



# INFORME DE GESTIÓN



DICIEMBRE · 2024



**Titularizadora**  
COLOMBIANA

**UNIVERSALIDAD TIN**





# CONTENIDO

## 1. Informe de gestión

- Indicadores generales
- Estado de ocupación
- Estado de contratos
- Estado de pólizas

## 2. Informe Económico

- Ejecución presupuestal
- Facturación
- Cartera

## 3. Informe técnico

- Cronograma de mantenimiento preventivo
- Mantenimiento correctivo
- Visitas técnicas
- Mesas de trabajo



1.1

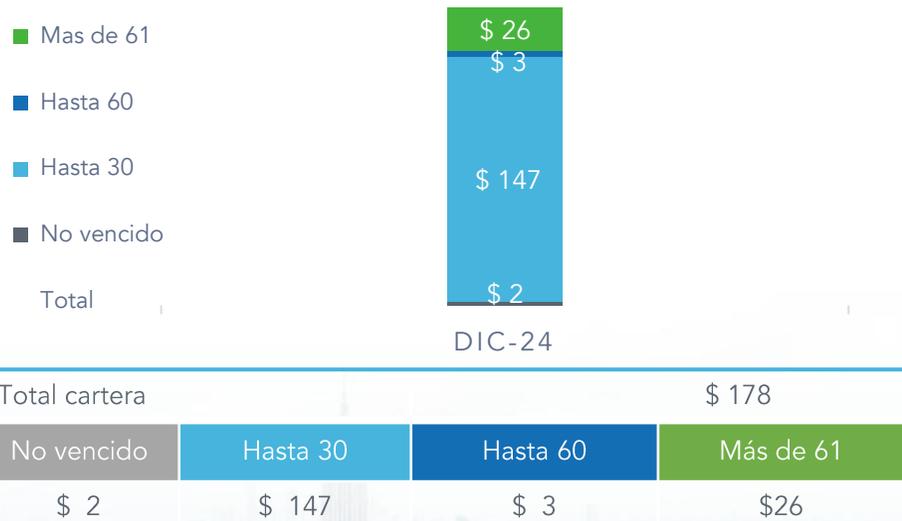
# INDICADORES GENERALES



**COP 43.731**      **104%**      **COP 39.241**      **106%**  
 Ingresos acumulados vs Presupuesto    NOI acumulado vs Presupuesto

**COP 3.725**      **101%**      **COP 3.459**      **96%**  
 Ingresos Mes vs Presupuesto    NOI mes vs Presupuesto

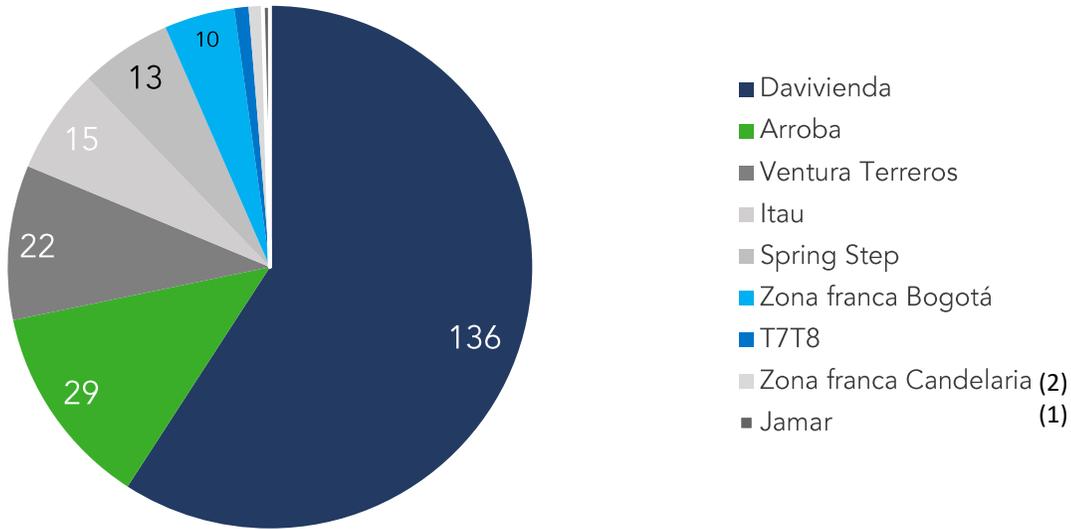
	Mes		Acum		Var. Acum	
	Ppto	Ejecutado	Ppto	Real	(\$)	(%)
Ingreso	3.675	3.725	41.986	43.731	1.745	104%
Gasto	58	266	5.082	4.490	-592	88%
NOI	3.618	3.459	36.904	39.241	2.337	106%
(%) NOI	98%	93%	88%	90%		



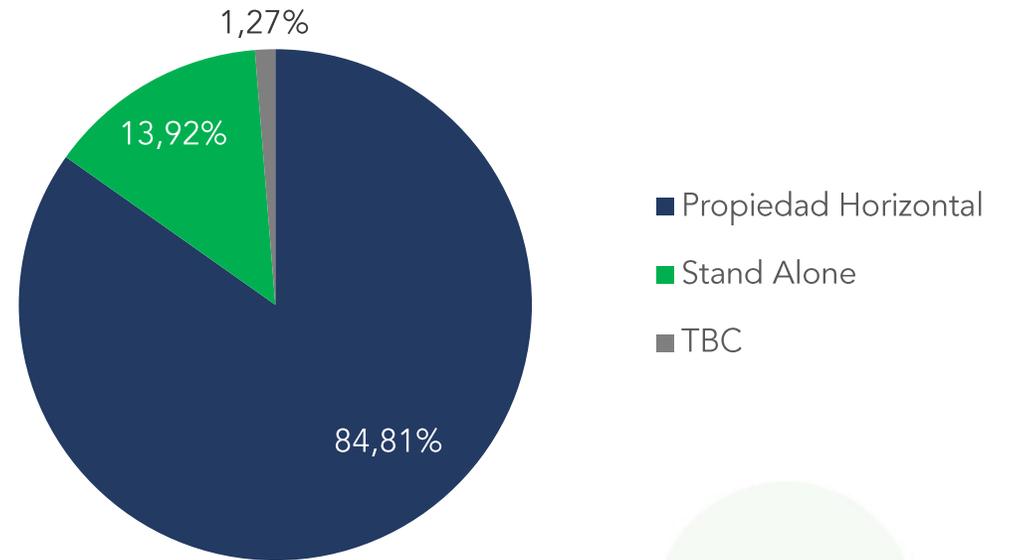
Cartera a 31 Dic.	Recuperación 08 Ene.	% Recuperación
<b>178 M</b>	<b>95 M</b>	<b>53%</b>

Arrendatario	Monto(\$)	% Cartera	Recup.(\$)	% Rec.	Observaciones
Tractocar Logistics S.A.S.	\$ 91,40	51%	\$ 89,69	50%	
Inversiones Dama Salud Sas	\$ 42,92	24%	\$ -	0%	
BBI Colombia S A S	\$ 26,24	15%	\$ -	0%	
Inversiones En Salud Coosalud S.A.	\$ 9,50	5%	\$ -	0%	
Daniel Alfonso Castillo Torres	\$ 7,78	4%	\$ 5,44	3%	
Otros (3)	\$ 0,11	0%	\$ -	0%	

