

ACTA DE COMITÉ			
Versión 1.0			
ACTA No.	FECHA	HORA	LUGAR
12	Enero 25 de 2017	2:00 a 5:00 p.m.	Edificio Mapfre Carrera 14 No. 96-34
OBJETIVO			
Revisar el estado de mantenimiento del Edificio Mapfre Bogotá y evaluar la gestión realizada por parte del arrendatario, en este respecto.			
ASISTENTES – PARTICIPANTES			
Nombre	Compañía	Representante	
Yuri González	Mapfre Colombia	Arrendatario	
Alejandro Camargo	Julio Corredor & Cía.	Propietario/arrendador	
ORDEN DEL DÍA			
<ol style="list-style-type: none">1. Revisión Acta de Comité anterior (No. 11 del 27 de octubre de 2016).2. Revisión contratos de mantenimiento.3. Revisión estado de mantenimiento Edificio:<ol style="list-style-type: none">3.1. Avances3.2. Novedades4. Mejoras y actualizaciones sugeridas.5. Propositiones y varios.			
DESARROLLO DEL ORDEN DEL DÍA			
<ol style="list-style-type: none">1. Revisión Acta Comité No. 11:<p>Después de revisar el acta de comité No. 11 del 27 de octubre de 2016, están pendientes las actividades descritas más adelante en el numeral 3.2.</p>2. Revisión contratos de mantenimiento:<p>El representante del arrendatario informa que actualmente Mapfre se encuentran en una revisión organizacional, por lo que no habido</p>			

consecución de contratos para mantenimientos preventivos de los equipos, sin embargo, actualmente se están realizando las labores de mantenimiento preventivo de los equipos del inmueble.

✓ Mantenimientos actuales:

Mto.	Equipo	Compañía	Contrato	Orden	Periodicidad
Preventivo	Planta Eléctrica	Lister Petter Diesel S.A.S.		X	Mensual
Preventivo	Sistema hidroneumático	Grupo Eulen S.A.		X	Bimensual
Preventivo	Red Contra Incendio	Osho Ingeniería	X		Mensual
Preventivo	Transporte vertical	Estilo Ingeniería S.A.	X		Mensual
Preventivo	Aire Acondicionado	EnergyAire S.A.		x	Mensual
Preventivo	Sistema integrador (CCTV – Detección – Control)	Electra Electrónica Avanzada	X		Cuatrimestral

- Se suscribieron contratos de mantenimiento preventivo con las compañías Osho Ingeniería y Estilo Ingeniería, para la red contra incendio y el sistema de transporte vertical, respectivamente, los cuales están pendiente de envío.
 - Planta eléctrica: no se presentaron reportes de mantenimiento preventivo. Pendiente reportes de mantenimiento abril, junio a diciembre 2016 y primer trimestre de 2017.
 - Sistema hidroneumático: no se presentaron reportes de mantenimiento preventivo. Pendientes reportes de mantenimiento de los meses de abril a diciembre 2016 y primer trimestre de 2017.
 - Red contra incendio: no se presentaron reportes de mantenimiento preventivo. Pendientes reportes de mantenimiento de julio a diciembre 2016 y primer trimestre de 2017.
- Pendiente envío contrato Osho Ingeniería.
- Transporte vertical: no se presentaron reportes de mantenimiento preventivo. Pendientes reporte de agosto a diciembre 2016 y primer trimestre de 2017.
 - Aire acondicionado: no se presentaron reportes de mantenimiento preventivo. Pendientes informes de mantenimiento de los meses de enero a diciembre 2016 y primer trimestre de 2017.

- Sistema integrador: no se presentan reportes, pendiente segundo semestre 2015, todo 2016 y primer trimestre de 2017.
- ✓ Otros mantenimientos:
 - Re-certificación ascensores: Se recibe informe de acompañamiento por parte del proveedor Estilo Ingeniería y reporte de inspección Servimeters S.A. Fue realizada la visita de inspección inicial el día 08 de septiembre de 2016. Está pendiente la segunda visita del ente evaluador para la certificación.
 - Mantenimiento zonas verdes: No se reciben informes de mantenimiento de jardines. Pendiente informes de abril a diciembre 2016 y primer trimestre de 2017.
 - Lavado de tanques: no se presentaron reportes de la actividad. Pendiente informe segundo semestre 2016 y primer trimestre de 2017.
 - Fumigación áreas comunes: no se presentaron reportes de la actividad. Pendiente informe segundo semestre 2016 y primer trimestre de 2017.

