DEAJADO24-981
AL CONTESTAR CITE ESTE NÚMERO

Bogotá D. C., 17 de octubre de 2024

Doctor
CARLOS AUGUSTO LOPEZ VALDERRAMA
Supervisor Administrativo-Financiero-Jurídico
Contrato 110 de 2023
Ciudad.

Asunto: Concepto técnico para pago mes oct 2024.Cto.110_2023

Cordial saludo Doctor López Valderrama:

Atentamente me permito presentar el siguiente informe técnico del asunto:

1. DATOS GENERALES DEL CONTRATO.

Objeto del contrato: Arrendar el inmueble ubicado en la Carrera 7 No.27-18 de la ciudad de Bogotá, para el funcionamiento de las Sedes de la Dirección Ejecutiva de Administración Judicial, Dirección Seccional de Administración Judicial de Cundinamarca – Amazonas y Dirección Seccional de Administración Judicial de Bogotá y despachos judiciales.

No. de contrato:	110 de 2023
Contratista:	FAMOC DEPANEL S.A.S
Valor inicial:	$40.932.747.042
Plazo de ejecución:	Treinta y cuatro (34) meses a partir del 1 de octubre previa expedición de los registros presupuestales.
Fecha de suscripción del contrato:	30 de septiembre de 2023
Fecha esperada de terminación:	31 de julio de 2026

2. FORMA DE PAGO DEL CONTRATO:

De acuerdo con lo establecido en el acápite III. Estipulaciones Contractuales, numeral 3: FORMA DE PAGO: La Nación - Consejo Superior de la Judicatura - Dirección Ejecutiva de Administración Judicial, Dirección Seccional de Administración Judicial de Bogotá y Dirección Seccional de Administración Judicial de Cundinamarca– Amazonas pagarán el canon mensual, mes vencido, que corresponde a la suma de MIL CIENTO SETENTA Y SIETE MILLONES DOSCIENTOS VEINTITRES MIL SETECIENTOS CUARENTA Y CINCO PESOS CON 44/100 ($1.177.223.745,44), incluida administración, IVA y todos los impuestos, o proporcional por fracción de mes, hasta el 30 de abril de 2024.


icontec
ISO 9001
SC5780-4
IQNet
icontec
ISO 14001
CO-SA-CER551308

A partir del 1 de mayo de cada vigencia del contrato, el valor del canon mensual se incrementará conforme al IPC del año anterior para los años 2024, 2025 y 2026. En caso de que el incremento del IPC sea superior a las proyecciones establecidas conforme a las variables macroeconómicas del Ministerio de Hacienda con las cuales la entidad calculó y proyectó el valor del contrato y su respaldo presupuestal, las partes estudiarán la variación correspondiente a dicho incremento. Para este ejercicio, las partes tomaran el valor del canon sin administración.

La Entidad en conjunto con el arrendador revisará las adecuaciones estructurales y funcionales del inmueble que sean indispensables para satisfacer las necesidades de la Rama Judicial, según lo establecido en los documentos previos y en la propuesta presentada por el contratista, las que se reconocerán y pagarán según se convenga entre las partes.

Las partes acuerdan que el valor del canon mensual de $1.086.527.700 o el que conposterioridad se defina, incluye el valor de la cuota ordinaria de administración, el IVA y losimpuestos que se generen con ocasión de la celebración, ejecución y liquidación delcontrato. En todo caso los pagos se realizarán previa presentación de los siguientes documentos:

1. Factura de venta del arrendador, de acuerdo con los requisitos del artículo 617 delEstatuto Tributario.
2. El informe de supervisión expedido por el Supervisor del contrato.
3. Certificación de estar al día en los aportes a seguridad social y parafiscales suscrita porrevisor fiscal o por el representante legal del arrendador (cuando aplique) y presentaciónde las planillas de pago correspondientes al sistema integral de seguridad y aportes parafiscales.
4. Constancia de cargue de la factura de venta junto con sus soportes en el SECOP II.

Mediante Modificación 01 al contrato, se realizaron las siguientes modificaciones:
“PRIMERO: Modificar el inciso primero de la Cláusula 3 “Forma de pago” del Anexo de
Condiciones Contractuales del Contrato 110 de 2023, en el sentido de establecer que el pago
del canon mensual de arrendamiento se realizará mes anticipado.
SEGUNDO: El presente otrosí no genera costo alguno para la Nación-Consejo Superior de la
Judicatura.
TERCERO: Las cláusulas y condiciones del contrato principal, no modificadas por este documento
permanecen vigentes y son de obligatorio cumplimiento, en particular, se mantienen las
condiciones técnicas y económicas inicialmente contratadas.”