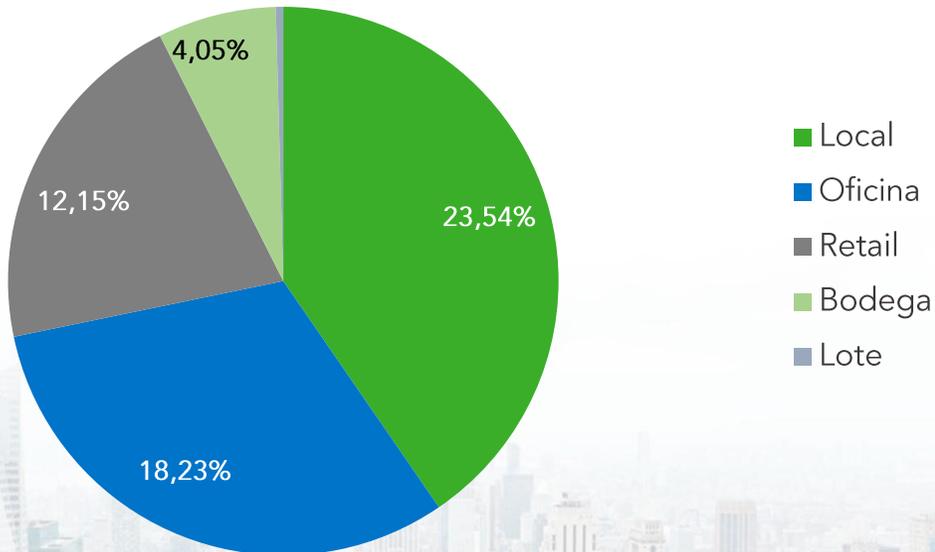
## # de Inmuebles por portafolio (230)



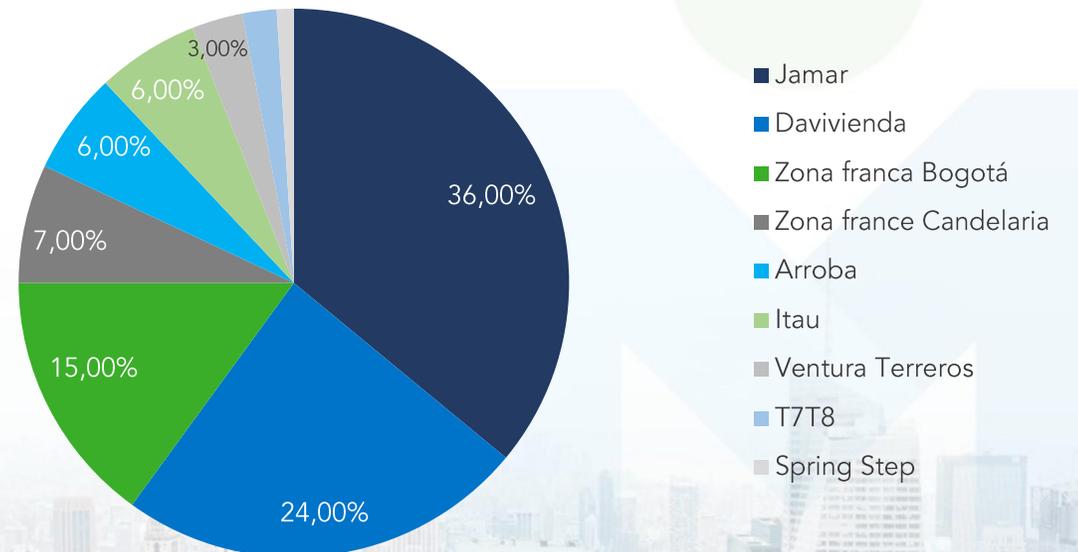
## Tipología de los inmuebles en los portafolios



