



## INFORME DE COMISIONAMIENTO LOCAL 6 ED PAVILLON **BOGOTA**



JULIO DE 2021 V1

## COMMISSIONING FINAL REPORT



**LOCAL 6 EDIFICIO PAVILLON**

**BOGOTÁ COLOMBIA**

Presentado por:  
**MANCO LTDA**

**PARA TROOP SAS**

JULIO 8 de 2021

## Tabla de Contenido

1	ARQUITECTÓNICO .....	4
1.1	GENERALIDADES .....	4
1.2	DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO .....	5
1.2.1	BACK ROOM .....	6
1.2.2	AREA DE ATENCION A PUBLICO .....	7
1.2.3	FACHADA .....	12
1.3	RECOMENDACIONES .....	13
1.4	PLAN DE INVERSIÓN .....	13
2	INVENTARIO DE EQUIPOS .....	14
3	SISTEMA ELÉCTRICO .....	13
3.1	GENERALIDADES .....	15
3.2	INSPECCIÓN Y OBSERVACIONES .....	15
3.3	RECOMENDACIONES .....	17
3.4	PLAN DE INVERSIÓN .....	17
4	SISTEMAS DE EMERGENCIA .....	18
4.1	GENERALIDADES .....	18
4.2	INSPECCIÓN Y OBSERVACIONES .....	18
4.3	RECOMENDACIONES .....	18
4.4	PLAN DE INVERSIÓN .....	18
5	TERMOGRAFÍA .....	19
5.1	GENERALIDADES .....	19
5.2	INSPECCIÓN Y OBSERVACIONES .....	19
6	SISTEMA DE TRANSPORTE VERTICAL .....	21
6.1	GENERALIDADES .....	21
6.2	INSPECCIÓN Y OBSERVACIONES .....	21
6.3	RECOMENDACIONES .....	21
6.4	PLAN DE INVERSIÓN .....	21
7	SISTEMA CONTRA INCENDIOS .....	22
7.1	GENERALIDADES .....	22
7.2	INSPECCIÓN Y OBSERVACIONES .....	22
7.3	RECOMENDACIONES .....	23
7.4	PLAN DE INVERSIÓN .....	23
8	SISTEMA HIDRÁULICO .....	24
8.1	GENERALIDADES .....	24
8.2	INSPECCIÓN Y OBSERVACIONES .....	24
8.3	RECOMENDACIONES .....	24
8.4	PLAN DE INVERSIÓN .....	24
9	SISTEMA DETECCIÓN DE INCENDIOS .....	25

9.1	GENERALIDADES.....	25
9.2	INSPECCIÓN Y OBSERVACIONES.....	25
9.3	RECOMENDACIONES.....	25
9.4	PLAN DE INVERSIÓN.....	25
10	SISTEMA DE VENTILACIÓN.....	26
10.1	GENERALIDADES.....	26
10.2	INSPECCIÓN Y OBSERVACIONES.....	26
10.3	RECOMENDACIONES.....	27
10.4	PLAN DE INVERSIÓN.....	27
11	CONTROL DE ACCESO.....	28
11.1	GENERALIDADES.....	28
11.2	INSPECCIÓN Y OBSERVACIONES.....	28
11.3	RECOMENDACIONES.....	28
11.4	PLAN DE INVERSIÓN.....	28
12	CCTV Y CENTRAL DE CONTROL.....	29
12.1	GENERALIDADES.....	29
12.2	INSPECCIÓN Y OBSERVACIONES.....	29
12.3	RECOMENDACIONES.....	29
12.4	PLAN DE INVERSIÓN.....	29
13	ESTRUCTURAL.....	30
13.1	GENERALIDADES.....	30
13.2	ANÁLISIS DEL ENTORNO.....	31
13.3	DESCRIPCIÓN DEL ESTADO INTERNO DEL LOCAL.....	31
13.4	SISTEMA HIDRO-SANITARIO.....	35
13.5	RECOMENDACIONES.....	35
13.6	PLAN DE INVERSIÓN.....	35
14	PLAN DE INVERSIÓN CONSOLIDADO.....	36

