JURISDICCIÓN ESPECIAL PARA LA PAZ	FORMATO Informe de supervisión de contratos / convenios	JEP-FR-08-07 Versión 4.0 | 2022-04-15

NOMBRE DEL CONTRATISTA:	JUAN GAVIRIA RESTREPO & CÍA S.A.S.						**No. CONTRATO/CONVENIO:**				JEP-807-2022			
No. DE IDENTIFICACIÓN:	860.516.847-7		**TIPO CONTRATO:**		Arrendamiento			**Informe No:**	41	PARCIAL				
PERIODO DEL INFORME:	**del**	01	de	marzo	de	2026	**al**	31	de	marzo	de	2026		

1. OBLIGACIONES ESPECÍFICAS - ACTIVIDADES DESARROLLADAS - COMENTARIOS DEL SUPERVISOR

NOTA 1: En atención a lo establecido en el Acuerdo N° AOG-018-2025 Manual de Contratación de la JEP, numeral 2.4. SUSCRIPCIÓN, LEGALIZACIÓN, EJECUCIÓN, TERMINACIÓN, BALANCE FINAL Y CIERRE DE LA CONTRATACIÓN, subnumeral 2.4.4. Garantías Contractuales, en el título Consideraciones generales frente a las garantías, numeral 4, las garantías no serán obligatorias en los contratos de arrendamiento de inmuebles.

1) OBLIGACIÓN No. 1 "Entregar a título de arrendamiento a LA JEP, el EDIFICIO TORRE SQUADRA ubicado en la Avenida Carrera 7 No. 63-44 de la ciudad de Bogotá, ubicado en el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 50C 196172 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, con un área total aproximada de quince mil cuatrocientos metros cuadrados (15.400 mts2)."

- El ARRENDADOR hizo entrega a la JEP, del EDIFICIO TORRE SQUADRA ubicado en la Avenida Carrera 7ª No. 63-44 de la ciudad de Bogotá, mediante documento "Acta de Entrega de Inmueble" de fecha 01 de diciembre de 2022.
EVIDENCIAS Y SOPORTES DE LA ACTIVIDAD DESARROLLADA: Acta de Entrega de Inmueble de fecha 01 de diciembre de 2022.

2) OBLIGACIÓN No. 2 " Garantizar el uso y goce exclusivo del inmueble descrito a la JEP."

- Todos los pisos y sótanos del edificio se encuentran arrendados a la JEP, garantizando con ello el uso y goce exclusivo del inmueble objeto del contrato.
EVIDENCIAS Y SOPORTES DE LA ACTIVIDAD DESARROLLADA: Edificio en uso exclusivo de la JEP.

3) OBLIGACIÓN No. 3 "Garantizar que la infraestructura tomada en arriendo cumple con las normas de iluminación, ventilación, áreas de circulación, ubicación de salidas de emergencias, señalización de evacuación y condiciones de almacenamiento."

- De acuerdo con lo establecido en el Parágrafo Segundo de la Cláusula Quinta – Plazo de Ejecución y Entrega, el ARRENDATARIO garantiza que la infraestructura tomada en arriendo cumple con las normas de iluminación, ventilación, áreas de circulación, ubicación de salidas de emergencias, señalización de evacuación y condiciones de almacenamiento.
EVIDENCIAS Y SOPORTES DE LA ACTIVIDAD DESARROLLADA: Cto Arrendamiento N° 807 de 2022.

4) OBLIGACIÓN No. 4 "Cumplir con el mantenimiento preventivo y correctivo del inmueble y sus equipos, pactado por las partes en el contrato mediante el Anexo N° 2."

