DEAJADO24-1097
AL CONTESTAR CITE ESTE NÚMERO

Bogotá D. C., 19 de noviembre de 2024

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

Asunto: Concepto técnico para pago periodo noviembre 2024, Cto.110 de 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 SAS.
Valor inicial:	$40.932.747.042
Plazo de ejecución:	Treinta y cuatro (34) meses a partir del 01 de octubre de 2023 previa expedición de los registros presupuestales
Fecha de suscripción del contrato:	30 de septiembre de 2023
Fecha de Inicio del Contrato:	1 de octubre 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 2024Certificación del cumplimiento suscrita por el supervisor.
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 con posterioridad se defina, incluye el valor de la cuota ordinaria de administración, el IVA y los impuestos que se generen con ocasión de la celebración, ejecución y liquidación del contrato. 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 del Estatuto 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 por revisor fiscal o por el representante legal del arrendador (cuando aplique) y presentación de 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).

3. **CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES DE CARÁCTER TÉCNICO PARA PAGO PERIODO NOVIEMBRE DE 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 técnicas contractuales).

4. DOCUMENTOS APORTADOS:

- Informe de Obligaciones y Actividades relacionadas con mantenimientos correctivos y preventivos presentado por el contratista al 31-10-2024.
- Informe de actividades y obligaciones presentados por el contratista al 31-10-2024.
- Paz y Salvo por concepto de administración y Servicios Públicos de la sede carrera 7 No.27-18 al 31-10-2024.
- Certificación de estar al día al 31-10-2024 en los mantenimientos a los mantenimientos de la red contra incendios, equipamiento sanitario y lavamanos, ascensores, plantas, UPS, eléctricas, jardines, canales/rejillas de desagüe, mantenimiento de puertas y divisiones en vidrio, aire acondicionado zonas comunes del Edificio Banco de Crédito ubicado en la Carrera 7 # 27 – 18. La certificación de las puertas mecánicas del edificio está en ejecución por presentar correctivos en la primera visita del ente certificador.
- Soporte de mantenimiento a los ascensores sede calle 27 mes octubre 2024.

5. OBSERVACIONES A LOS DOCUMENTOS ENTREGADOS:

5.1 Con respecto a los documentos aportados por el contratista que evidencian las actividades realizadas al 31 de octubre 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 a la misma fecha de corte 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. En el Despacho de la Directora Ejecutiva se solucionó la filtración que había en la ventana. Sin embargo, en el piso 24 se siguen presentando filtraciones y han surgido otras en este piso. Surgieron nuevas filtraciones en el piso 2 oficina del Centro de Documentación de la DEAJ y frente a la oficina de la Administradora de la sede en el piso 1. Frente a estas filtraciones no hay avance.

- Ajustar el volumen de la alarma para que se escuche por todo el personal en cada piso: Se encuentra pendiente de confirmar la terminación satisfactoria de esta actividad.

- Dificultades en los baños internos de los pisos que le corresponden a la DEAJ, ya que presentan malos olores. Sin solución.

- Monitores del Circuito Cerrado de Televisión que están a cargo de la Administración de la sede, presentan dificultades en su funcionamiento de manera constante.

- Talanqueras de ingreso peatonal a la sede, presentan dificultades en su funcionamiento de manera constante.

- Los ascensores de la sede, presentan dificultades en su funcionamiento constantemente, a pesar de que los técnicos realizan mantenimientos preventivos.

- Las siguientes solicitudes adicionales están pendientes de realizar:

PISO	No TICKET	SOLICITUD	FECHA	ESTADO ENTIDAD	ESTADO FAMOC	REVISIÓN PISO
2	C83-02267	PISO 2. ÁREA CORRESPONDENCIA. SE PRESENTA FILTRACIÓN.	29/10/2024	SOLICITADO	REALIZADO	19/11/2024 Verificado en piso con la señora Ana, administradora. Pendiente corregir acción, continúa la filtración. Para la entidad continúa en estado SOLICITADO. Se requiere culminar la acción correctiva.
16	C83-02143	PISO 16. SE REPORTA FALLA EN LUMINARIA. ESTÁ	22/10/2024	SOLICITADO	APROBADO	

