

ACTA DE COMITÉ			
Versión 1.0			
ACTA No.	FECHA	HORA	LUGAR
7	Octubre 07 de 2015	2:00 a 5:00 p.m.	Edificio Mapfre Cra 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"> <li>1. Revisión Acta de Comité anterior (No. 6 del 18 de Junio de 2015).</li> <li>2. Revisión contratos de mantenimiento.</li> <li>3. Revisión estado de mantenimiento Edificio:               <ol style="list-style-type: none"> <li>3.1. Avances</li> <li>3.2. Novedades</li> </ol> </li> <li>4. Mejoras y actualizaciones sugeridas.</li> <li>5. Propositiones y varios.</li> </ol>			
DESARROLLO DEL ORDEN DEL DÍA			
<b>1. Revisión Acta Comité No. 6:</b>  Después de revisar el acta de comité No. 6 del 18 de Junio de 2015 y el cuadro de actividades pendientes por ejecutar y compromisos adquiridos ( <i>checklist</i> ), están pendientes las siguientes actividades: <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Documentación:             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Se entregó la documentación que estaba pendiente.</li> </ul> </li> </ul>			

- Se recibió copia de solicitud de registro único para elementos de publicidad exterior visual, para generar autorización por parte del propietario, para registro del aviso existente ya instalado en fachada, ante Secretaría Distrital de Ambiente.
- Se recibió copia del impuesto de plusvalía del Edificio y Casa, para gestionar pago con el propietario.
- Se entregó a Mapfre licitación privada adelantada y aprobada por el propietario, para cotizar la Administración Delegada de los inmuebles arrendados, Mapfre revisará el tema y dará respuesta el 15 de Octubre de 2015.

## 2. Revisión contratos de mantenimiento:

Los representantes del arrendatario informan que actualmente se encuentran en una revisión organizacional, por lo que no habido 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	Bimestral
Preventivo	Red Contra Incendio	OsholIngenieria	X		Mensual
Preventivo	Transporte vertical	Estilo Ingenieria S.A.	X		Mensual
Preventivo	Aire Acondicionado	EnergyAire S.A.	X		Mensual
Preventivo	Sistema integrador (CCTV – Detección – Control)	Electra Electronica Avanzada	X		Cuatrimestral

- Planta eléctrica: se presentaron reportes de mantenimiento preventivo de los meses de Mayo, Julio, Agosto y Septiembre dentro de los parámetros normales. Se presenta estudio de cargabilidad de la planta eléctrica de fecha 03 de Julio de 2015, por parte de la compañía ACH, en el que indica que la cargabilidad de la planta es de  $142/625 \times 100\% = 22.72\%$ , lo que concluye que la planta está en capacidad de soportar la

totalidad de la carga cuando se está operando el sistema en contingencia.

- Sistema hidroneumático: no se presentan reportes, pendiente.
- Red contra incendio: no se presentan reportes, pendiente.
- Transporte vertical: Se presentaron reportes de mantenimiento preventivo del sistema, en los meses Junio, Julio y Agosto, dentro de los parámetros normales, se atendió un mantenimiento de emergencia por ruidos extraños en el cierre de las puertas en cabina, se realiza mantenimiento correctivo.
- Aire acondicionado: se presentaron reportes de mantenimiento preventivo de los equipos del sistema de aire acondicionado y ventilación forzada, correspondientes a los meses de Junio y Julio, dentro de los parámetros normales.
- Sistema integrador: no se presentan reportes, pendiente.
- Lavado de tanques: se presentan reporte de lavado de tanques de agua potable del Edificio y casa, correspondiente al segundo semestre del año 2015, por parte de la compañía Fumigamb S.A.S., de fecha 01 de Agosto de 2015.
- Mantenimiento zonas verdes: se presenta reporte de mantenimiento de zonas verdes en Edificio de fecha 26 de Julio de 2015, por parte de la compañía Fumigamb S.A.S.

Se anexan reportes de mantenimiento anteriormente descritos en medio magnético.