3. Revisión estado de mantenimiento Edificio:

Se realizó una inspección física en los inmuebles arrendados (Edificio y Casa), en los que se observaron los siguientes avances y novedades del área de mantenimiento:

3.1. Avances: Se evidenciaron los siguientes avances en las novedades presentadas en la inspección el 25 de enero de 2017:

- ✓ Reparcheo de impermeabilización en cubierta área sifones.
- ✓ Protección camillas e instalación de férulas.

3.2. Novedades: Se observaron las siguientes novedades en la inspección realizada el 25 de enero de 2017:

- ✓ Instalación soporte tubería red contra incendio cuarto técnico cubierta junto a cafetería.
- ✓ Ajuste de puerta de evacuación escalera de emergencia piso 4, se encuentra descolgada.

- ✓ Reajuste de estructura metálica fachada principal flotante del Edificio, los vidrios se encuentran sueltos y existe un alto riesgo de caída libre, sobre la carrera 14.
- ✓ Cambio registro de tubería pozo eyector: actualmente se encuentra rota.
- ✓ Mantenimiento de granito cubierta.
- ✓ Diagramas unifilares tableros eléctricos regulados, cuartos técnicos.
- ✓ Marquillas de identificación en tableros eléctricos de corriente normal.
- ✓ Uniones oxidadas y con filtraciones bomba hidráulica suministro agua potable.
- ✓ Soporte tubería agua potable sueltos en sótano.
- ✓ Puerta de acceso principal tiene desactivados los retenedores magnéticos.
- ✓ Desajuste de algunas lozas de la fachada flotante.
- ✓ Talanquera fuera de servicio.
- ✓ Juntas baldosa cubiertas muy dilatadas, se recomienda ejecutar mantenimiento.
- ✓ Demarcación cuartos técnicos: pintura y demarcación epóxica en los cuartos técnicos por seguridad, aseo y arquitectura. Mapfre indica que se realizará en los cuartos de motobombas y planta eléctrica.
- ✓ Racks cuartos técnicos: organización de cables en los rack ubicados en los cuartos técnicos. Mapfre informa que esta actividad se realiza periódicamente, pero que debido a la operación se desordenarán de manera constante.
- ✓ Reposición cinta rubatex en acometidas sistema aire acondicionado.
- ✓ Mantenimiento subestación eléctrica, este es un mantenimiento propio.
- ✓ Pintura y resane fachada interna edificio. Se realizaría en el mes de diciembre.

- ✓ Arreglo gotera sobre parqueaderos No. 21 y 25.
- ✓ Realizar mantenimiento de cornisa en muro de auditorio hacia puerta de vidrio terraza.
- ✓ Realizar mantenimiento o instalación de los ángulos de soporte de las rejillas en cuartos técnicos.
- ✓ Realizar limpieza de canaletas en cuartos técnicos.
- ✓ Realizar mantenimiento de electroimanes puertas.
- ✓ Reparar losas de la fachada y toletes exteriores que se encuentran afectados o vencidos. Mapfre indica que se revisará un producto para resane, pues no se cuentan con lozas en stock para reemplazo de las afectadas.
- ✓ Realizar mantenimiento a piso y cañuela ingreso oficina correo certificado y shut de basuras.
- ✓ Mantenimiento y pintura de los gabinetes contra incendio en Edificio, instalación de señalización informativa actualizada.
- ✓ Pintura de estructura metálica soporte para la cubierta de la cafetería ubicada en la cubierta del Edificio.
- ✓ Realizar mantenimiento persiana metálica cubierta Edificio.
- ✓ Mantenimiento y pintura de alfajía perimetral cubierta.
- ✓ Identificación tableros eléctricos casa.
- ✓ Arreglo madera puerta acceso vehicular casa.
- ✓ Medidor externo EAAB: Mapfre indica que hace aproximadamente un año se robaron el medidor externo del acueducto, se han hecho comunicaciones y solicitudes formales a la EAAB, quienes han notificado que no existen unidades disponibles para instalación. Pendiente envío de documentos.