## Uso de los inmuebles de los portafolios



## Porcentaje de áreas de los portafolios GLA 84.771.99m<sup>2</sup>

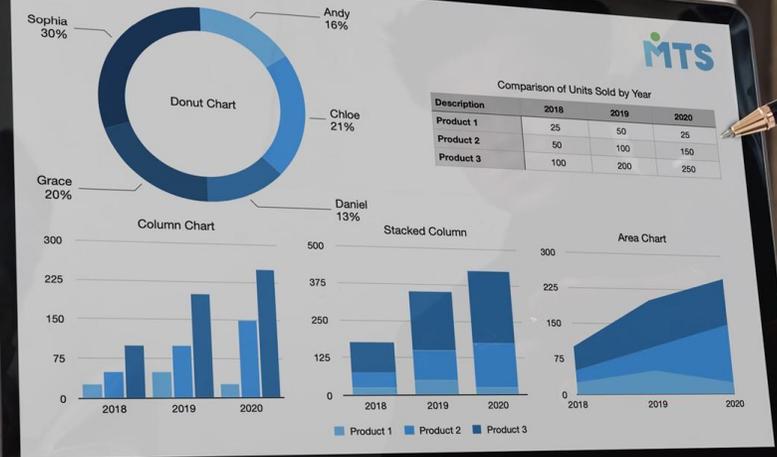




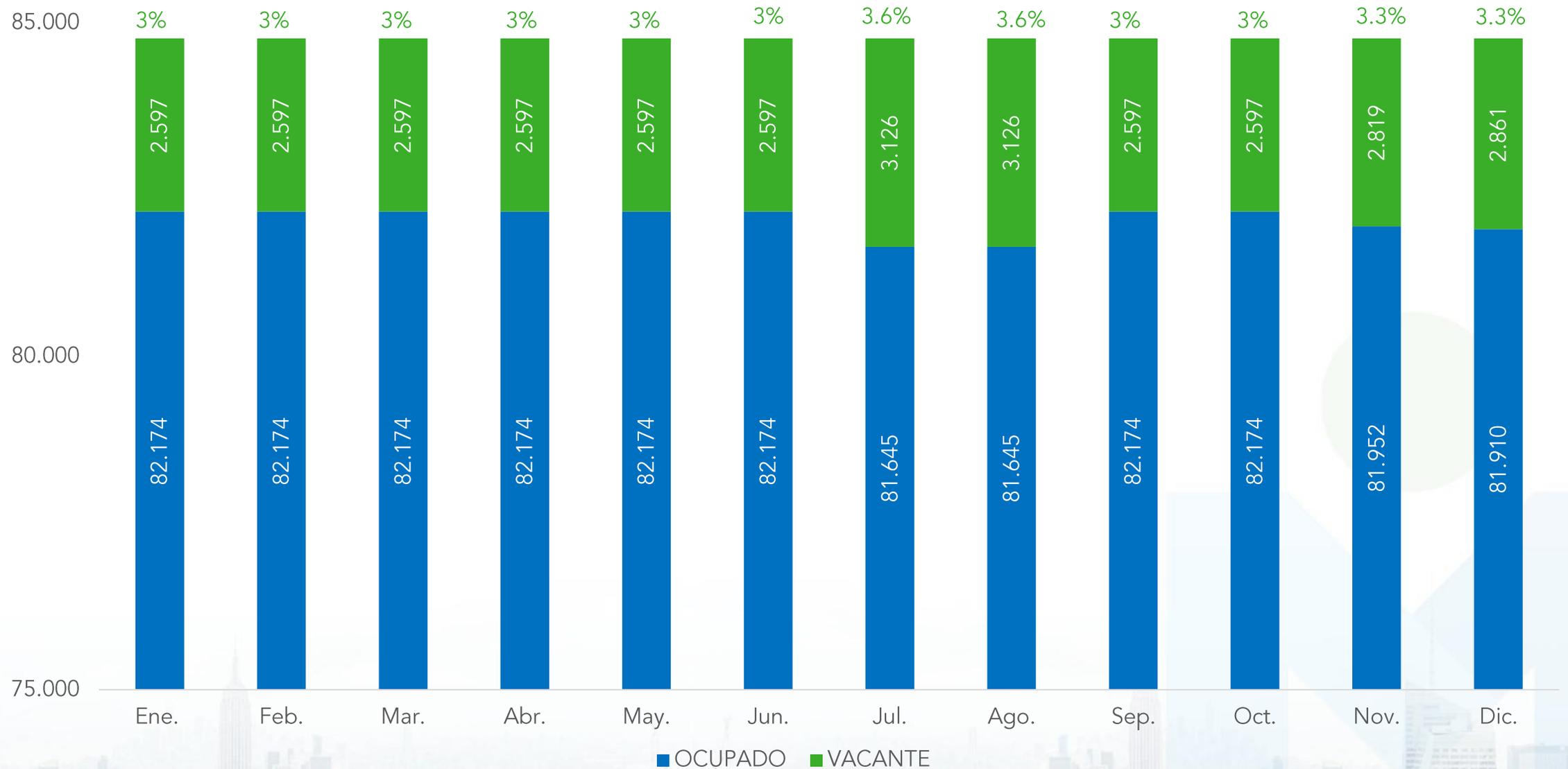
1.2



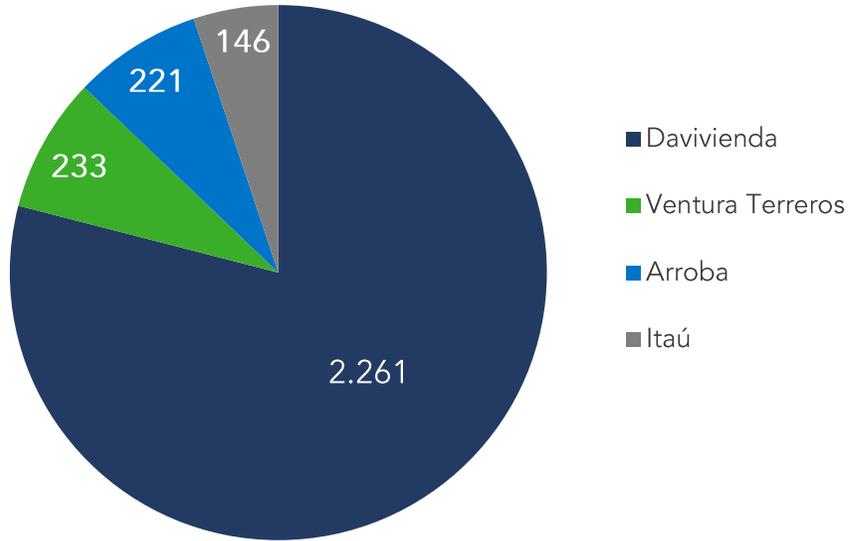
# ESTADO DE OCUPACIÓN



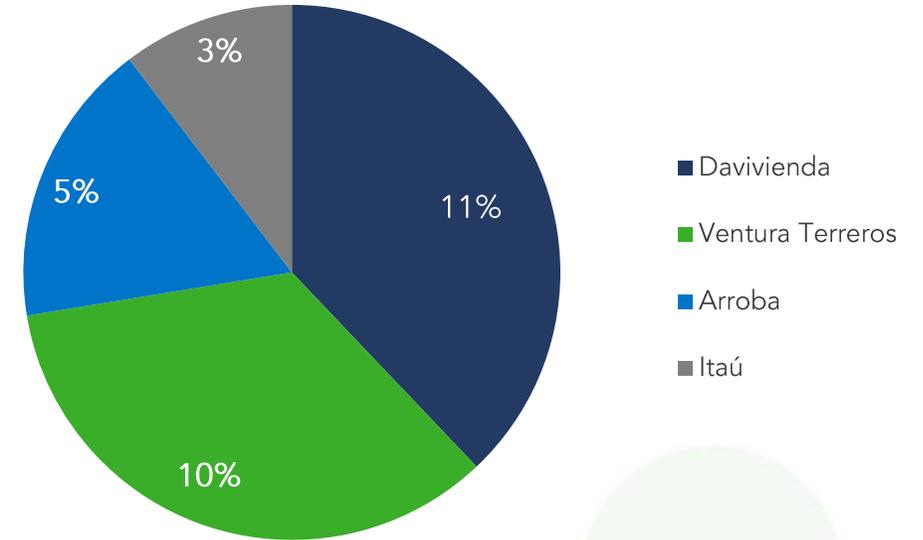
# Estado de ocupación y vacancia -Universalidad