### **3. Revisión estado de mantenimiento Edificio:**

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

**3.1. Avances:** Se observaron los siguientes avances correspondientes a las novedades presentadas en la inspección del 18 de Junio de 2015:

- ✓ *Reemplazo cinta rubatex en la acometida del sistema de Aire Acondicionado, pendiente algunos puntos.*
- ✓ *Pruebas con carga y en vacío planta eléctrica.*

- ✓ Organización bodega contigua cuarto de bombas, se debe seguir mejorando por seguridad ante un siniestro.
- ✓ Limpieza general y periódica piso deck exterior.
- ✓ Marquillas e identificación tablero eléctrico de aires acondicionados y ventilación forzada.
- ✓ Cambio de tejas tipo española en arcilla de la casa.

**3.2.Novedades:** Se observaron las siguientes novedades en la inspección realizada el 07 de Octubre de 2015:

- ✓ Cambio registro de tubería pozo eyector: actualmente se encuentra rota.
- ✓ Cintas antideslizantes en mal estado: en cubierta y escalones escaleras de emergencia, se deben reponer.
- ✓ Marquillas de identificación Tableros Eléctricos: instalar marquillas en tablero eléctrico cuarto técnico piso 1°.
- ✓ 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).
- ✓ 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.
- ✓ Pintura y resane fachada interna edificio.
- ✓ Arreglo gotera sobre parqueadero No. 21.
- ✓ Realizar mantenimiento de cornisa en muro de auditorio hacia puerta

de vidrio terraza.

- ✓ *Mantenimiento y limpieza pérgola cafetería externa junto a auditorio.*
- ✓ *Realizar mantenimiento general de corta fuegos en puertas.*
- ✓ *Realizar mantenimiento de los ángulos de las rejillas en cuartos técnicos.*
- ✓ *Instalar ángulos faltantes de soporte en rejillas en cuartos técnicos.*
- ✓ *Instalación de losas fachada en ingreso a oficina correo certificado y shut de basuras.*
- ✓ *Reparar losas de la fachada y toletes exteriores que se encuentran afectados o vencidos.*
- ✓ *Realizar mantenimiento a piso y cañuela ingreso oficina correo certificado y shut de basuras.*
- ✓ *Organizar arandelas rociadores punto fijo de cada piso.*
- ✓ *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.*
- ✓ *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.*
- ✓ *Mantenimiento y pintura de tolete de fachada en cubierta contiguo al ducto de la ventilación forzada.*
- ✓ *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.*
- ✓ *Identificación tableros eléctricos casa.*
- ✓ *Limpieza y mantenimiento general del jardín interno y externo casa.*

#### **4. Mejoras y actualizaciones sugeridas:**

- ✓ Creación y/o 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.
- ✓ Instalación bandas fotoluminiscientes en escalones y barandas en escalera de emergencia.
- ✓ Instalación de bicicleteo en terraza interna.
- ✓ 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).

#### **5. Propositiones y varios:**

- ✓ Fechas próximo comité: 10 de Diciembre de 2015 - 2:00 p.m.
- ✓ Actividades pendientes de ejecución por definición de costos:
  - Adecuación y modernización ascensores: actividad ya ejecutada, no se ha definido quien asumirá el costo que asciende a la suma de \$6.199.040 pesos.
  - Instalación sensores de humo en cuartos técnicos: solicitud realizada por proveedor de mantenimiento preventivo para cumplimiento norma NFPA 72 – 72e, se recibió cotización de la compañía Osho Ingeniería por un costo de \$11.060.000 pesos más IVA.
  - 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. Este costo está incluido en la cotización de los sensores de humo.
  - Asilamiento tuberías aguas lluvias en cuartos técnicos: el arrendatario entrego dos cotizaciones (anexas), con un costo favorable de \$1.864.000 más IVA.
- ✓ Solicitud de Mapfre para el cambio de la ventanería externa fachada trasera del Edificio, por tipo sándwich con basculantes, no se afectaría el diseño de la fachada, se llevará solicitud al propietario.

No habiendo más proposiciones y varios, se levanta la sesión. En constancia firmán se firmán (4) cuatro ejemplares de un mismo tenor.

**Arrendatarios,**

Yuri González

**Arrendador,**

Alejandro Camargo

—Espacio en Blanco—

Elaboró: Alejandro Camargo