- Durante el periodo correspondiente al mes de marzo de 2026, la Administración del edificio realizó las siguientes actividades de mantenimiento:

•MANTENIMIENTO PREVENTIVO SISTEMAS DE AIRE ACONDICIONADO
Durante marzo de 2026 se ejecutó mantenimiento preventivo en 42 equipos de aire acondicionado (PQT 1 a PQT 32, minisplit, cassetes y equipos especiales) ubicados en pisos 2 a 12 de Torre Squadra. Las actividades incluyeron desarme, limpieza de gabinetes, motores y serpentines; ajuste estructural; cambio de filtros; y revisión de parámetros operacionales. La totalidad de los equipos (100%) finalizó en estado operativo. Técnico responsable: Aladino Torres Vega. Se adjunta documentación fotográfica del estado antes y después de cada intervención.
•MANTENIMIENTO PREVENTIVO BOMBAS DE PRESIÓN Y EYECTORAS
Empresa Bombas Braun ejecutó mantenimiento preventivo el 25 de marzo de 2026 en sistemas de bombeo de Torre Squadra (terraza, sótano 5 y eyectoras). Actividades: verificación de niveles, estado de componentes eléctricos, indicadores, selectores, secuencia de funcionamiento, tuberías, tanques de presión y reserva, flotadores, manómetros, uniones flexibles. Nota relevante: El 03/03/2026 se realizó cambio de control de nivel en pozo 2; el 07/03/2026 se instaló bomba #1 nueva. Estado: operativo 100%. Técnico: Carlos Pedrazo. Todas las verificaciones resultaron "ok".
•MANTENIMIENTO PREVENTIVO SISTEMA DE ASCENSORES
La empresa Estilo Colombia ejecutó mantenimiento preventivo los días 20 y 24 de marzo de 2026 a los equipos de transporte vertical del Edificio Torre Squadra (ascensores 01, 02, 03, 04 y 06), bajo rutinas definidas por fabricante. Actividades: inspección integral de cabina (iluminación, ventilación, señalización, botones, sistema de emergencia), revisión de puertas de cabina y de piso (fotoceldas, umbrales, fuerza de cierre), verificación de operación general (nivelación, precisión de parada y funcionamiento en cada piso), mantenimiento de panel de control (sistema eléctrico, UPS, contactores, tarjetas, protecciones, conexiones a tierra, limpieza técnica), revisión de sala de máquinas (máquina de tracción, poleas, limitador de velocidad, aceite, seguridades), inspección de eje y pozo (cables de tracción, contactos eléctricos, elementos de seguridad), evaluación de foso de amortiguadores y revisión de señalización en cabina y hall. Adicionalmente, se realizó validación funcional del sistema y consulta operativa con el usuario final sin reporte de requerimientos. No se evidencian fallas activas ni alarmas en los equipos intervenidos. Estado: operativo 100%.
Observación relevante: no se registran novedades en las rutinas ejecutadas ("sin novedad"), manteniéndose condiciones normales de operación y cumplimiento de las frecuencias de mantenimiento establecidas..
•INSPECCIÓN PLANTAS ELÉCTRICAS Y SISTEMAS COMPLEMENTARIOS
Se inspeccionaron dos plantas eléctricas (terraza) durante el período, verificando: iluminación de cuartos, acceso, orden y aseo, nivel de combustible (ACPM 825+/-), tuberías, ductos, fluidos, estado de baterías y cargadores. Mediciones de CO en sótanos (1-5): registros dentro de parámetros normales (0.1 a 0.6 ppm). Se inspeccionaron 4 extractores en sótanos 1-2 (estado ok) y 6 extractores/ventiladores en sótanos 3-5 (estado ok). Equipamiento de respaldo operativo al 100%. Inspector: Oscar Fabián Ojeda Vargas.
•MANTENIMIENTO PREVENTIVO TORRES DE ENFRIAMIENTO
Se ejecutó mantenimiento preventivo en 2 torres de enfriamiento (LC-350, 80 HP cada una) ubicadas en cubierta de Torre Squadra. Fechas: 7, 14, 21 y 28 de marzo de 2026. Actividades: aplicación de insumos químicos (alguicidas), barrido semanal de piscinas, limpieza de paneles. Estado final: operativo 100%. Se adjunta registro fotográfico de cuatro ciclos de mantenimiento mostrando estado antes y después de cada intervención. Técnico responsable: Aladino Torres Vega.
•MANTENIMIENTO PREVENTIVO EQUIPOS DE BOMBEO - INFORMES TÉCNICOS COMPLEMENTARIOS
Se remitieron dos informes técnicos de Bombas Braun (25 y 03/2026) relacionados con revisión de motores, controles y sistemas de presión en Torre Squadra. Observaciones técnicas registradas incluyen: equipos funcionando bien, tableros y avanzadores operativos. Recomendaciones detectadas: verificación de conductos H2 del equipo (nota técnica en cotización). Todos los servicios completados según especificaciones contractuales.
•MANTENIMIENTO DE JARDINES
Se realiza la poda , desmalezada y fumigación de las jardineras del edificio, actividad reportada los días 26, 27 y 31 de marzo de 2026.