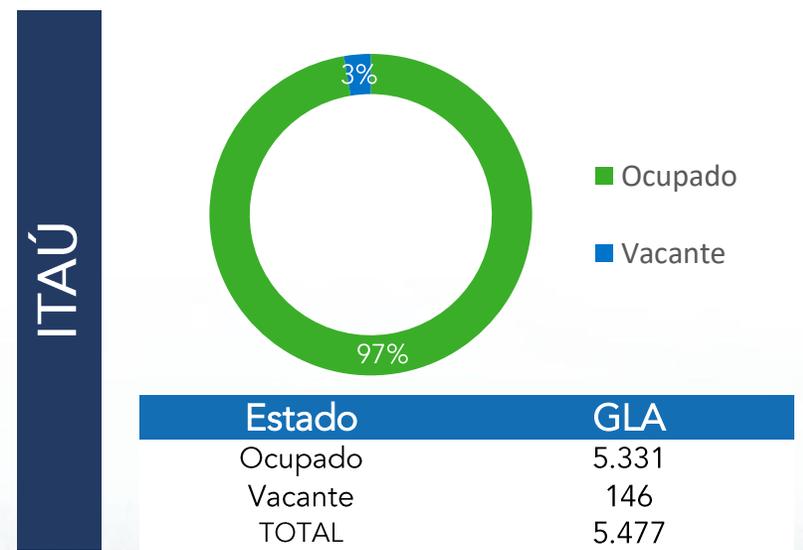
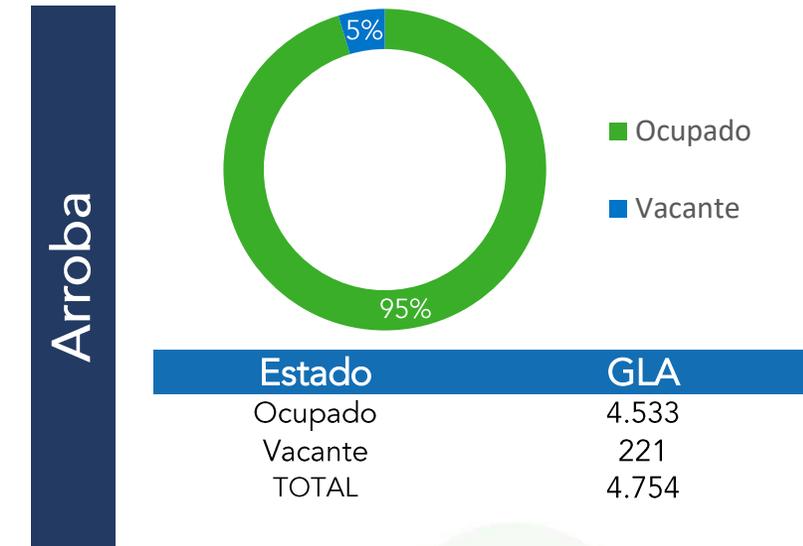
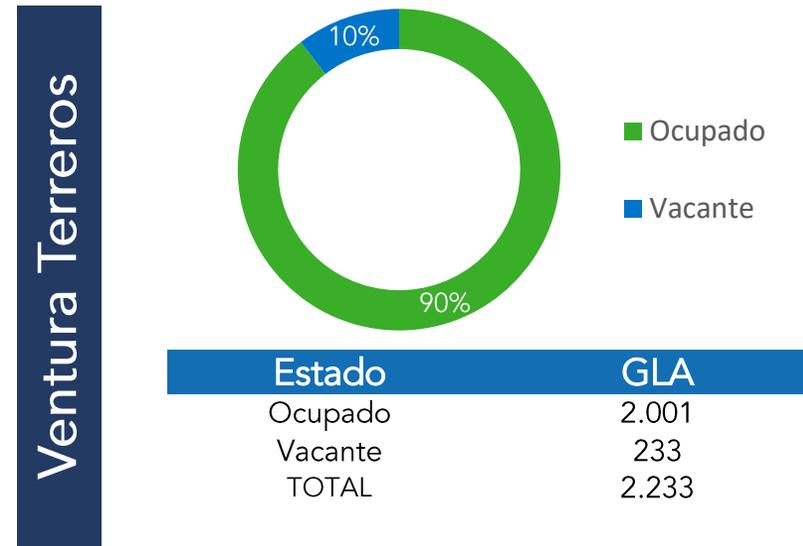
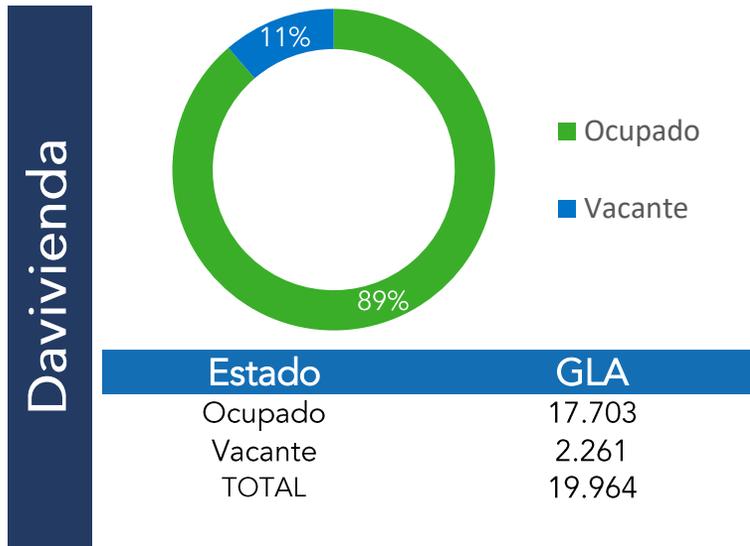
## M2 de área vacante por portafolio



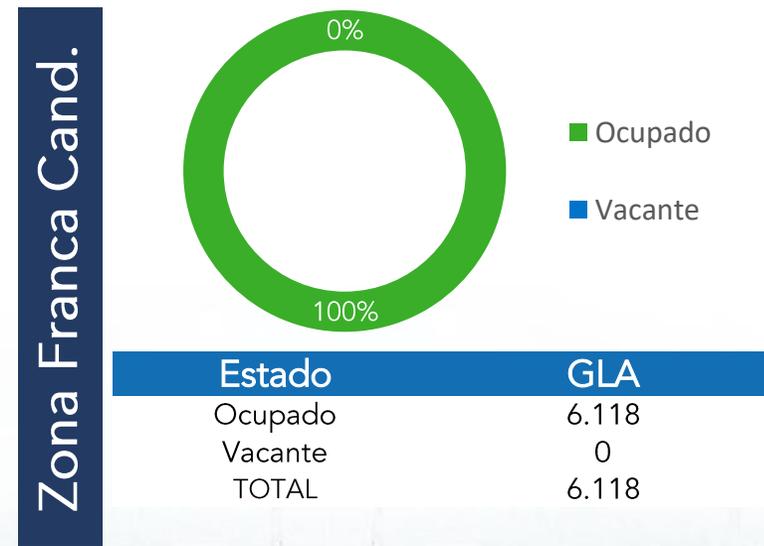
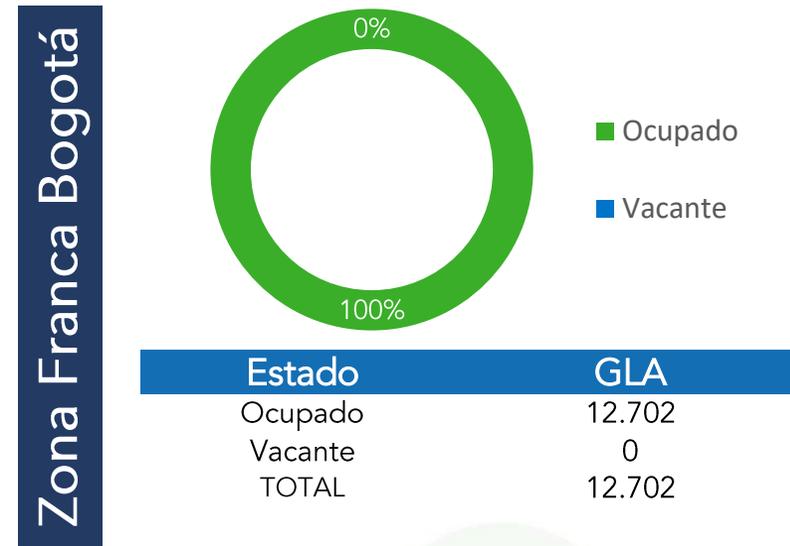
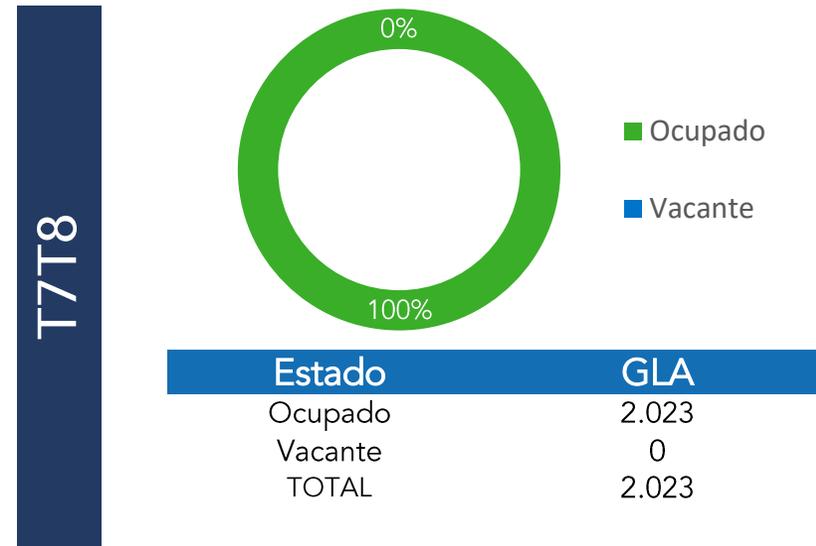
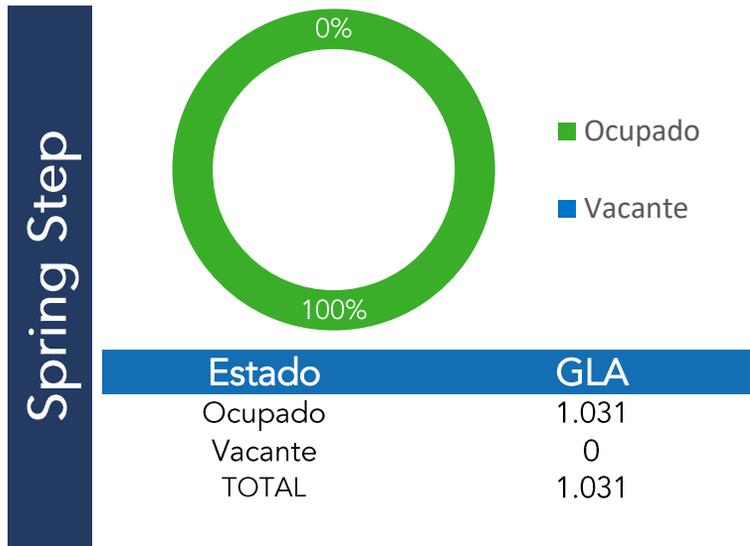
## % de área vacante por portafolio