## 1 ARQUITECTÓNICO

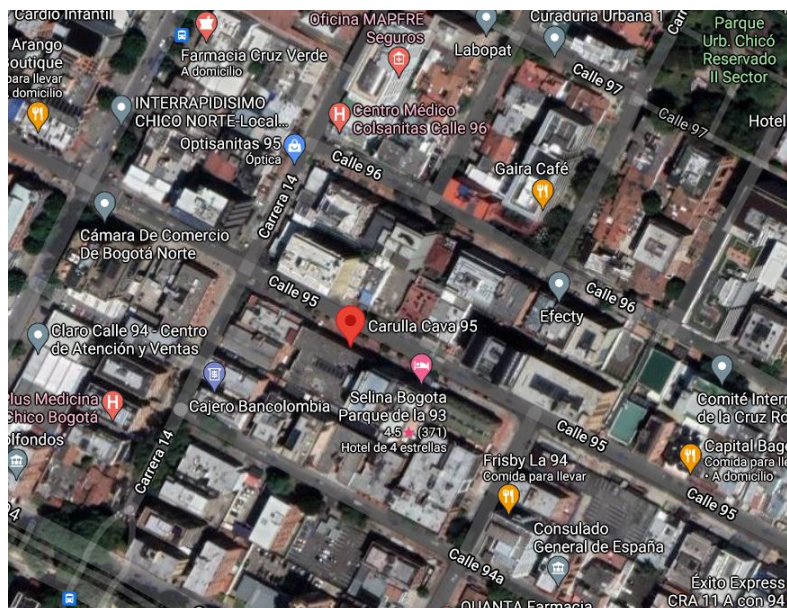
### 1.1 GENERALIDADES

#### LOCAL 6 EDIFICIO PAVILLON - Bogotá

##### DESCRIPCIÓN GENERAL

<b>Nombre del inmueble:</b>	Local 6 edificio Pavillon
<b>Año de Construcción:</b>	1993
<b>Dirección:</b>	Calle 95 # 13-55
<b>Ciudad de Ubicación:</b>	Bogotá
<b>Área total Construida:</b>	149 m <sup>2</sup> + patio de 66 m <sup>2</sup> construido
<b>Tipo de Edificio:</b>	Comercial
<b>Uso Original:</b>	Comercial
<b>Pisos o niveles:</b>	1 Piso
<b>Altura de los pisos</b>	2.80 m - Aproximadamente

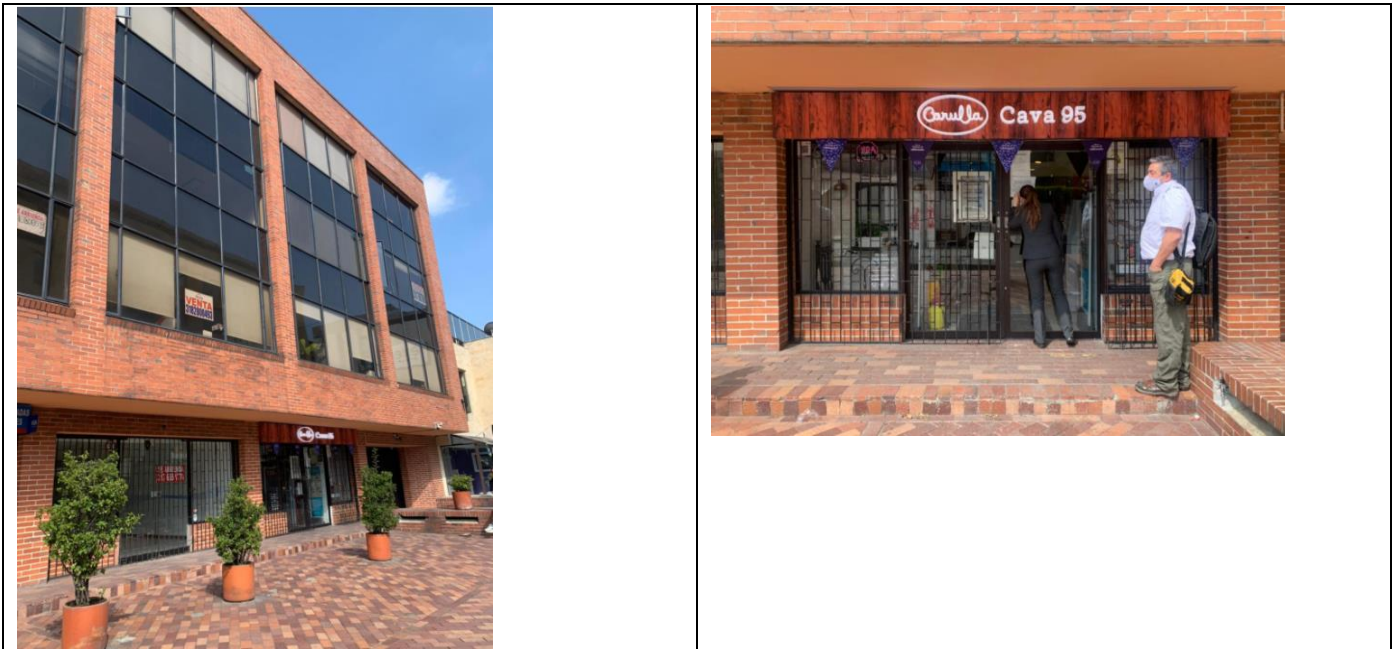
El inmueble queda ubicado en el barrio "CHICO", en la localidad de Chapinero. Chapinero es la localidad número dos del Distrito Capital de Bogotá. Se encuentra ubicada al nororiente de la ciudad.



Imágenes tomadas de <https://www.google.com/maps/place/Carulla+Cava+95/@4.6802733,-74.0490514,448m/data=!3m1!1e3!4m5!3m4!1s0x8e3f9b9c1f989a25:0xfb4072d36dc8762!8m2!3d4.6801238!4d-74.0485636>

## 1.2 DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

El local queda ubicado en el Edificio Pavillon, el cual fue construido en el año de 1989. Con acceso único por el frente del edificio que da a la calle 95. Con un área disponible de 149 m<sup>2</sup> y un patio que se encuentra construido de 66m<sup>2</sup>