Las copias de los informes de mantenimiento de los Equipos Especiales correspondientes al mes de marzo de 2026, reposan en la carpeta del contrato en el CD anexo.

EVIDENCIAS Y SOPORTES DE LA ACTIVIDAD DESARROLLADA: Cto Arrendamiento N° 807 de 2022/ CD Informes Mantenimiento/ Informe de Mantenimiento de cada Equipo.

5) OBLIGACIÓN No. 5 " Todas las demás que resulten necesarias e indispensables para el cabal cumplimiento de los fines del contrato."
- A la fecha del presente informe, la Inmobiliaria ha dado cumplimiento a todas las obligaciones inherentes a la ejecución del contrato.
EVIDENCIAS Y SOPORTES DE LA ACTIVIDAD DESARROLLADA: No Aplica.

2. EJECUCIÓN PRESUPUESTAL						
CONCEPTO						***VALOR***
VALOR INICIAL DEL CONTRATO						*$ 70.201.346.600,00*
VALOR ADICIONES *(si aplica, especificar el o los números de adición)*						*$ 7.475.575.800,00*
VALOR REDUCCIÓN *(si aplica)*						*$ 0,00*
VALOR POR OTRO CONCEPTO *(si aplica)*						*$ 0,00*
VALOR TOTAL DEL CONTRATO						***$ 77.676.922.400,00***
VALOR PAGADO						
Pago No. 1 -	mes :	***Diciembre***	de	***2022***	$ 1.534.456.000,00	
Pago No. 2 -	mes :	***Enero***	de	***2023***	$ 1.533.208.600,00	
Pago No. 3 -	mes :	***Febrero***	de	***2023***	$ 1.533.208.600,00	
Pago No. 4 -	mes :	***Marzo***	de	***2023***	$ 1.533.208.600,00	
Pago No. 5 -	mes :	***Abril***	de	***2023***	$ 1.533.208.600,00	
Pago No. 6 -	mes :	***Mayo***	de	***2023***	$ 1.533.208.600,00	
Pago No. 7 -	mes :	***Junio***	de	***2023***	$ 1.533.208.600,00	
Pago No. 8 -	mes :	***Julio***	de	***2023***	$ 1.533.208.600,00	
Pago No. 9 -	mes :	***Agosto***	de	***2023***	$ 1.533.208.600,00	
Pago No. 10 -	mes :	***Septiembre***	de	***2023***	$ 1.533.208.600,00	
Pago No. 11 -	mes :	***Octubre***	de	***2023***	$ 1.533.208.600,00	
Pago No. 12 -	mes :	***Noviembre***	de	***2023***	$ 1.533.208.600,00	
Pago No. 13 -	mes :	***Diciembre***	de	***2023***	$ 1.633.793.700,00	
Pago No. 14 -	mes :	***Enero***	de	***2024***	$ 1.734.378.800,00	
Pago No. 15 -	mes :	***Febrero***	de	***2024***	$ 1.734.378.800,00	
Pago No. 16 -	mes :	***Marzo***	de	***2024***	$ 1.734.378.800,00	
Pago No. 17 -	mes :	***Abril***	de	***2024***	$ 1.734.378.800,00	
Pago No. 18 -	mes :	***Mayo***	de	***2024***	$ 1.734.378.800,00	
Pago No. 19 -	mes :	***Junio***	de	***2024***	$ 1.734.378.800,00	
Pago No. 20 -	mes :	***Julio***	de	***2024***	$ 1.734.378.800,00	*$ 69.701.385.600,00*
Pago No. 21 -	mes :	***Agosto***	de	***2024***	$ 1.734.378.800,00	
Pago No. 22 -	mes :	***Septiembre***	de	***2024***	$ 1.734.378.800,00	
Pago No. 23 -	mes :	***Octubre***	de	***2024***	$ 1.734.378.800,00	
Pago No. 24 -	mes :	***Noviembre***	de	***2024***	$ 1.734.378.800,00	
Pago No. 25 -	mes :	***Diciembre***	de	***2024***	$ 1.814.851.500,00	
Pago No. 26 -	mes :	***Enero***	de	***2025***	$ 1.895.324.200,00	
Pago No. 27 -	mes :	***Febrero***	de	***2025***	$ 1.895.324.200,00	
Pago No. 28 -	mes :	***Marzo***	de	***2025***	$ 1.895.324.200,00	