PISO	No TICKET	SOLICITUD	FECHA	ESTADO ENTIDAD	ESTADO FAMOC	REVISIÓN PISO
		INTERMITENTE. COSTADO NORORIENTAL.				
24	C83-02132	PISO 24. BAÑOS. SE REPORTA DAÑO EN PLACAS DE TECHO Y SONIDO PERTURBADOR EN EXTRACTORES DE OLORES.	21/10/2024	SOLICITADO	APROBADO	
24	C83-02131	PISO 24: SALA DE ESPERA. SE SOLICITA REVISIÓN DE GOTERA.	21/10/2024	SOLICITADO	APROBADO	
11	C83-02063	PISO 11. BAÑO HOMBRES. SE REPORTA DAÑO EN LAS LLAVES DE LAVAMANOS.	14/10/2024	SOLICITADO	APROBADO	
10	C83-02031	PISO 10: EL SISTEMA DE EXTINCIÓN DE INCENDIOS DEL DATACENTER NO ESTÁ OPERATIVO. SE ADJUNTA FOTOGRAFÍAS QUE MUESTRAN QUE EL SISTEMA ESTÁ DESCONECTADO. ES IMPORTANTE CONTAR CON ESTE SISTEMA AL MOMENTO DE UNA CONTINGENCIA.	9/10/2024	SOLICITADO	SOLICITADO	
11	C83-02007	PISO 11. SE REPORTA POCA PRESIÓN EN EL GRIFO DE AGUA DEL LAVAPLATOS DE LA CAFETERÍA.	9/10/2024	SOLICITADO	TERMINADO	19/11/2024 Se realiza revisión en piso en piso con personal de servicios generales. Informan y se observa que continúa baja presión. Para la entidad continúa en estado SOLICITADO. Se requiere culminar la acción correctiva para aprobar firma de acta y cambio de estado a FIRMADO.
16	C83-02001	PISO 16. SE REPORTA FILTRACIÓN DE AGUA EN LAVAPLATOS DE LA COCINA DEL PISO 16. ESTÁ GOTEANDO EN EL MUEBLE.	8/10/2024	SOLICITADO	TERMINADO	19/11/2024 Se realiza revisión en piso en piso con personal de servicios generales. Informan y se observa que continúa la filtración de agua y gotea al interior del mueble. Para la entidad continúa en estado SOLICITADO. Se requiere culminar la acción correctiva para aprobar firma de acta y cambio de estado a FIRMADO.
2	C83-01955	PISO 2. SE REPORTAN FILTRACIONES EN EL CENTRO DE DOCUMENTACIÓN DE LA DEAJ.	3/10/2024	SOLICITADO	APROBADO	

PISO	No TICKET	SOLICITUD	FECHA	ESTADO ENTIDAD	ESTADO FAMOC	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	SOLICITADO		No se encuentra registrado en FAMOC. Mediante correo se solicita estado o avance de la solicitud.
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	SOLICITADO	APROBADO	
SOTANO 2	CORREO	SÓTANO 2. SE SOLICITA REVISIÓN Y ARREGLO DE CHAPA DE LA BODEGA DE INSUMOS QUÍMICOS QUE SE ENCUENTRA DAÑADA.	3/09/2024	SOLICITADO	SOLICITADO	No se encuentra registrado en FAMOC. No se ha realizado.
1	CORREO	AJUSTAR VOLUMEN DE LA ALARMA PARA QUE SE ESCUCHE POR TODO EL PERSONAL EN LA SEDE CALLE 27	2024-FEBRERO	SOLICITADO	SOLICITADO	
2	C83-00514	SE PRESENTAN GOTERAS EN CENTRO DE DOCUMENTACIÓN Y CORRESPONDENCIA, POR LO CUAL SE SOLICTA REVISIÓN A LA MAYOR BREVEDAD POSIBLE	24/04/2024	SOLICITADO	APROBADO	
15	C83-01481	PISO 15 UNIDAD ASISTENCIA LEGAL: SE SOLICITA EL ARREGLO DE LA VENTANA UBICADA AL LADO IZQUIERDO	27/08/2024	SOLICITADO	APROBADO	(17/10/2024) Realizada la verificación en piso con servidora judicial, informa que continúa igual. Pendiente culminar la acción. (09/10/2024) Realizada la verificación en piso con personal de servicios generales y servidores judiciales, se observa que no se ha realizado a satisfacción la acción correctiva. Informan que efectivamente se presentó el contratista, indicaron que deben realizar otra acción para que quede abriendo y cerrando adecuadamente, y les explicaron cómo cerrar haciendo un movimiento con fuerza.

PISO	No TICKET	SOLICITUD	FECHA	ESTADO ENTIDAD	ESTADO FAMOC	REVISIÓN PISO
						Por lo anterior, se recomienda al supervisor no firmar Acta. Asimismo, considerando la novedad registrada en Acta "SE REALIZA REVISION DE VENTANA, APERTURA Y CIERRES QUEDA OPERATIVA, NOVEDAD SE VA COORDINAR EL DESMONTE PARA CAMBIO DE BUGES"
19	CORREO	PISO 19 SE SOLICITA LA ADECUACIÓN DE PUESTOS DE TRABAJO Y SALA DE REUNIONES	15/04/2024	REALIZADO	REALIZADO	
20	CORREO	PISO 20. SE SOLICITA LA ADECUACIÓN SALA DE REUNIONES.	10/04/2024	SOLICITADO		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