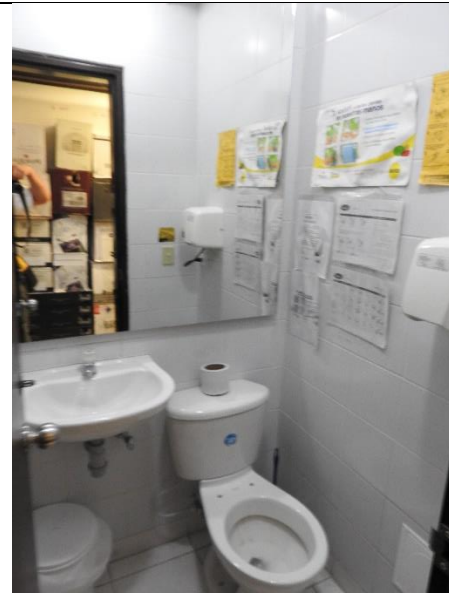


### 1.2.1 BACK ROOM

El back room del inmueble cuenta con placa a la vista, las cual ha sido pintada con pintura color blanco. Los muros son en drywall con acabados en estuco y pintura color blanco, pisos en cerámica de 30x30 color beige. Las áreas de baños, cafetería y cuarto de aseo se encuentran enchapados en color blanco.



Cuarto de Aseo



Baño

El área se encuentra dotada por una cocineta, la cual tiene un mesón en acero inoxidable y grifería cuello de ganso con mezclador. Este cuenta con un mueble inferior en MDF color blanco. Los pisos son en cerámica de 30x30 color blanco los muros se encuentran enchapados parcialmente con cerámica blanca de 20x20 color blanco



Cafeteria

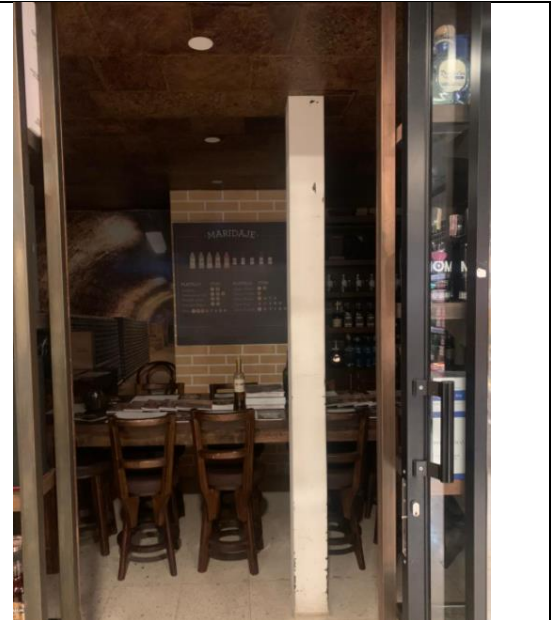
## 1.2.2 AREA DE ATENCION A PUBLICO

El local cuenta con pisos en cerámica beige 30x30 con boquilla color beige . El techo se encuentra afinado y pintado , con la distribución de lámparas fluorescentes distribuidas en toda el área.

En el área del patio de 66 m2 se encuentra cubierta y dividida en un área para la escuela de vinos con atención al cliente y un área de tecnica en donde se encuentra el equipo de refrigeración y los tableros eléctricos.



Cuarto Técnico



Escuela de vinos

En el área de la tienda los techos se encuentran afinados y pintados con tubería a la vista, pisos en cerámica color beige, distribución lateral de los exhibidores, con muros en drywall y muros rígidos, no se evidencian daños en los elementos solamente desgaste natural de pisos sin estar estos en malas condiciones.