Portafolio	Área			TIN		% Participación	
	Ocupación	Vacancia	Total	Ocupación	Vacancia	Ocupación	Vacancia
Davivienda	17.703	2.261	19.964	20,9%	2,7%	89%	11%
Itaú	5.331	146	5.477	6,3%	0,2%	97%	3%
Arroba	4.533	221	4.754	5,3%	0,3%	95%	5%
T7-T8	2.023	0	2.023	2,4%	0,0%	100%	0%
Ventura Terreros	2.001	233	2.233	2,4%	0,3%	90%	10%
Jamar	30.469	0	30.469	35,9%	0,0%	100%	0%
Spring Step	1.031	0	1.031	1,2%	0,0%	100%	0%
Zona Franca Bogotá	12.702	0	12.702	15,0%	0,0%	100%	0%
Zona Franca la Candelaria	6.118	0	6.118	7,2%	0,0%	100%	0%
<b>Total</b>	<b>81.910</b>	<b>2.819</b>	<b>84.771</b>	<b>97%</b>	<b>3%</b>		



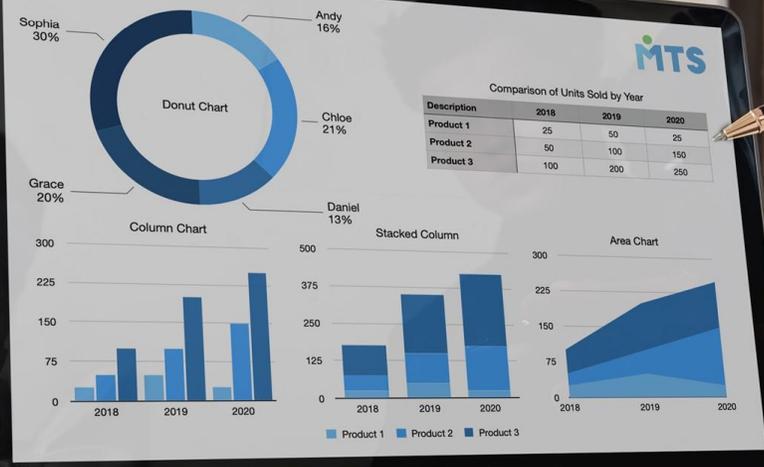
- De los 12 inmuebles vacantes:
- 11 Corresponden a Edificio Davivienda Barranquilla
- 1 Corresponde a Bogotá- Ciudad Jardín



1.3



# ESTADO DE CONTRATOS



# Seguimiento a Vencimientos y Renovaciones

## VENCIMIENTOS SEGUNDO SEMESTRE 2024

Portafolio	Julio			Agosto			Octubre			Diciembre		
	#Contratos	GLA	Valor	#Contratos	GLA	Valor	#Contratos	GLA	Valor	#Contratos	GLA	Valor
Arroba	1	81	\$ 9.338.411				0	0	0	1	279	\$ 5.460.223
Itaú				1	299	\$40.326.283	0	0	0	0	0	0
Davivienda							1	223	\$3.500.000	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>1</b>	<b>81</b>	<b>\$ 9.338.411</b>	<b>1</b>	<b>299</b>	<b>\$40.326.283</b>	<b>1</b>	<b>223</b>	<b>\$3.500.000</b>	<b>1</b>	<b>279</b>	<b>\$ 5.460.223</b>

## DETALLE DE RENOVACIONES

Mes	Portafolio	Contrato	Inmueble	Fecha de Vencimiento	Renovación
Julio	Arroba	CRA 7 - Hampton BBI	Cra 7 - Hampton	30/07/2024	Renovó
Agosto	Itaú	Av Chile	Itaú Corpbanca Colombia	15/08/2024	Renovó
Octubre	Davivienda	Museo del Oro	Auros	31/10/2024	No Renovó
Diciembre	Arroba	San Juan 80	Savia Salud	31/12/2024	No Renovó

- Del calendario de vencimientos y renovaciones en el transcurso del segundo semestre 2024 corte diciembre; se han renovado 2 contratos y se ha dado por finalizado 2 contratos.