Pago No. 29 -	mes :	***Abril***	de	***2025***	$ 1.895.324.200,00	
Pago No. 30 -	mes :	***Mayo***	de	***2025***	$ 1.895.324.200,00	
Pago No. 31 -	mes :	***Junio***	de	***2025***	$ 1.895.324.200,00	
Pago No. 32 -	mes :	***Julio***	de	***2025***	$ 1.895.324.200,00	
Pago No. 33 -	mes :	***Agosto***	de	***2025***	$ 1.895.324.200,00	
Pago No. 34 -	mes :	***Septiembre***	de	***2025***	$ 1.895.324.200,00	
Pago No. 35 -	mes :	***Octubre***	de	***2025***	$ 1.895.324.200,00	
Pago No. 36 -	mes :	***Noviembre***	de	***2025***	$ 1.895.324.200,00	
Pago No. 37 -	mes :	***Diciembre***	de	***2025***	$ 1.944.604.200,00	
Pago No. 38 -	mes :	***Enero***	de	***2026***	$ 1.993.884.200,00	
Pago No. 39 -	mes :	***Febrero***	de	***2026***	$ 1.993.884.200,00	
Pago No. 40 -	mes :	***Marzo***	de	***2026***	$ 1.993.884.200,00	
VALOR CAUSADO QUE NO SE HA PAGADO *(valor a pagar factura)* *						*$ 1.993.884.200,00*
VALOR TOTAL EJECUTADO *(valor pagado + valor causado no pagado)*						***$ 71.695.269.800,00***
SALDO DEL CONTRATO *(valor total del contrato – valor total ejecutado)*						***$ 5.981.652.600,00***
SALDO POR REINTEGRAR *(si aplica)*						*$ 0,00*
SALDO POR LIBERAR (si aplica)						*$ 0,00*
SALDO LIBERADO (si aplica)						*$ 0,00*
** El valor causado no pagado corresponde a cuentas de cobro o facturas recibidos y aprobados a satisfacción por el supervisor o interventor para su pago.**						
3. CONTROL Y MITIGACIÓN DE RIESGOS						

La supervisión/interventoría ha realizado las siguientes acciones de control y seguimiento a los riesgos previsibles definidos en el Documento Justificativo de la Contratación y en el contrato, en curso de la ejecución del presente contrato/convenio/orden:

DESCRIPCIÓN DEL RIESGO	QUIÉN TIENE ASIGNADO EL RIESGO	TRATAMIENTO / MITIGACIÓN	CUÁNDO Y CÓMO SE REALIZA EL MONITOREO
1. Cuando se presentan cambios en las condiciones del mercado inmobiliario.	Supervisión del Contrato - Arrendador.	Revisión constante de las condiciones de mercado.	Períodicamente, el Arrendador debe reportar al Supervisor de cambios en las condiciones del mercado. A la fecha no se ha reportado a la Supervisión de ocurrencia de este evento.
2. Cuando se presentan gravámenes hipotecarios sobre el inmueble a causa de los estados financieros del propietario.	Arrendador	Informar si cambia el estado jurídico del Inmueble.	Cuando ocurra, el Arrendador alertará al Arrendatario de cambios en las condiciones jurídicas del inmueble. A la fecha no se ha dado esta condición.
3. Que se requiera el inmueble antes de la terminación del contrato de arrendamiento.	JEP - Arrendador.	Informar y modificar el contrato, verificar la disponibilidad para la consecución de una nueva sede e iniciar las acciones de incumplimiento contractual.	Cuando ocurra, el Arrendador debe informar cualquier situación que pueda afectar el plazo del contrato. A la fecha no se ha presentado esta situación.