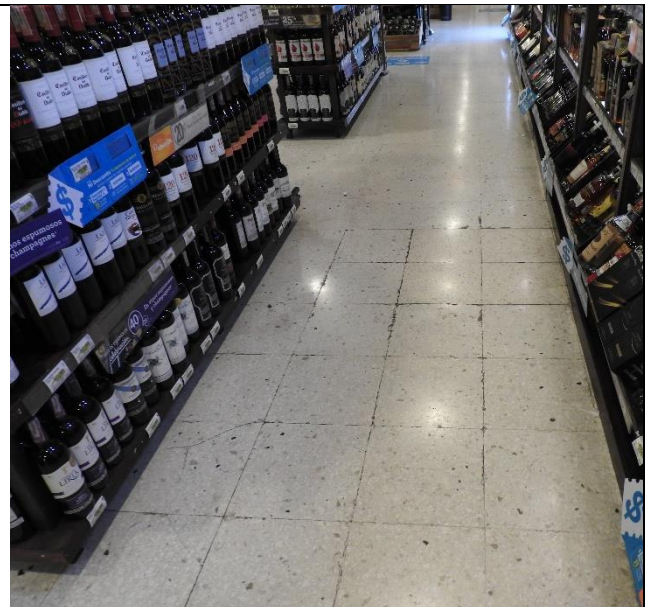
Techo Área de atención a publico



Techo Área de atención al publico



Piso entrada del local



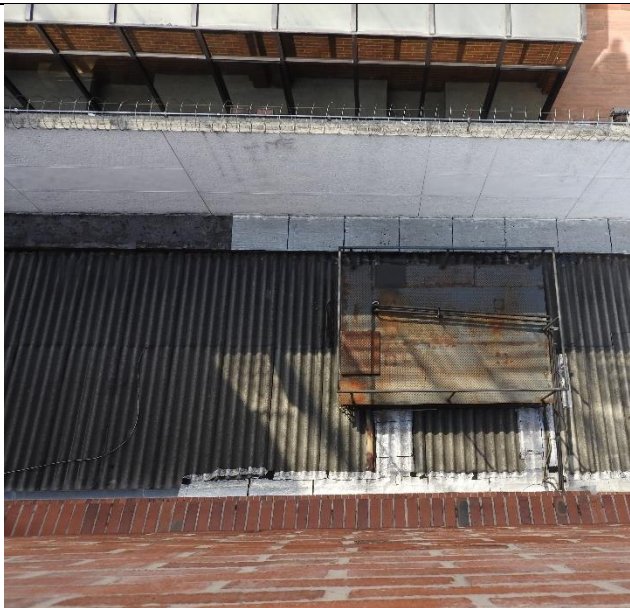
Pisos zona intermedia local



Escuela de vinos



Vista frontal del local



Cubierta de patio cuarto técnico



Cubierta del edificio

### 1.2.3 FACHADA

Debido a la ubicación del inmueble, este cuenta con una sola fachada, con ingreso por la calle 95. La fachada del inmueble cuenta con dos puertas en vidrio con zócalos en aluminio color bronce y reja de seguridad.

La fachada general del edificio es de ladrillo a la vista, se evidencian asentamiento normal

sin evidenciar compromiso de la misma.



Fachada del local



Fachada del edificio

### **1.3 RECOMENDACIONES**

N/A

### **1.4 PLAN DE INVERSIÓN**

N/A

## **2 INVENTARIO DE EQUIPOS**

Todos los equipos de apoyo son de la copropiedad y los equipos internos del arrendatario.

## **3 SISTEMA ELÉCTRICO**

### **3.1 GENERALIDADES**

El local cuenta con una carga total de 35 kVA, la cual es suministrada por el edificio a un (3) tablero único de distribución, estos equipos se encuentran ubicados en el cuarto eléctrico.

La distribución de fluido eléctrico se realiza por medio de bandejas de cableado, tubería EMT, cableado flexible y canaleta hacia los puntos finales.

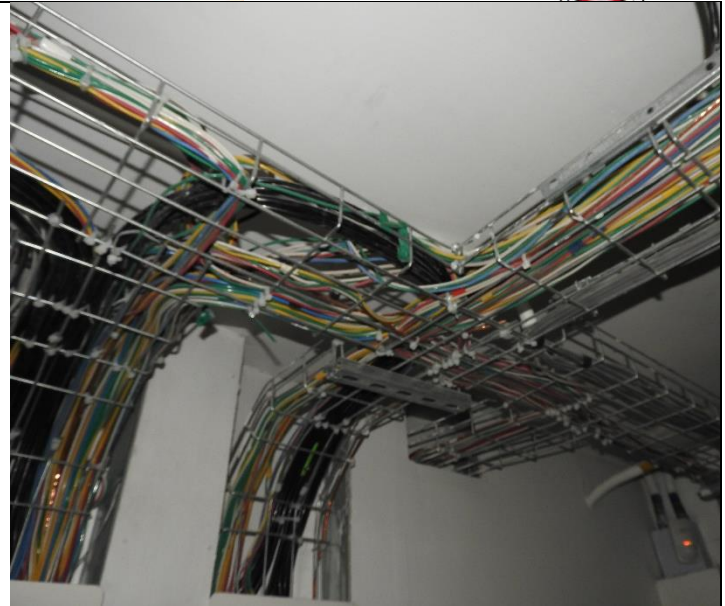
### **3.2 INSPECCIÓN Y OBSERVACIONES**

Se evidencia que los sistemas eléctricos se encuentran en buen estado. La oficina cumple con la normatividad vigente RETIE.

Se evidencia que todos los tableros eléctricos se encuentran conectados a tierra.



Tablero de distribución



Cablefil de conducción

### Se debe cumplir RETIE en los siguientes Casos:

Los requisitos del presente Reglamento aplican a las instalaciones eléctricas construidas con posterioridad a la entrada en vigencia del mismo, así como a las ampliaciones y remodelaciones. En las construidas con posterioridad al 1° de mayo de 2005, el propietario o tenedor de la misma debe dar aplicación a las disposiciones contenidas en el RETIE vigente a la fecha de construcción y en las anteriores al 1° de mayo de 2005, garantizar que no representen alto riesgo para la salud o la vida de las personas y animales, o atenten contra el medio ambiente, o en caso contrario, hacer las correcciones para eliminar o mitigar el riesgo de incendio.



Tablero ppal de distribución



Distribución de salidas de iluminación

El edificio cuenta con una sub estación única de 112.5Kva con un transformador en aceite.



Seccionador media tensión



Transformador en aceite 112.5

### 3.3 RECOMENDACIONES

Se recomienda continuar con los mantenimientos preventivos de los sistemas.

Se recomienda realizar seguimiento del mantenimiento de la subestación eléctrica.

### 3.4 PLAN DE INVERSIÓN

N/A

## 4 SISTEMAS DE EMERGENCIA

### 4.1 GENERALIDADES

El local no cuenta con sistema de emergencia propio. Se evidencio un generador para la copropiedad de 100 Kva con suministro parcial al edificio.