Mediante Modificación 02 al contrato, se realizaron las siguientes modificaciones:

“PRIMERO: Conforme con lo pactado en el inciso segundo de la cláusula 3 del Anexo de Condiciones Contractuales del Contrato No. 110 de 2023, se deja

constancia que el valor del canon mensual de arrendamiento, incluidos el valor de la cuota ordinaria de administración, IVA y los demás impuestos que se generen, para el periodo comprendido entre el 1 de mayo de 2024 y el 30 de abril de 2025, es la suma de MIL CIENTO SETENTA Y SIETE MILLONES DOSCIENTOS VEINTITRÉS MIL SETECIENTOS CUARENTA Y CINCO PESOS CON CUARENTA Y CUATRO CENTAVOS ($1.177.223.745,44).
SEGUNDO: Las cláusulas y condiciones del contrato principal, no modificadas por este documento permanecen vigentes y son de obligatorio cumplimiento, en particular, se mantienen las condiciones técnicas y económicas inicialmente contratadas".

3. **CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES PARA PAGO MES OCTUBRE 2024 DE ACUERDO AL ÁREA UTILIZADA POR LA DIRECCIÓN EJECUTIVA DE ADMINISTRACIÓN JUDICIAL:** Se adjunta reporte de cumplimiento de las obligaciones contractuales por parte del arrendador a la fecha de expedición del presente informe, (ver: anexo "Cumplimiento obligaciones contractuales").

4. DOCUMENTOS APORTADOS:

- Informe de Obligaciones y Actividades correctivas y preventivas y de otros servicios presentado por el contratista AL 30-09-2024
- Informe de mantenimientos correctivos, preventivos y adicionales al 30-09-2024.
- Paz y Salvo por concepto de administración y Servicios Públicos de la sede carrera 7 No.27-18 al 30-09-2024.
- Certificación de estar al día en los mantenimientos a red contra incendios, equipamiento sanitario y lavamanos, ascensores, plantas eléctricas, UPS, CCTV y control de acceso, jardines, canales/rejillas de desagüe, mantenimiento de puertas y divisiones en vidrio, aire acondicionado zonas comunes del Edificio sede calle 27 (certificación de puertas mecánicas del edificio se encuentra pendiente)

5. OBSERVACIONES A LOS DOCUMENTOS ENTREGADOS:

5.1. Con respecto a los documentos aportados por el contratista que evidencian las actividades realizadas al 30 de septiembre de 2024 en los pisos de la sede calle 27 que le corresponden a la DEAJ, se revisaron las solicitudes que se tienen en las bases de datos de la supervisión técnica con corte al 30 de septiembre de 2024 y se tienen las siguientes observaciones:

- Dificultades con el funcionamiento del sistema de acceso biométrico peatonal. Este sistema está

generando informes de ingreso de servidores judiciales de manera sesgada lo cual no da confiabilidad con los reportes generados. **En reunión de seguimiento sostenida con la nueva Gerente de postventa de FAMOC junto a su equipo de trabajo, se indicó que este inconveniente se viene presentando durante el transcurso del año 2024 y que a la fecha no se ha solucionado. Se gestionó con FAMOC el cambio del software del sistema. Se solicitó a FAMOC el suministro de tarjetas de aproximación para que funcione junto con las huellas, lo cual fue aprobado por FAMOC y se está a la espera de iniciar el proceso de migración de un sistema a otro.**

- Se revisaron las filtraciones de agua proveniente de la terraza que llega al piso 23 y 24, se hicieron las intervenciones, pero han seguido presentándose las filtraciones en el despacho de la Directora Ejecutiva. En el mes de septiembre se realizaron nuevamente labores de impermeabilización en el Despacho de la Directora Ejecutiva para subsanar la filtración de agua sobre una de las ventana de este Despacho. A la espera de confirmar si estas labores surtieron efecto. Con las demás filtraciones, No se evidencia avances.

- Ajustar el volumen de la alarma para que se escuche por todo el personal en cada piso: Se encuentra pendiente de realizar.

