE, incluyendo, pero no limitándose a los honorarios del conciliador y los gastos administrativos del centro de conciliación, sin perjuicio de otros acuerdos que pudieran surgir durante la audiencia.
5. **Acompañamiento para la Recepción de Zonas Comunes:** Tras la conciliación, EL CONTRATISTA proporcionará el acompañamiento necesario para la recepción de las zonas comunes en hasta tres (3) visitas previamente acordadas.

5. ASISTENCIA LEGAL CONTRA EL CONSTRUCTOR: En caso de no alcanzarse una conciliación, el CONTRATISTA brindará asistencia jurídica al CONTRATANTE en relación con la demanda judicial hasta la primera instancia. Sin embargo, esta asistencia no incluirá los gastos de costas procesales, los cuales serán asumidos exclusivamente por el CONTRATANTE. Este proceso se llevará a cabo conforme a la normativa vigente.

PARÁGRAFO ÚNICO: El desarrollo del objeto del presente contrato contempla cinco (5) reuniones virtuales discriminadas así: Dos (2) reuniones con la copropiedad y dos (2) reuniones tripartitas con la asistencia del CONSTRUCTOR. Sin embargo, la asistencia y asesoría vía telefónica será permanente en horarios de oficina.

CLÁUSULA SEGUNDA: 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.

PARÁGRAFO SEGUNDO: El presente instrumento contractual exige 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 o a la constructora, 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 jurídico para el eficiente recibo de las áreas comunes. **EL CONTRATANTE NO TENDRÁ RELACIÓN O COMUNICACIÓN DIRECTA CON LA CONSTRUCTORA.**

CLÁUSULA TERCERA: 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, zonas y bienes comunes de acuerdo con lo establecido en la licencia de construcción y en la oferta comercial.
2. Revisar toda la documentación técnica y legal entregada por EL CONTRATANTE, 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 las zonas comunes de la PH.
3. Hacer un informe de los hallazgos constructivos encontrados en las áreas y bienes comunes del CONTRATANTE conforme lo establecido en la cláusula primera.
4. Brindar asistencia técnica y legal a la copropiedad para alcanzar acuerdos con la constructora en la corrección, remodelación y/o complementación de las especificaciones de las áreas y equipos de las zonas y bienes de las zonas comunes de PH.
5. Emitir conceptos técnicos y legales fundamentados en la normativa vigente, sobre las inquietudes que se generen respecto al contenido del informe técnico que orienten y aseguren la correcta recepción de las áreas comunes en caso de ser requerida dicha asistencia. En el caso de que el concepto técnico o legal esté fuera del alcance del informe final, tendrá un valor adicional equivalente al 1% del valor del contrato.
6. Cumplir estrictamente con los cronogramas de trabajo establecidos de común acuerdo entre EL CONTRATISTA y EL CONTRATANTE.
7. Representar al CONTRATANTE ante la constructora o terceros para efectos de la ejecución del presente contrato, en las reuniones que se susciten con la constructora
8. Realizar las inspecciones físicas de acuerdo con el cronograma de actividades previamente aprobado por la copropiedad. Se realizarán hasta un máximo de 7 visitas durante la etapa de inspecciones a las zonas y equipos, y un máximo de 3 visitas de acompañamiento para la recepción de las zonas comunes subsanadas.

CLÁUSULA CUARTA: VALOR Y FORMA DE PAGO.

El valor del CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS TÉCNICOS Y JURÍDICOS DE ASESORÍA PARA LA RECEPCIÓN DE ÁREAS, BIENES Y ZONAS COMUNES es de **TREINTA Y DOS MILLONES DE PESOS M/Cte.- (\$32.000.000)** 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 la obra, 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 refiere.

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 o disminuirse de acuerdo con lo estipulado en la cláusula quinta. De la forma de pago, EL CONTRATANTE pagará a EL CONTRATISTA la suma de **TREINTA Y DOS MILLONES DE PESOS M/Cte.- \$ 32.000.000**, incluido IVA sobre una utilidad del 5%, los cuales serán cancelados en los siguientes términos y condiciones:

1. Primer pago, la suma de: **\$12.800.000, DOCE MILLONES OCHOCIENTOS 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.
2. Segundo pago, la suma de: **\$9.600.000, NUEVE MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS** suma equivalente al **30%** del valor total del contrato. Este pago se efectuará a la entrega del informe versión beta de hallazgos constructivos.
3. Tercer pago, la suma de: **\$9.600.000, NUEVE MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS** suma equivalente al **30%** del valor total del contrato, deberá ser pagada por el **CONTRATANTE** al **CONTRATISTA** cinco (5) días antes de la fecha de convocatoria de la audiencia de Conciliación.

PARÁGRAFO TERCERO: En caso de no darse la reunión de acuerdo directo con el constructor de qué 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.