### 4.2 INSPECCIÓN Y OBSERVACIONES

El suministro de emergencia capacidad parcial lo suministra el generador de la copropiedad.



Cuarto del generador



Generador electrico

### 4.3 RECOMENDACIONES

Se recomienda realizar seguimiento al plan de mantenimiento de los equipos de emergencia de la administración.

Se recomienda realizar seguimiento a las pruebas semanales, quincenales y mensuales con carga y sin carga de la planta eléctrica.

## 4.4 PLAN DE INVERSIÓN

N/A

## 5 TERMOGRAFÍA.

Mantenimiento Predictivo con verificación doble con análisis principal de termografía, a través de la identificación de puntos que presentan características térmicas inusuales bajo condiciones de carga. El análisis y datos realizados aplican para las condiciones de lectura en el momento, la no detección de otros problemas no implica que no existan debido a las condiciones puntuales de cargas y funcionamiento de los equipos.

### 5.1 GENERALIDADES

La información gráfica captada en tiempo real fue procesada posteriormente mediante software especializado para determinar, por contraste de colores, la distribución de temperaturas en los distintos puntos de interés.

El análisis para cada caso particular se hizo considerando no solamente los valores absolutos de temperatura medidos sobre los elementos examinados, sino la coherencia térmica a través del sistema del cual éstos forman parte y la confirmación por métodos adicionales, mediciones acorde a los elementos analizados.

### 5.2 INSPECCIÓN Y OBSERVACIONES


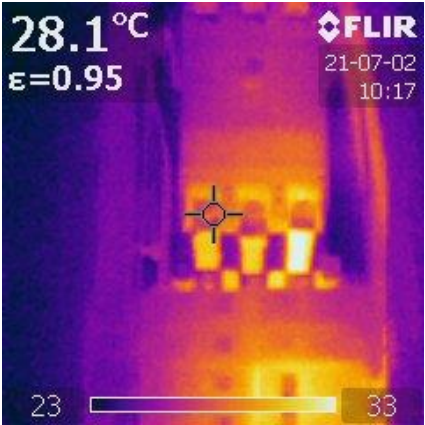

En la termografía se determinaron los siguientes puntos:



TABLA GENERAL DE RESULTADOS

EQUIPO	CONDICIÓN	CLASIFICACIÓN
Tablero TN1	NORMAL	
Tablero TN2		
Tablero TN3		

	LOCAL 6 EDIFICIO PAVILLON	FECHA:	02 07 2021
		<b>PROTOCOLO INSPECCION TERMOGRAFICA</b>	
Equipo: <b>Tablero TN1</b>			
Ubicación: Cuarto técnico		Inspeccionado por: ING JAIME MEDINA	

			
<b>Temperatura máxima (°C)</b> 70	<b>Condición térmica:</b> <b>Importante</b>		
<b>Temperatura Referencia (°C)</b> 33			
COMENTARIOS: Desbalanceo de cargas.			
RECOMENDACIONES: Balanceo general del tablero, Mantenimiento preventivo.			
ACCIONES CORRECTIVAS IMPLEMENTADAS:			
Fecha _____	ejecución: _____		
Responsable: _____			trabajos: _____
Descripción _____		_____	

	LOCAL 6 EDIFICIO PAVILLON		
		FECHA:	02
2021			
<b>PROTOCOLO INSPECCION TERMOGRAFICA</b>			
Equipo: <b>Tablero TN2</b>			
Ubicación: Cuarto técnico		Inspeccionado por: ING JAIME MEDINA	

<b>Temperatura máxima (°C)</b> 70	<b>Condición térmica:</b> <b>Importante</b>
<b>Temperatura Referencia (°C)</b> 31	
COMENTARIOS: Borna floja.	
RECOMENDACIONES: Ajuste a torque normativo , Mantenimiento preventivo.	
ACCIONES CORRECTIVAS IMPLEMENTADAS:	
Fecha	ejecución: _____
Responsable: _____	
Descripción	trabajos:

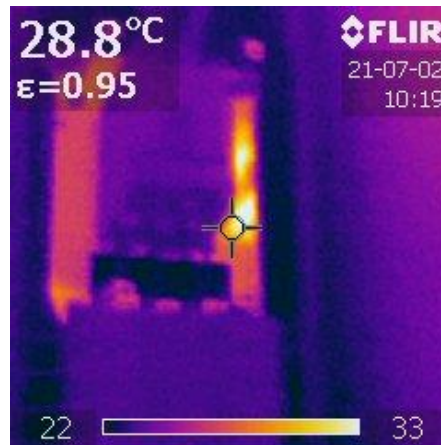
	LOCAL 6 EDIFICIO PAVILLON	FECHA:	02	07
			2021	

**PROTOCOLO INSPECCION TERMOGRAFICA**

Equipo: **Tablero TN3**

Ubicación: Cuarto técnico

Inspeccionado por: ING JAIME MEDINA



**Temperatura máxima (°C) 70**

**Condición térmica: Normal**

**Temperatura Referencia 31 (°C)**

COMENTARIOS: No se evidencian anomalías termicas.

RECOMENDACIONES: Balanceo general del tablero, Mantenimiento preventivo.