- Las siguientes solicitudes adicionales están pendientes de realizar:

PISO	No TICKET	SOLICITUD	FECHA	ESTADO	REVISIÓN PISO
11	CORREO	PISO 11: SE SOLICITA INSTALACIÓN DE CONEXIONES ELÉCTRICAS DE LA SALA DE JUNTAS. OFICINA UBICADA CONTIGUO AL DESPACHO DE LA DIRECTORA DE LA UNIDAD DE TRANSFORMACIÓN DIGITAL.	23/09/2024	PENDIENTE POR CONFIRMAR	
10	C83-02065	PISO 10. BAÑO MUJERES. SE REPORTA NUEVAMENTE EL DAÑO DE LA PUERTA DE INGRESO, SE ENCUENTRA EL MARCO DESPEGADO. (TICKET: C83-01727, FECHA: 17/09/2024) PISO 10. BAÑO MUJERES. SE REPORTA DAÑO EN LA PUERTA DE INGRESO. NO CIERRA, DESAJUSTAD	17/09/2024	PENDIENTE POR REALIZAR	(17/10/2024) Verificado en piso con personal de servicios generales. Se informa que se ajusta la puerta. Pendiente la chapa.

19	C83-01595	PISO 19. SE REPORTAN FISURAS EN VIDRIO EN LA SEDE CALLE 27. SE SOLICITA REALIZAR URGENTE LAS LABORES QUE SE REQUIERAN MITIGANDO EL RIESGO DE CAÍDA DE VIDRIOS AL VACÍO.	5/09/2024	PENDIENTE POR REALIZAR	
1	CORREO	AJUSTAR VOLUMEN DE LA ALARMA PARA QUE SE ESCUCHE POR TODO EL PERSONAL EN LA SEDE CALLE 27	2024-FEBRERO	PENDIENTE POR CONFIRMAR	
10	C83-01514	PISO 10 BAÑO DE MUJERES : SE ENCUENTRA UN SANITARIO SIN FUERZA PARA BAJAR EL AGUA.	29/08/2024	PENDIENTE POR REALIZAR	(17/10/2024) Verificado en piso con personal de servicios generales. Se informa que continúa la novedad. Informan que el contratista estuvo en sitio, e informó que requiere un repuesto. (07/10/2024) Verificado en piso con personal de servicios generales. Se informa que continúa el descargue del agua sin fuerza.
10	CORREO	ADECUACIOES PISO 10	16/04/2024	PENDIENTE POR CONFIRMAR	EL DÍA 28-05-2024 SE RECIBE UN CORREO POR PARTE DE FAMOC CON EL PLANO AJUSTADO DE LAS ADECUACIONES , LAS CUALES TIENEN UN COSTO DE $37.500.000 QUE INCLUYEN : INSTALACIÓN DE 9 PUESTOS TIPO A CON PUNTOS ELÉCTTRICOS NORMALEES/REGULADO Y PUNTO DE RED EN CADA UNO DE ESTOS-DESMONTE DE DIVISIÓN EN VIDRIO TEMPLADOEXISTENTE EN ÁREA -DESMONTE Y DESCABLEADO DE DIVISIÓN DE MESA DE JUNTAS EXISTENTE EN EL ÁRE.
16	C83-00314	PISO 16 : LA COCINETA PRESENTA MAL ESTADO DE LA PINTURA	26/07/2024	PENDIENTE POR REALIZAR	Verificado en piso con la señora Sandra, coordinadora de servicios generales informa que: no se completó la acción correctiva. Continúan partes de la cocineta con pintura en mal estado. Por lo anterior, se recomienda al supervisor no firmar acta y verificar con contratista
19	CORREO	PISO 19 SE SOLICITA LA ADECUACIÓN DE PUESTOS DE TRABAJO Y SALA DE REUNIONES	15/04/2024	PENDIENTE POR CONFIRMAR	SE ENVIARON PLANOS EL 22-04-2024 PARA SU RESPECTIVA APROBACIÓN, POR PARTE DE LA UNIDAD SOLICITANTE. EL 9 DE MAYO SE REALIZÓ NUEVAMENTE LA INSPECCIÓN POR REQUERIMIENTO HECHO POR PARTE DE LA UNIDAD, CON EL FIN DE REALIZAR MODIFICACIONES A LA SOLICITUD Y APROBACIÓN INICIAL, POR TAL MOTIVO SE ENCUENTRA PENDIENTE EL ENVIO DE LOS NUEVOS PLANOS POR PARTE DEL CONTRATISTA. EL DIA 20-05-2024 SE RECIBE EL PLANOS CON LOS AJUSTE SOLICITADOS PARA SU APROBACION POR PARTE DE LA UNIDAD SOLICITANTE. EL DÍA 30-05-2024 SE ENVIA UN CORREO A FAMOC POR PARTE DE LA DEAJ SOLICITANDO CONFIRMACION SOBRE SI TIENE COSTO LA ADECUACION DEL PISO PARA LA ENTIDAD. EL DIA 706-2024 NUEVAMENTE SE EL ENVIA CORREO AL ARQ ANDRES SOLICITANDO LA CONFIRMACION DE SOBRE SI TIENE COSTO LA ADECUACION DEL PISO PARA LA ENTIDAD. Nuevamente el 27/08/2024 se envía el correo con los planos corespondientes "Atentamente envío el plano diseñado por FAMOC para los ajustes en el piso 19. De acuerdo a lo manifestado por FAMOC" en correo que antecede "en el espacio donde actualmente se encuentra la sala de juntas, no es viable la adecuación de 2 puestos tipo B con dos sillas operativas por cada uno de frente al ingreso como se planteó, ya que el área y dimensiones no se prestan para cumplir la norma de accesibilidad que debe ser tenida en cuenta para esta adecuación". El contratista manifiesta que la adecuación no tiene costo. Se dio aprobación al plano para la realización de los ajustes a puestos de trabajo (cambio de mesa de reuniones contiguo al Despacho de director de Unidad, por dos puestos de trabajo; movimiento de línea de puestos de trabajo contiguo a la oficina del director División Ejecución presupuestal). Inicio de labores: 17 de octubre de 2024.

