

ACTA DE COMITÉ			
Versión 1.0			
ACTA No.	FECHA	HORA	LUGAR
6	Junio 18 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	
Diego Barragán	Mapfre Colombia	Arrendatario	
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. 5 del 24 de Marzo de 2015). 2. Revisión contratos de mantenimiento. 3. Revisión estado de mantenimiento Edificio: <ol style="list-style-type: none"> 3.1. Avances 3.2. Novedades 4. Mejoras y actualizaciones sugeridas. 5. Propositiones y varios. 			
DESARROLLO DEL ORDEN DEL DÍA			
1. Revisión Acta Comité No. 5: Después de revisar el acta de comité No. 5 del 24 de Marzo 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"> ✓ Documentación: <ul style="list-style-type: none"> - Se entregó la documentación que estaba pendiente. 			

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:

Mantenimiento	Equipo	Compañía	Contrato	Orden	Periodicidad
Preventivo	Planta Eléctrica	Lister Petter Diesel S.A.		X	Mensual
Preventivo	Sistema hidroneumático	Grupo Eulen S.A.		X	Bimestral
Preventivo	Red Contra Incendio	OshoIngenieria	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

Se anexan reportes de mantenimiento año 2015(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:

- ✓ *Planos eléctricos, hidráulicos y estructurales:* el arrendador hizo entrega en medio magnético de la planimetría en mención.**(Anexo).**
- ✓ *Informe sistema de apantallamiento – protección contra rayos.* **(Anexo).**
- ✓ *Cambio Válvula Check:* Se realizó cambio de la válvula de la

acometida de inyección de agua por Bomberos, al sistema de extinción de incendios, pendiente informe técnico.

- ✓ *Pintura externa terraza interna Edificio.*
- ✓ *Pintura general externa Casa.*
- ✓ *Resane y pintura grietas y fisuras en cuartos técnicos.*
- ✓ *Reemplazo cinta rubatex en la acometida del sistema de Aire Acondicionado, pendiente algunos puntos.*
- ✓ *Arreglo humedad muro escalera del piso 1 a sótano: Se realizó resane y pintura del área afectada.*
- ✓ *Mantenimiento pintura en muros y techo falso escalera de emergencia piso 7.*
- ✓ *Recubrimiento conexiones eléctricas pozo eyector.*
- ✓ *Limpieza periódica de tuberías y lámparas en sótano.*
- ✓ *Limpieza periódica general del manto impermeabilizante en cubierta.*
- ✓ *Arreglo bordillo rampa acceso comedor cubierta: arreglo y reforzamiento a bordillo y pintura.*
- ✓ *Recarga general de extintores.*
- ✓ *Pruebas con carga y en vacío planta eléctrica, pendiente informe.*
- ✓ *Organización bodega contigua cuarto de bombas, se debe seguir mejorando por seguridad ante un siniestro.*
- ✓ *Se contacto a Codensa para identificar la propiedad de la subestación eléctrica, se confirmó que es del Edificio, está pendiente mantenimiento.*
- ✓ *Cambio de mallas y mantenimiento general cañuelas sótano.*
- ✓ *Mantenimiento y cambio baldosas rotas en ingreso peatonal edificio.*
- ✓ *Limpieza general y periódica piso deck exterior.*
- ✓ *Cambio de baldosas en baños terraza.*

- ✓ *Separación cajas de aguas negras y residuales casa.*
- ✓ *Cambio de adoquín ingreso peatonal casa.*
- ✓ *Demarcación parqueaderos casa.*
- ✓ *Integración de ascensores al sistema de detección de incendios.*

3.2.Novedades: Se observaron las siguientes novedades en la inspección realizada el 18 de Junio de 2015:

- ✓ *Cambio registro 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 1º y en cubierta tablero eléctrico aires acondicionados y ventilación forzada.*
- ✓ *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 edificio.*
- ✓ *Buscar solución gotera sobre parqueadero No. 21.*
- ✓ *Contactar al IDU para cambio baldosas rotas ingreso peatonal casa. (Mapfre informa que se realizó la solicitud y fue denegada por falta de presupuesto).*
- ✓ *Identificación tableros eléctricos casa.*

- ✓ Limpieza general y mantenimiento jardín interno casa.
- ✓ Realizar mantenimiento de cornisa en muro de auditorio hacia puerta de vidrio terraza.
- ✓ Realizar mantenimiento general de corta fuegos en puertas.
- ✓ Realizar mantenimiento a los ángulos de las rejillas 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 afectadas o vencidas.
- ✓ Realizar mantenimiento a piso y cañuela ingreso oficina correo certificado y shut de basuras.
- ✓ Organizar arandelas rociadores punto fijo de cada piso.

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 bicicletero 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: 17 de Septiembre 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.

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

Arrendatarios,

Diego Barragán

Yuri González

Arrendador,

Alejandro Camargo

—Espacio en Blanco—

Elaboró: Alejandro Camargo