4. GARANTÍAS

ESTADO	NÚMERO DE POLIZA	ANEXO DE LA PÓLIZA	ASEGURADORA	FECHA DE EXPEDICIÓN	VIGENCIA		FECHA APROBACIÓN (Subdirector de Contratación - SECOP II)
					Desde	Hasta	
CONTRATO FIRMADO	NO APLICA	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A

5. MODIFICACIONES CONTRACTUALES

MODIFICACIÓN	No.	FECHA	OBSERVACIÓN
Adición	1	**7-dic-23**	*Adicion por $ 77.585.200 El aumento del canon y gastos de operación, mantenimiento y/o administración equivalente al incremento del Índice de Precios al Consumidor (IPC)*
Adición	2	15-ene-24	*Adicion por $ 1.784.459.600, El aumento del canon y gastos de operación, mantenimiento y/o administración equivalente al incremento del Índice de Precios al Consumidor (IPC)*
Adición	3	13-ene-24	*Adicion por $ 134.500.000, El aumento del canon y gastos de operación, mantenimiento y/o administración equivalente al incremento del Índice de Precios al Consumidor (IPC) para el periodo del 16 al 31 de diciembre de 2024*
Adición	4	16-ene-25	*Adicion por $ 3,49,646,400, El aumento del canon y gastos de operación, mantenimiento y/o administración equivalente al incremento del Índice de Precios al Consumidor (IPC) correspondiente a la vigencia 2024-2025, al período del 01-ene-25 hasta el 15-dic-25, aplicando el IPC real del 9.28% establecido por el DANE para el año 2023, y de 5,20% para el periodo comprendido entre el 16 al 31 de diciembre de 2024.*
Adición	5		*Adicionar por $2.229.519.600,00. El aumento del canon y gastos de operación, mantenimiento y/o administración equivalente al incremento del Índice de Precios al Consumidor (IPC) correspondiente a la vigencia 2026, aplicando el IPC real del 5,20% para el periodo comprendido entre el 1 de enero al 31 de julio de 2026.*

6. CERTIFICACIÓN DEL SUPERVISOR DEL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES DEL PERÍODO

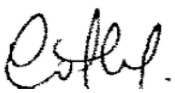
Certifico que el (la) contratista/cooperante cumplió con las obligaciones contractuales y efectuó el pago a los sistemas de salud y pensión, de conformidad con la Ley 789 de 2002 modificada por la Ley 828 de 2003, y de ARL de acuerdo con la Ley 1562 de 2012. Así mismo, la JEP cumplió con las responsabilidades que adquirió con el contratista/cooperante una vez se legalizó el contrato/convenio. En consecuencia, se sugiere el pago correspondiente al período del informe.



Firma del Supervisor

CC: 22.736.411
Nombre: YIRIS TOVAR MEDINA
Cargo: ASESORA III DE LA OFICINA ASESORA DE RECURSOS FÍSICOS E INFRAESTRUCTURA (PERIODO 1 AL 29 DE MARZO)

En caso de existir un segundo supervisor:



Firma del Supervisor

CC: 33.311.223
Nombre: CATHERINE SOFIA SILVERA
Cargo: PROFESIONAL ESPECIALIZADO II DE LAS FUNCIONES DEL CARGO DE ASESOR III DE LA OFICINA DE RECURSOS FÍSICOS E INFRAESTRUCTURA (PERIODO DEL 30 DE MARZO AL 31 DE MARZO DE 2026)

Recuerde que los documentos contractuales que deben ser publicados deberán ceñirse a las políticas de publicación definidas en los artículos 7 y 8 del Decreto 130 de 2015 "Por el cual se reglamenta parcialmente la Ley 1712 de 2014 y se dictan otras disposiciones".