20	CORREO	PISO 20 SE SOLICITA LA ADECUACIÓN SALA DE REUNIONES.	10/04/2024	PENDIENTE POR CONFIRMAR	SE ENVIARON PLANOS EL 22-04-2024 PARA SU RESPECTIVA APROBACIÓN, POR PARTE DE LA UNIDAD SOLICITANTE. EL 9 DE MAYO SE REALIZÓ NUEVAMENTE LA INSPECCIÓN POR REQUERIMIENTO HECHO POR PARTE DE LA UNIDAD, CON EL FIN DE REALIZAR MODIFICACIONES A LA SOLICITUD Y APROBACIÓN INICIAL, POR TAL MOTIVO SE ENCUENTRA PENDIENTE EL ENVIO DE LOS NUEVOS PLANOS POR PARTE DEL CONTRATISTA. EL DIA 20-05-2024 SE RECIBE EL PLANOS CON LOS AJUSTE SOLICITADOS PARA SU APROBACION POR PARTE DE LA UNIDAD SOLICITANTE. EL DÍA 30-05-2024 SE ENVIA UN CORREO A FAMOC POR PARTE DE LA DEAJ SOLICITANDO CONFIRMACION SOBRE SI TIENE COSTO LA ADECUACION DEL PISO PARA LA ENTIDAD. EL DIA 7-06-2024 NUEVAMENTE SE EL ENVIA CORREO AL ARQ ANDRES SOLICITANDO LA CONFIRMACION DE SOBRE SI TIENE COSTO LA ADECUACION DEL PISO PARA LA ENTIDAD
Sótano 3	CORREO	ADECUACIÓN BAÑO SÓTANO 3 SIN USO, PARA ADECUARLO COMO DUCHAS PARA USUARIOS DEL GIMNASIO	31/05/2024	PENDIENTE POR CONFIRMAR	ESTÁ EN ESTUDIO POR PARTE DEL ARRENDADOR PARA EL ENVÍO DE LOS PLANOS. EL 27/08/2024, SE REMITEN LOS PLANOS "ATENTAMENTE ME PERMITO ENVIAR EL PLANO DISEÑADO CON LOS AJUSTES PARA ADECUAR UN BAÑO EN SÓTANO 3 EN DUCHAS PARA HOMBRES."
	CORREO	ADECUACIONES EN LAS AREAS DE ALMACENAMIENTO DE RESIDUOS Y SUSTANCIAS QUIMICAS DE LA SEDE	22/02/2024	PENDIENTE POR CONFIRMAR	NO HAY PROGRAMACIÓN POR PARTE DE FAMOC
	CORREO	DIFICULTAD CON LOS REPORTES QUE GENERA EL SISTEMA DE ACCESO BIOMETRICO PEATONAL SEDE CALLE 27	2023-SEPTIEMBRE	PENDIENTE POR CONFIRMAR	NO HAY PROGRAMACIÓN POR PARTE DE FAMOC