ACCIONES CORRECTIVAS IMPLEMENTADAS:

Fecha \_\_\_\_\_ ejecución: \_\_\_\_\_  
 Responsable: \_\_\_\_\_  
 Descripción \_\_\_\_\_ trabajos: \_\_\_\_\_

## **6 SISTEMA DE TRANSPORTE VERTICAL**

### **6.1 GENERALIDADES**

El local 6, NO cuenta con equipos propios de transporte vertical en su interior.

### **6.2 INSPECCIÓN Y OBSERVACIONES**

Durante el recorrido se evidencia que el local NO CUENTA con ningún equipo de transporte vertical. La copropiedad cuenta con un ascensor.

### **6.3 RECOMENDACIONES**

N/A

### **6.4 PLAN DE INVERSIÓN**

N/A

## **7 SISTEMA CONTRA INCENDIOS**

### **7.1 GENERALIDADES**

El local Ni el edificio , NO cuenta con Sistema Contra Incendios instalado en su interior.

### **7.2 INSPECCIÓN Y OBSERVACIONES**

Durante el recorrido se evidencia que en el local, se encuentran instalados extintores de incendios y cuartos técnicos.

Por su año de Construcción (1993) el sistema contra incendios NO se rige por la norma NSR 98.

## 7.3 RECOMENDACIONES

Se recomienda realizar seguimiento a las recargar e inspecciones de los extintores.

Aun cuando no tiene requerimiento legal, el edificio en general requiere sistema de extinción de incendios, lo que en la vida útil del inmueble puede llegar la copropiedad en la implementación de un sistema de extinción. Los sistemas de extinción están pensados bajo 5 lineamientos principales,

Protección de la vida

Proteger el Inmueble

Protección de la continuidad del negocio

Protección al medio ambiente

Protección al patrimonio

## 7.4 PLAN DE INVERSIÓN

N/A

## **8 SISTEMA HIDRÁULICO**

### **8.1 GENERALIDADES**

El local , cuenta con instalaciones hidráulicas para el uso de baños de empleados y cafetería, el suministro de agua potable lo realiza el edificio, con una cuenta y medidor independiente.

### **8.2 INSPECCIÓN Y OBSERVACIONES**

Las instalaciones no presentan NO CONFORMIDADES según la norma RAS 2000.

### **8.3 RECOMENDACIONES**

Se recomienda realizar verificaciones semestrales de la calidad del agua.

Se recomienda realizar seguimiento al mantenimiento de lavado de tanques que suministran agua potable a la oficina.

### **8.4 PLAN DE INVERSIÓN**

N/A

## 9 SISTEMA DETECCIÓN DE INCENDIOS

### 9.1 GENERALIDADES

Actualmente el local , cuenta con un sistema de detección propiedad del arrendatario, conectado a su central de alarmas.

### 9.2 INSPECCIÓN Y OBSERVACIONES

Se evidencia sensores de humo ubicados en los diferentes espacios del local. Con cubrimiento de detección completa.



### 9.3 RECOMENDACIONES

Se recomienda continuar con los procesos de mantenimiento de los componentes del sistema de detección.

### 9.4 PLAN DE INVERSIÓN

N/A

## **10 SISTEMA DE VENTILACIÓN**

### **10.1 GENERALIDADES**

El inmueble cuenta con sistema de extracción en los baños internos, sistema de enfriamiento, calefacción o humectación de aire, no se evidenciaron.

### **10.2 INSPECCIÓN Y OBSERVACIONES**

Durante el recorrido no se evidenciaron sistemas de Hvac, el ventilador extractor se encuentra conectado a la salida general del edificio.



Extracción de Baños

### **10.3 RECOMENDACIONES**

Se recomienda continuar con los planes de mantenimiento de los equipos de ventilación de la oficina.

### **10.4 PLAN DE INVERSIÓN**

N/A

## **11 CONTROL DE ACCESO**

### **11.1 GENERALIDADES**

El Local, no cuenta con ningún sistema especial de acceso.

### **11.2 INSPECCIÓN Y OBSERVACIONES**

Durante el recorrido no se evidencia ningún equipo de control de acceso al área.