PISO	No TICKET	SOLICITUD	FECHA	ESTADO ENTIDAD	ESTADO FAMOC	REVISIÓN PISO
						ADECUACION DEL PISO PARA LA ENTIDAD
23	C83-00429	SE SOLICITA REVISION COCINA, GOTEO DETRAS DE LA NEVERA	18/04/2024	SOLICITADO	APROBADO	Se mantiene en estado aprobado en FAMOC
23	C83-00161	1.PERSISTE EL INCONVENIENTE CON LAS FILTRACIONES DE AGUA O LÍQUIDOS Y SURGEN NUEVAS FILTRACIONES EN LA OFICINA DEL DR. ANDRÉS MAURICIO ROJAS Y EN EL DESPACHO DE LA DIRECTORA EJECUTIVA. AGRADEZCO REALIZAR INSPECCIÓN FÍSICA LO ANTES POSIBLE CON EL FIN DE ATENDER Y SOLUCIONAR OPORTUNAMENTE ESTOS REQUERIMIENTOS. 2.REITERAR LA SOLICITUD DE REPARACIÓN FUGA DE AGUA EN EL PISO 24 BAÑO	8/03/2024	SOLICITADO	APROBADO	Los siguientes ítems, al parecer persiten conforme otros tickets con la misma necesidad. Se sugiere cerrar elpresente ticket, tan pronto se corrijan las acciones en solicitudes similares, por ejemplo: C83-02391, C83-00429, C83-02368, C83-00580, C83-00579. 1. PERSISTE EL INCONVENIENTE CON LAS FILTRACIONES DE AGUA O LÍQUIDOS Y SURGEN NUEVAS FILTRACIONES EN LA OFICINA DEL DR. ANDRÉS MAURICIO ROJAS 2.REITERAR LA SOLICITUD DE REPARACIÓN FUGA DE AGUA EN EL PISO 24 BAÑO
24	C83-00580	SALA DE ESPERA PRESENTA GOTERAS CUANDO LLUEVE	30/04/2024	SOLICITADO	APROBADO	Se sugiere cerrar el presente ticket, tan pronto se corrijan las acciones en solicitudes similares, por ejemplo: C83-02391, C83-02453.
24	C83-00579	SALA DE JUNTA PRESENTA GOTERAS CUANDO LLUEVE	30/04/2024	SOLICITADO	APROBADO	Se sugiere cerrar el presente ticket, tan pronto se corrijan las acciones en solicitudes similares, por ejemplo: C83-02391 Y C83-02453.
Sótano 3	CORREO	ADECUACIÓN BAÑO SÓTANO 3 SIN USO, PARA ADECUARLO COMO DUCHAS PARA USUARIOS DEL GIMNASIO	31/05/2024	SOLICITADO		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."

PISO	No TICKET	SOLICITUD	FECHA	ESTADO ENTIDAD	ESTADO FAMOC	REVISIÓN PISO
	CORREO	ADECUACIONES EN LAS AREAS DE ALMACENAMIENTO DE RESIDUOS Y SUSTANCIAS QUIMICAS DE LA SEDE	22/02/2024	SOLICITADO		
	CORREO	DIFICULTAD CON LOS REPORTES QUE GENERA EL SISTEMA DE ACCESO BIOMETRICO PEATONAL SEDE CALLE 27	2023-SEPTIEMBRE	SOLICITADO		

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. Se realizaron las adecuaciones solicitadas sin ningún costo para le Entidad de acuerdo con manifestación de FAMOC. Está pendiente de realizar movimiento de sitio puesto de director administrativo ya que el sol afecta el desarrollo de sus labores.

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 realizó las adecuaciones solicitadas satisfactoriamente.

Piso 10 Datacenter: Se ha solicitado a FAMOC que conforme las auditorías internas y externas, se adecuen los siguientes puntos:

- Operación del sistema de acceso biométrico al data center piso 10. Se requiere que este sistema sea operado por la Entidad (personal que labora en el piso 10 encargado del data center). Sin dar solución.
- Funcionamiento del sistema sensor de detección incendios en el data center piso 10 (se atendió de manera provisional mas no definitiva).

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.

Anexos:

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 de la red contra incendios, equipamiento sanitario y lavamanos, ascensores, plantas, UPS, eléctricas, jardines, canales/rejillas de desagüe, mantenimiento de puertas y divisiones en vidrio, aire acondicionado zonas comunes del Edificio Banco de Crédito ubicado en la Carrera 7 # 27 – 18	1

4.	Informe de mantenimientos preventivos y correctivos	1
5.	Archivo excel con el cumplimiento de obligaciones contractuales por parte del contratista, a corte 31-10-2024.	1
6.	Información mantenimiento ascensores	1

Cordialmente,



JAIME IVAN BOCANEGRA VERGARA
Profesional Universitario
Supervisor Técnico DEAJ

Anexos: lo enunciado.

Proyectó: Luis Fernando López Bedoya