6. OTROS

Se tienen las siguientes solicitudes de adecuaciones en pisos de la sede calle 27, con su estado actual:

- Piso 20: Instalar una sala de reuniones para 10 personas y suprimir puestos de trabajo: Se recibió el plano y se devolvió al contratista para que manifieste que esta adecuación no tendrá costo alguno para la Entidad. Pendiente de respuesta. Desde el 07 de junio de 2024 se está a la espera de la respuesta de FAMOC en el sentido de indicar si las adecuaciones solicitadas y aprobadas tienen algún costo para la Entidad.

- Piso 19: Desplazar o mover una isla de puestos de trabajo ya que está dificultando el paso de los servidores judiciales entre una isla y otra; instalación de dos puestos de trabajo en reemplazo de una mesa de reuniones. Mediante visita realizada el 08 de agosto de 2024 con el arquitecto Andrés de FAMOC, se atendió nuevos requerimientos del director de la Unidad Presupuesto y por tanto se está a la espera de que FAMOC envíe un nuevo plano indicando además si tiene costo para la Entidad, con el fin de aprobar o no la adecuación. Mediante correo electrónico del 11 de septiembre se reitera la solicitud a FAMOC; FAMOC da respuesta indicando que estas labores no tienen costo para la Entidad. Por lo tanto la Entidad aprueba el plano con los ajustes y se programa realización de labores el 17 de octubre de 2024.

- Sótano 3 adecuación baño para duchas hombres: Mediante correo fechado el 26 de agosto de 20924, se reiteró la solicitud de enviar plano con las adecuaciones solicitadas en un espacio donde se encuentran unos baños sin uso, con el fin de adecuarlo para duchas de hombres. En respuesta el 27 de agosto FAMOC envía el plano. Se envía correo el 28 de agosto a FAMOC solicitando que previa a aprobación del plano, se indique si esta adecuación tiene un costo para la Entidad. Se está a la espera de respuesta.

- Piso 17: Mediante correo electrónico el 29 de agosto de 2024, se solicitó se agende una visita preliminar para realizar una inspección en la sede calle 27 piso 17 costado suroriental, con el fin de viabilizar en un plano el aislamiento de los puestos de trabajo del área médica de SST ubicada en dicho costado. Pendiente de confirmar inspección por parte de FAMOC.

- Con ocasión del inicio del ciclo de auditorías internas y externas al sistema de Gestión Ambiental en la Entidad, en la cual estamos certificados desde el año 2023, se solicitó a FAMOC las adecuaciones de unas bodegas en la sede, para depósitos de residuos peligros, aprovechables y para elementos de aseo y cafetería. FAMOC ha realizado adecuaciones a dos (2) bodegas (En área de parqueadero VIP y Sótano 2) y está pendiente de terminar adecuaciones en una bodega en sótano 3.

De acuerdo con lo anterior, teniendo en cuenta que se presentan varias solicitudes pendientes de solucionar, dejo a consideración de la supervisión financiera, el presente informe, para que se determine la pertinencia de su pago.

Anexo:

No.	DOCUMENTO	FOLIOS Y/O CARACTERISTICAS DE LOS DOCUMENTOS
1.	Informe de Actividades y obligaciones presentado por el contratista	1
2.	Paz y Salvo por concepto de administración y Servicios Públicos de la sede	1
3.	Certificación de mantenimiento al día a los sistemas red contra incendios, equipamiento sanitario y lavamanos,	1

	ascensores, cambio de filtros y aceite planta eléctrica, microfiltrado tanque combustible, mantenimiento puertas en vidrio, aire acondicionado zonas comunes, jardines y canales/rejillas de desague del edificio sede calle 27	
4.	Informe de mantenimientos preventivos y correctivos	1
4.	Archivo excel con el cumplimiento de obligaciones contractuales por parte del contratista, a corte 30-09-2024.	1
5	Información mantenimiento ascensores	1

Cordialmente,



JAIME IVAN BOCANEGRA VERGARA
Supervisor Técnico DEAJ

Anexo: Lo enunciado
Elaboró: Jaime Iván Bocanegra V.