4. Mejoras y actualizaciones sugeridas:

- ✓ Instalación de protección y línea de vida escalera de gato acceso cubierta.

- ✓ Generar rutinas en personal interno para cambio de bombillería. Se evidenciaron muchas luminarias fundidas.
- ✓ Actualización del plan de emergencias y contingencias incluyendo el estudio de vulnerabilidad del Edificio y si las escaleras de emergencias cumplen las condiciones para evacuación. Pendiente envío del 2016.
- ✓ Actualización del equipo hidroneumático y Red Contra Incendio bajo los lineamientos dados en la NFPA 20.
- ✓ Actualización equipos para central de monitoreo (monitores, cámaras y DVR).
- ✓ Cubierta: mantenimiento, pintura y resane de materas y tratamiento de anticorrosivo y pintura epóxica para estructura metálica. Mapfre indica que no se realizará el mantenimiento debido al alto costo.
- ✓ Reemplazo de camillas rígidas en madera instaladas en escaleras de emergencia de edificio, por camillas traslucidas en polietileno, con su respectivo inmovilizador de cabeza, férula inmovilizadora de extremidades y cuello ortopédico, para cumplimiento del Decreto 0472 del 2015 - Sistema General de Riesgos Laborales.
- ✓ Pintura de tubería hidráulica de red contra incendio, aguas residuales y agua potable, de acuerdo con los colores establecidos en la NTC y NFPA, en cuartos técnicos y sótanos.

5. Propositiones y varios:

- ✓ Fecha próximo comité: 15 de septiembre de 2016 - 2:00 p.m.
- ✓ Actividades aprobadas para ejecución por parte de Inmoval:
 - Adecuación y modernización ascensores: actividad ya ejecutada, Inmoval asumió el costo, la suma de \$6.199.040 pesos.
 - Re-certificación de transporte vertical año 2016, con la compañía Servimeters S.A., por valor de ochocientos doce mil pesos moneda corriente IVA incluido (COP\$ 812.000). La primera visita de inspección fue ejecutada el 08 de septiembre de 2016. Pendiente
 - Asilamiento tuberías aguas lluvias en cuartos técnicos, se están renovando cotizaciones para elección de proveedor y ejecución actividad. Se aprobó un presupuesto de dos millones de pesos más IVA (COP\$ 2.000.000).

- Diseño de apantallamiento, se está legalizando el contrato con la firma Armenta Chavarro por valor de seis millones quinientos setenta y nueve mil doscientos cincuenta y dos (COP\$ 6.579.252), para proceder con la ejecución de la actividad. El contrato fue ejecutado, está pendiente el informe.
- ✓ Actividades pendientes de ejecución por definición de costos:
 - Instalación sensores de humo en cuartos técnicos: solicitud realizada por proveedor de mantenimiento preventivo para cumplimiento norma NFPA 72 – 72e. No se ha definido quien debe asumir el costo de dicha actividad.
 - Instalación sirenas estroboscópicas: en pruebas realizadas por el proveedor de mantenimiento preventivo del sistema de detección de incendio, se identificó que solo el 21% del edificio cumple con los niveles requeridos de acuerdo con la norma NFPA 72. No se ha definido quien debe asumir el costo de dicha actividad.
- ✓ Documentos pendientes de envío:
 - Aviso fachada: Mapfre enviará solicitud de autorización a Inmoval, con las especificaciones técnicas y carta de responsabilidad legal, para formalizar el permiso de aviso de fachada ante la Secretaria de Ambiente.

No habiendo más proposiciones y varios, se levanta la sesión. En constancia firmán se firmán (3) tres ejemplares de un mismo tenor.

Arrendatario,

Yuri González
Representante

Arrendador,

Alejandro Camargo
Representante