# Novedades de contratos

Portafolio	Arrendatario	GLA	Valor m2	Canon Mensual	Fecha de inicio	Fecha incremento	Incremento %	Condiciones
Zona Franca La Candelaria		3478	\$ 21.671	\$ 5.368.260	01/02/2023	01/02/2024	IPC mes de Febrero	<b>Comunicado terminación de contrato</b> , El 20 de noviembre PGP realizó la radicación de la demanda. Definieron el 28 de noviembre. Concepto de facturación : sumas adeudadas por permanencia en el inmueble luego de terminación del contrato de arrendamiento bodega 1 mz p zf la candelaria (mes – año) – favor girar a cuenta de ahorros banco Bancolombia tit. co. univ. no. 031-00017601 Póliza de Cumplimiento, PGP confirma no proceder a hacer la solicitud al arrendatario de la actualización.
Ventura Terreros		196	\$ 73.924	\$ 7.103.360	18/10/2022	21/10/2024	IPC Septiembre Variación Anual	<b>*Penalidad por no apertura</b> , de acuerdo al status de la administración al día 22 de diciembre, el arrendatario adeuda noviembre y penalidad por no apertura.
Arroba		279	\$ 73.793	\$ 5.460.223	29/08/2019	01/01/2025	IPC año anterior + 2%	<b>*Recepción San Juan 80</b> , el 26 de diciembre el arrendatario realizó la entrega del local a MTS.
T7/T8		2.468	\$ 58.961	\$158.949.158	23/08/2016	23/10/2024	IPC más 1%	<b>*Solicitud del arrendatario para renegociación de contrato</b> , el 19 de noviembre el arrendatario envía contrapropuesta, el GI realiza el análisis en diciembre y se emite respuesta. Pendiente respuesta arrendatario.
Ventura Terreros		34	\$ 73.185	\$ 4.181.707	24/11/2017	24/11/2024	IPC año anterior	<b>*Solicitud de Alivio</b> , Titularizadora no aprobó el descuento del alivio en el canon, el 26 de diciembre se remitió por parte de Pentaco respuesta al arrendatario.
Itaú		364	\$ 18.169	\$ 6.609.882	01/09/2019	16/08/2025	IPC año anterior	<b>Copropietarios</b> , solicitaron reunión a través de la administradora de la copropiedad para revisar temas de PH pendientes, 11 am.

1.4

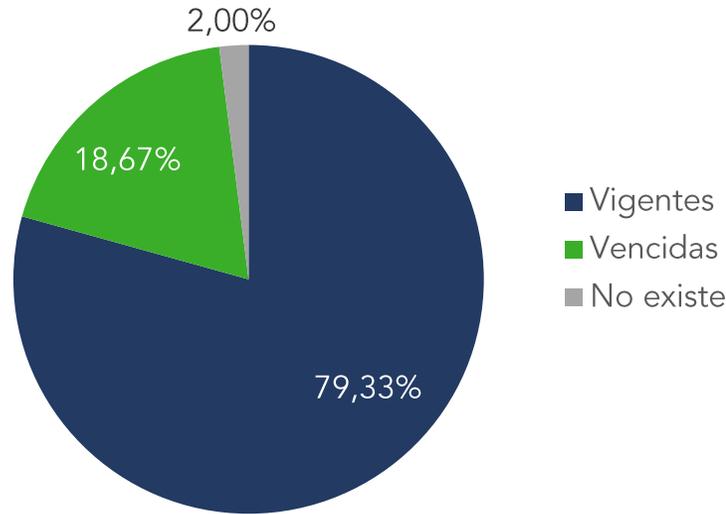
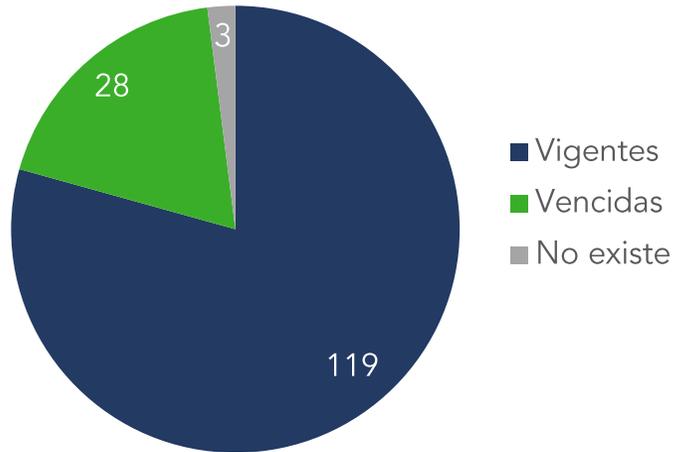


# ESTADO DE PÓLIZAS



Estado total de las pólizas (144)  
Universalidad TIN

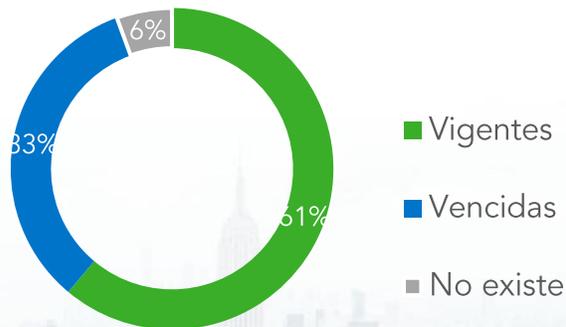
Estado total de las pólizas (%)



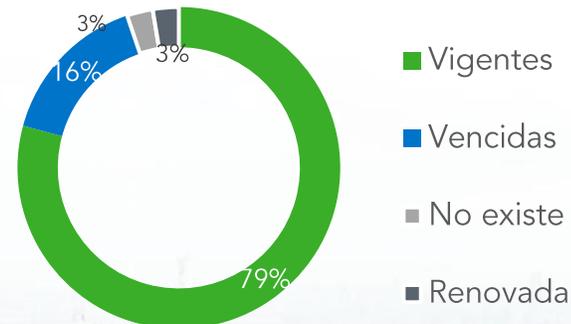
Portafolio	Pólizas vencidas
Arroba	San Juan 80, Forever 21, Riss Tong e Inversiones Leam
Davienda	Ventura Plaza, Torre Central, Cure LATAM, VG Medical
Itaú	Regional Antioquia
Spring Step	Sonría
T7-T8	T7T8- * Tendiendo en cuenta que la póliza se venció el 31 de diciembre, las noas de cobertura fueron recibidas el 2 de enero 2025
Ventura Terreros	Ventura Terreros

## Detalle de pólizas por clasificación - 144

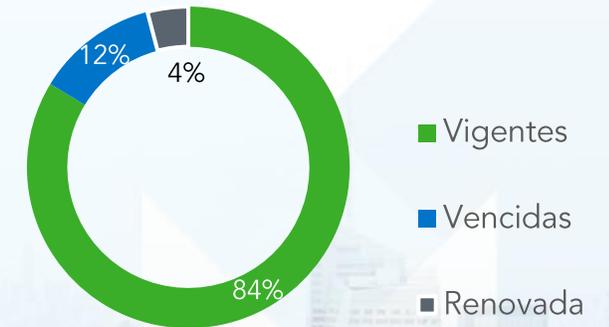
CUMPLIMIENTO (18)



RESP. CIVIL (77)



TODOS RIESGOS (49)