### **11.3 RECOMENDACIONES**

N/A

### **11.4 PLAN DE INVERSIÓN**

N/A

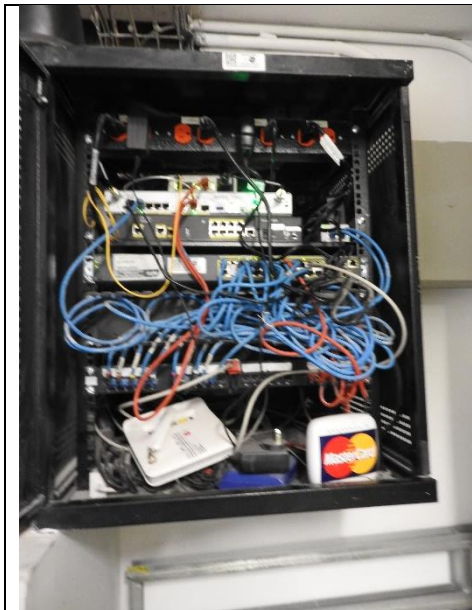
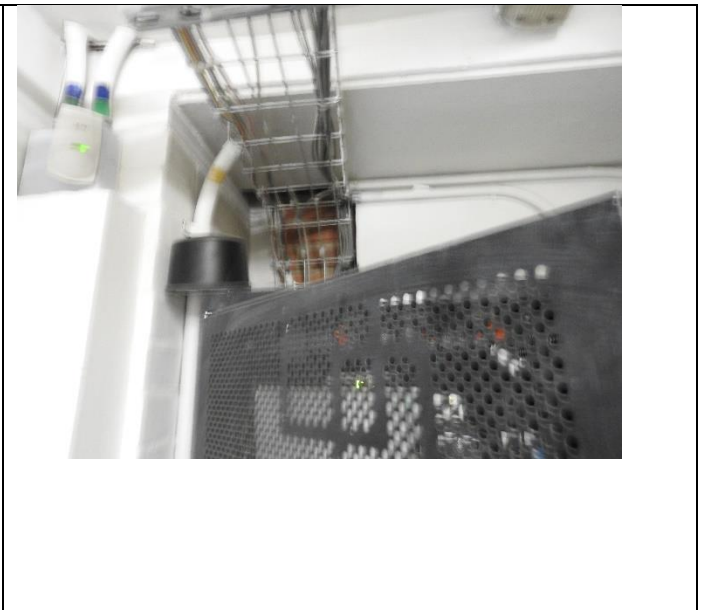
## **12 CCTV Y CENTRAL DE CONTROL**

### **12.1 GENERALIDADES**

El local cuenta con un sistema de vigilancia del arrendatario conectado a la central de monitoreo del inmueble.

### **12.2 INSPECCIÓN Y OBSERVACIONES**

El sistema se encuentra operativo y en buenas condiciones de mantenimiento.

		
<p>Rack de comunicaciones, de propiedad del arrendatario</p>	<p>de propiedad del arrendatario</p>	<p>Sensor de movimiento conectado al rack, de propiedad del arrendatario</p>

### **12.3 RECOMENDACIONES**

Se recomienda continuar con los procesos de mantenimiento de los componentes del sistema de CCTV.

### **12.4 PLAN DE INVERSIÓN**

N/A

## 13 ESTRUCTURAL

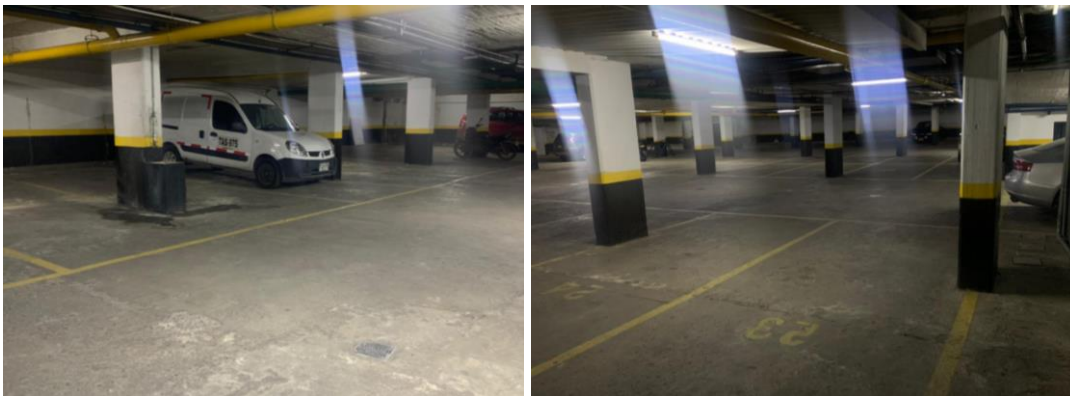
### 13.1 GENERALIDADES

El concepto se emite teniendo en cuenta única y exclusivamente los aspectos y circunstancias puntuales encontradas in-situ mediante inspección visual realizada el viernes 2 de julio del 2021.

### 13.2 ANÁLISIS DEL ENTORNO

El local comercial Carulla Cava 95 funciona bajo la modalidad de Local ancla, y se encuentra dentro de las instalaciones del edificio corporativo Pavillon, en el primer piso local 6.

La edificación fue construida en sistema a porticado, y losas macizas.



En la inspección realizada no se evidenciaron problemas estructurales del edificio.

### 13.3 DESCRIPCIÓN DEL ESTADO INTERNO DE LA OFICINA

El local cuenta actualmente con un área total aproximada de 149 + 66 metros cuadrados, distribuidos en un piso, para el área de servicios y área comercial.

En su área de atención se encuentran elementos estructurales propias del sistema constructivo de toda la edificación, los cuales se observan en buen estado de funcionamiento, no se evidencia ningún tipo de fenómeno que pueda poner en peligro el buen funcionamiento de las mismas, de igual forma se encuentra la losa de piso, la que se encuentra terminada en tableta de granito pulido de formato 30\*30 cm para el área comercial y en el área de servicios esta en cerámica formato de 30 \* 30, no presenta

comportamientos que indiquen un mal estado de funcionamiento, a excepción de unas fisuras de la cerámica en derivado de su edad y funcionamiento.





El cerramiento perimetral del almacén y las divisiones interiores son en mampostería, una sección de las divisiones internas se encuentra en vidrio templado, presentado condiciones de estabilidad.