PARÁGRAFO QUINTO: De la cifra contratada como precio, serán efectuados los descuentos de Ley por concepto de Retención en la Fuente equivalente al seis por ciento (6%) según lo reglamenta el Decreto Único Reglamentario 1625 de 2016 en su artículo 1.2.4.10.3.

ITEM	DESCRIPCIÓN	UN.	CANT.	VALOR UNITARIO	VALOR PARCIAL
1	Auditoría técnica y jurídica para la recepción de áreas, bienes y zonas comunes para el Condominio Botanika Parque Residencial	gl	1	\$ 28.082.492	\$ 28.082.492
VALOR COSTO DIRECTO			PORCENTAJE	VALOR DISCRIMINADO DE	
				\$ 28.082.492	
ADMINISTRACIÓN			5%	\$ 1.404.125	
IMPREVISTOS			3%	\$ 842.475	
UTILIDAD			5%	\$ 1.404.125	
IVA SOBRE UTILIDAD			19%	\$ 266.784	
TOTAL				\$ 32.000.000	

CLÁUSULA QUINTA: OBLIGACIONES DEL CONTRATANTE.

El CONTRATANTE se obliga para con el CONTRATISTA a lo siguiente:

1. Entregar toda la documentación solicitada en el correo electrónico previamente enviado por EL CONTRATISTA
2. Asistir o designar una persona idónea a la que pertenezca a la asamblea, consejo o administración para que realice el acompañamiento en la etapa de auditoría.
3. Autorizar al CONTRATISTA o a su personal debidamente identificado, al ingreso a la copropiedad para ejecutar las tareas propias del contrato.
4. Cancelar oportunamente al CONTRATISTA, los valores establecidos en este contrato conforme lo estipula la CLÁUSULA CUARTA del presente contrato.
5. 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.
6. Asistir a las reuniones que el CONTRATANTE programe con el constructor previamente acordado con el CONTRATISTA; así como las que sean requeridas por el CONTRATISTA con los órganos de administración y/o comité de zonas comunes según sea el caso, con la finalidad de dar cumplimiento al objeto del presente contrato.

PARÁGRAFO ÚNICO: El CONTRATANTE se compromete 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, el CONTRATANTE, levantará un acta y dejará constancia de la asistencia y se entenderá dicha etapa agotada, pudiendo el CONTRATANTE reprogramar nueva reunión pero con costo adicional a los establecidos en este contrato.

7. Abstenerse de contratar directamente a los profesionales de la Lonja Autorreguladores asignados al proyecto para servicios similares o conexos al contrato.
8. 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. En el caso de que por el estado de la construcción se requiere 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 como apoyo al proceso, previa autorización del desarrollo de los mismos.

PARÁGRAFO SEGUNDO: En caso de que las programaciones con los profesionales del CONTRATISTA para inspección, asistencia a recepción de zonas comunes, reuniones etc., el CONTRATANTE la parte que no asista o no tenga la misión y/u objeto de la citación, el CONTRATANTE cancelará la reprogramación de la actividad prevista al CONTRATISTA, valor adicional a este contrato, suma equivalente al 5% del valor total de este contrato.

PARÁGRAFO TERCERO: 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.

CLÁUSULA SEXTA: 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.

CLÁUSULA SÉPTIMA: DURACIÓN. El presente contrato tendrá una duración de seis (06) meses a partir de la firma del presente contrato.

CLÁUSULA OCTAVA: 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.

CLÁUSULA NOVENA: 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.

CLÁUSULA DÉCIMA: 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.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA: 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.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA. 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.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA. 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 PRIMERO.** 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.

CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA. 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.

CLAÚSULA DÉCIMA QUINTA. 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.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA. PERFECCIONAMIENTO Y EJECUCIÓN DEL CONTRATO. El presente contrato requiere para su perfeccionamiento la firma de las partes.

CLAUSULA DÉCIMA SÉPTIMA. 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@lonjaautorreguladores.com y por parte de CONTRATANTE en la oficina de administración, Cl. 3 #7-51, Armenia, Quindío, con número de teléfono 302 415 9729 y correo electrónico botanikaparqueresidencial@gmail.com. Se firma por las partes el 13 de diciembre de 2024, en (2) ejemplares del mismo contenido y valor.



CONTRATANTE
BOTANIKA PARQUE RESIDENCIAL
NIT: 901.783.375-4
REPRESENTANTE LEGAL
GERMÁN GALEANO MÁRQUEZ
CC. 71.752.872



CONTRATISTA
ASOCIACIÓN LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ AVALUADORES Y CONSTRUCTORES DE COLOMBIA
NIT: 900.233.725-6
REPRESENTANTE LEGAL
HÉCTOR ALIRIO FORERO
C.C. 19.378.276, de Bogotá D.C.