2



# INFORME ECONÓMICO



2.1



**EJECUCIÓN  
PRESUPUESTAL**



	Presupuestado / Ejecutado		VARIACIÓN		Presupuestado / Ejecutado		VARIACIÓN	
	Diciembre	Diciembre	Absoluta	%	Acumulado	Acumulado	Absoluta	%
<b>INGRESOS</b>								
100 Rentas Oficina	761	655	-106	86%	8.909	7.608	-1.301	85%
101 Rental Retail	2.029	2.053	24	101%	23.844	24.417	573	102%
102 Rentas Industrial	937	1.013	76	108%	10.848	11.643	794	107%
104 Rentas Depósito	2	2	0	100%	22	22	0	100%
Canon Variable	0	0	0	0%	0	0	0	0%
<b>*Ingresos por Arrendamiento (+)</b>	<b>3.729</b>	<b>3.723</b>	<b>-6</b>	<b>100%</b>	<b>43.624</b>	<b>43.690</b>	<b>66</b>	<b>100%</b>
105 Ingresos Reembolsables	18	0	-18	0%	211	0	-211	0%
<b>Ing. Reembolsables (+)</b>	<b>18</b>	<b>0</b>	<b>-18</b>	<b>0%</b>	<b>211</b>	<b>0</b>	<b>-211</b>	<b>0%</b>
106 Ingresos Extraordinarios	0	2	2	0%	0	41	41	0%
<b>*Otros Ingresos (+)</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>0%</b>	<b>0</b>	<b>41</b>	<b>41</b>	<b>0%</b>
Vacancia (-)	9	0	-9	0%	1.115	0	-1.115	0%
Vacancia Artificial (-)	26	0	-26	0%	298	0	-298	0%
Cartera No Recuperable (-)	37	0	-37	0%	436	0	-436	0%
<b>INGRESOS NETOS</b>	<b>3.675</b>	<b>3.725</b>	<b>50</b>	<b>101%</b>	<b>41.986</b>	<b>43.731</b>	<b>1.745</b>	<b>104%</b>
201 Servicios Generales	9	3	-6	30%	133	107	-25	81%
202 Mantenimientos Preventivos	14	189	175	1354%	1.298	928	-371	71%
203 Imprevistos	6	13	7	223%	72	159	87	221%
204 Impuestos	0	0	0	0%	2.592	2.555	-36	99%
205 Primas de Seguro	0	0	0	0%	226	0	-226	0%
206 Otros Gastos Operacionales	29	61	32	212%	761	740	-21	97%
<b>*Administración y Otros</b>	<b>58</b>	<b>266</b>	<b>209</b>	<b>462%</b>	<b>5.082</b>	<b>4.490</b>	<b>-592</b>	<b>88%</b>
<b>(+) GASTOS OPERACIONALES</b>	<b>58</b>	<b>266</b>	<b>209</b>	<b>462%</b>	<b>5.082</b>	<b>4.490</b>	<b>-592</b>	<b>88%</b>
<b>TOTAL OPEX</b>	<b>58</b>	<b>266</b>	<b>209</b>	<b>462%</b>	<b>5.082</b>	<b>4.490</b>	<b>-592</b>	<b>88%</b>
<b>NOI (Utilidad Operativa Neta)</b>	<b>3.618</b>	<b>3.459</b>	<b>-159</b>	<b>96%</b>	<b>36.904</b>	<b>39.241</b>	<b>2.337</b>	<b>106%</b>
<b>NOI (%)</b>	<b>98%</b>	<b>93%</b>			<b>88%</b>	<b>90%</b>		

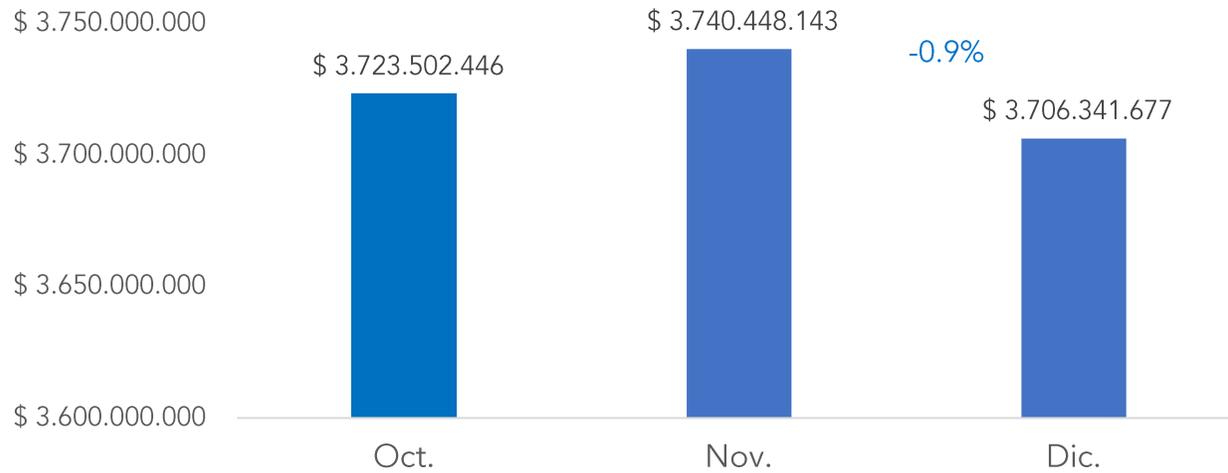
2.1



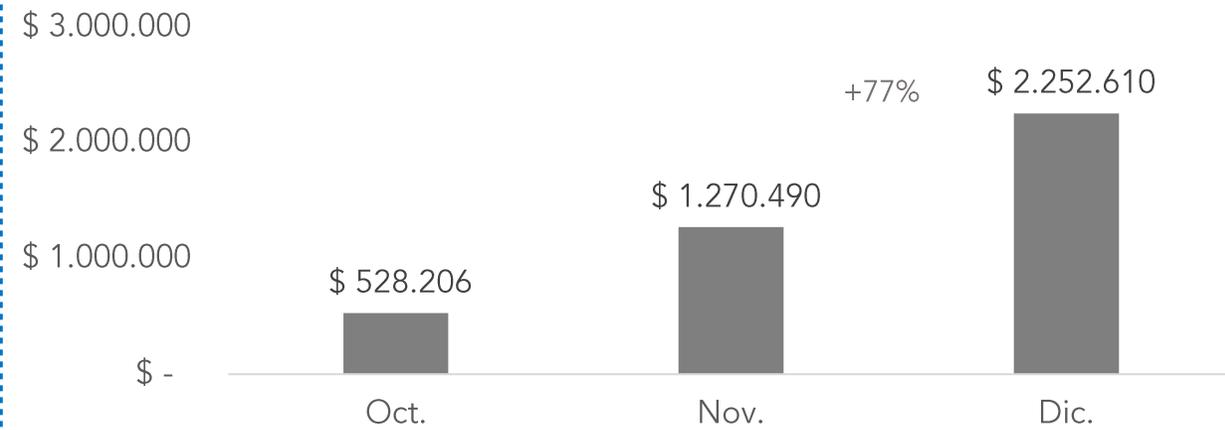
FACTURACIÓN



## Recaudo de Canon mensual



## Interés de mora mensual



- Al corte 08 de enero se ha recaudado el 98% de la facturación de diciembre.
- Valores antes de IVA.