El cielo de todo el almacén es en loza de entrepiso, la cual se encuentra en condiciones generales estable y no presenta averías ni fallas en su comportamiento, y, está en buenas condiciones.

La iluminación de todo el almacén se encuentra en sistema tradicional fluorescente.



En el área de servicio tanto para la cafetería y baños la grifería, mesones, aparatos sanitarios, cerámica y divisiones están con edad y deterioro pero en estado de funcionamiento, no se evidencian una mala prestación de servicio.

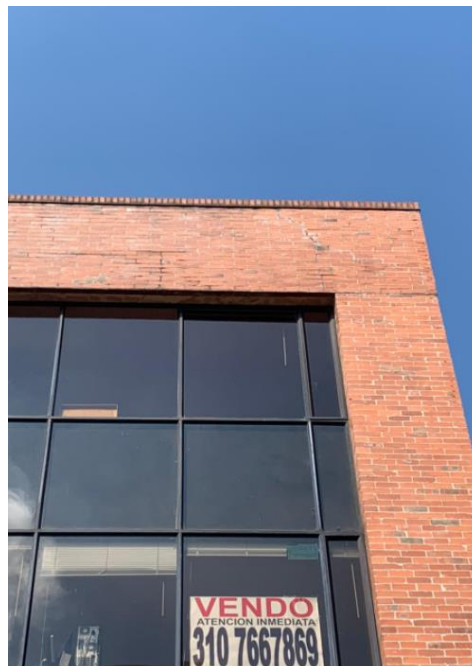
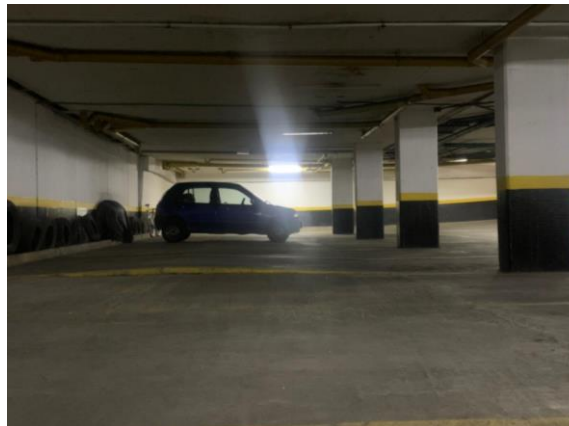
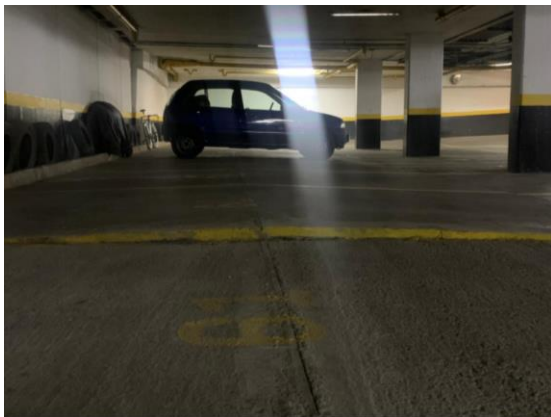


En la zona peatonal exterior al inmueble, se presenta con capa de rodadura en adoquín peatonal, con algunos asentamientos puntuales, pero sin problemas de estabilidad y con buena prestación de servicio.



#### Recomendaciones:

- Realizar el reemplazo de sistema tradicional de iluminación, por sistema LED.
- A raíz de la edad que tiene la edificación y sus acabados, los baños pese a que están útiles y en funcionamiento presentan un desgaste avanzado, por esta razón se recomienda analizar la posibilidad de incluir un porcentaje del valor de la remodelación al vendedor, toda vez que ellos finalmente será los usuarios de estos y adicional dentro de poco tiempo deberán ser reemplazados.
- Con referencia a la edificación como un todo, se observan deterioros propios de la edad, los cuales en un corto plazo deberán ser intervenidos, por lo cual se podrá generar un valor adicional en la administración del inmueble para intervenir los siguientes aspectos:
  - Reparación, de las plaquetas prefabricadas de losa de cubierta y su respectivo tratamiento de impermeabilización de la losa de piso.
  - La fachada en un costado presenta una pequeña fractura en su sistema de acabado, la cual evidencia reparaciones parciales, esto requerirá una intervención adicional de mejor especificación y calidad, acorde con el resto de la fachada.
  - En las losas de piso del sótano (parqueadero), se presenta un levantamiento y fractura de una de las placas de concreto, esto posiblemente a raíz de algún tipo de asentamiento de la edificación o problemas de humedad de la subrogante,



### **13.4 SISTEMA HIDRO-SANITARIO**

Del sistema hidrosanitario solo se puede observar la tubería que está expuesta, la cual está en PVC para servicio de acueducto, igualmente las redes sanitarias se encuentran en PVC. Estas se encuentran en buen estado de funcionamiento, no se evidencian filtraciones ni averías en las tuberías.

### **13.5 RECOMENDACIONES**

N/A

### **13.6 PLAN DE INVERSIÓN**

N/A

## **14 PLAN DE INVERSIÓN CONSOLIDADO**

El inmueble no requiere inversión, no se evidenciaron trabajos de inversión en el edificio que afecten cuotas extraordinarias.