## Variable mensual



**Canon mensual:** Promedio de recaudo en el último trimestre: **\$ 3.723.430.755**

**Variable mensual:** Promedio de recaudo en el último trimestre: **\$ 15.948.030**

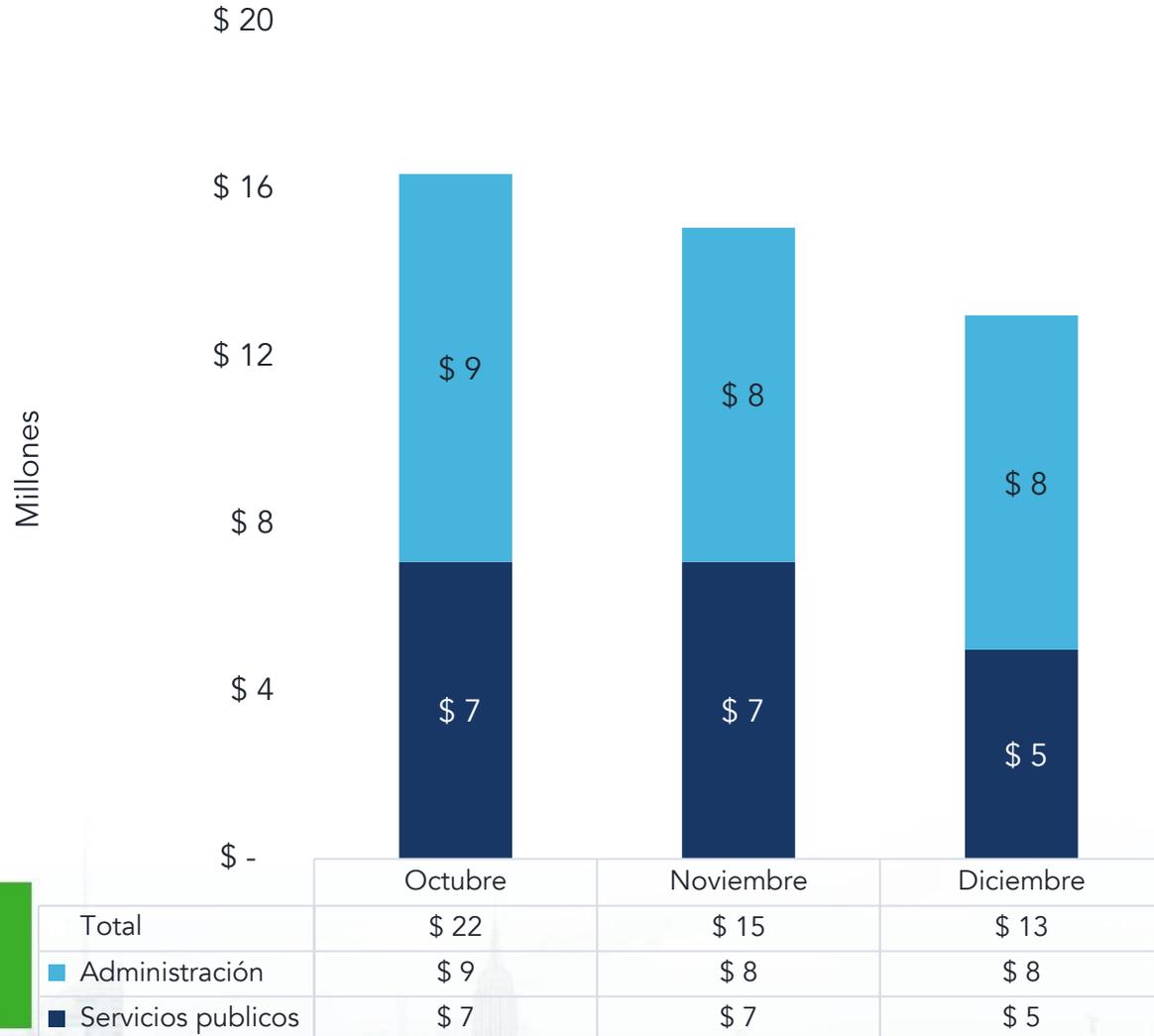
**Intereses de mora:** Promedio de recaudo en el último trimestre: **\$1.350.435**



**CARTERA**



## Recaudo de Canon mensual



Cartera no vencida					
Arrendatario	Fecha de vencimiento	Días	Valor	Observaciones	
Tractocar	31/12/2024	0	\$ 1,56	Intereses de mora, cartera no vencida	
Sonria	31/12/2024	0	\$ 0,67	Intereses de mora, cartera no vencida	
La Olla Criolla	31/12/2024	0	\$ 0,10	Intereses de mora, cartera no vencida	
Shikoko	31/12/2024	0	\$ 0,07	Intereses de mora, cartera no vencida	
Total cartera no vencida			\$ 2,41		

Cartera corriente					
Arrendatario	Fecha de vencimiento	Días	Valor	Observaciones	
Tractocar	6/12/2024	25	\$ 89,69	Realizó pago el 03 de enero 2025	
Sonria	10/12/2024	21	\$ 42,25	Confirma pago para el 15 de enero	
Coosalud	16/12/2024	15	\$ 8,94	Pendiente confirmación de pago	
La Olla Criolla	5/12/2024	26	\$ 5,44	Abono el 02 de enero \$ 3M	
Otros arrendatarios			\$ 0,40	Recuperación \$93M, Total \$54M	
Total cartera corriente			\$ 146,72		

Cartera morosa					
Arrendatario	Fecha de vencimiento	Días	Valor	Observaciones	
BBI	30/11/2023	397	\$ 25,85	Deuda calificada	
La Olla Criolla	05/11/2024	56	\$ 2,19	Realizó pago el 02 de enero	
Coosalud	19/11/2024	42	\$ 0,56	Intereses, pendiente confirmación	
Tractocar	31/10/2024	61	\$ 0,15	Intereses de mora, se cruza con anticipo	
Otros arrendatarios	30/11/2024		\$ 0,10	Intereses de mora Olla Criolla, Shikoko	
Total cartera morosa			\$ 28,83		

**Total cartera al 31 de diciembre** \$ 177,96 Recuperación \$95M-BBI \$26M, Total 57M



3

## INFORME TÉCNICO



3.1



**CRONOGRAMA DE  
MANTENIMIENTO  
PREVENTIVO**



# Estatus plan de mantenimiento 2024

- Ejecución Presupuestal por Portafolio

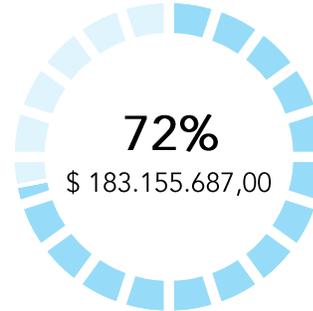
## EJECUCIÓN PRESUPUESTO ARROBA

\$ 10.334.912,00



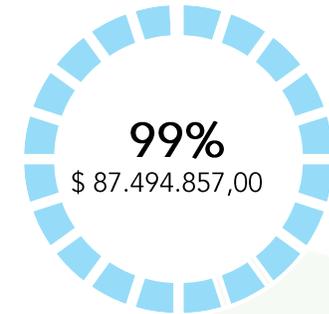
## EJECUCIÓN PRESUPUESTO DAVIVIENDA

\$ 254.540.152,40



## EJECUCIÓN PRESUPUESTO ITAÚ

\$ 88.136.829,66



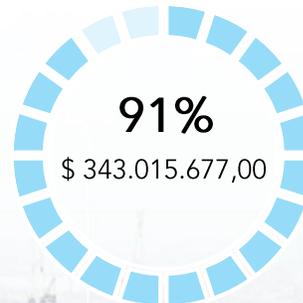
## EJECUCIÓN PRESUPUESTO JAMAR

\$ 388.988.818,30



## EJECUCIÓN PRESUPUESTO ZF BOGOTÁ

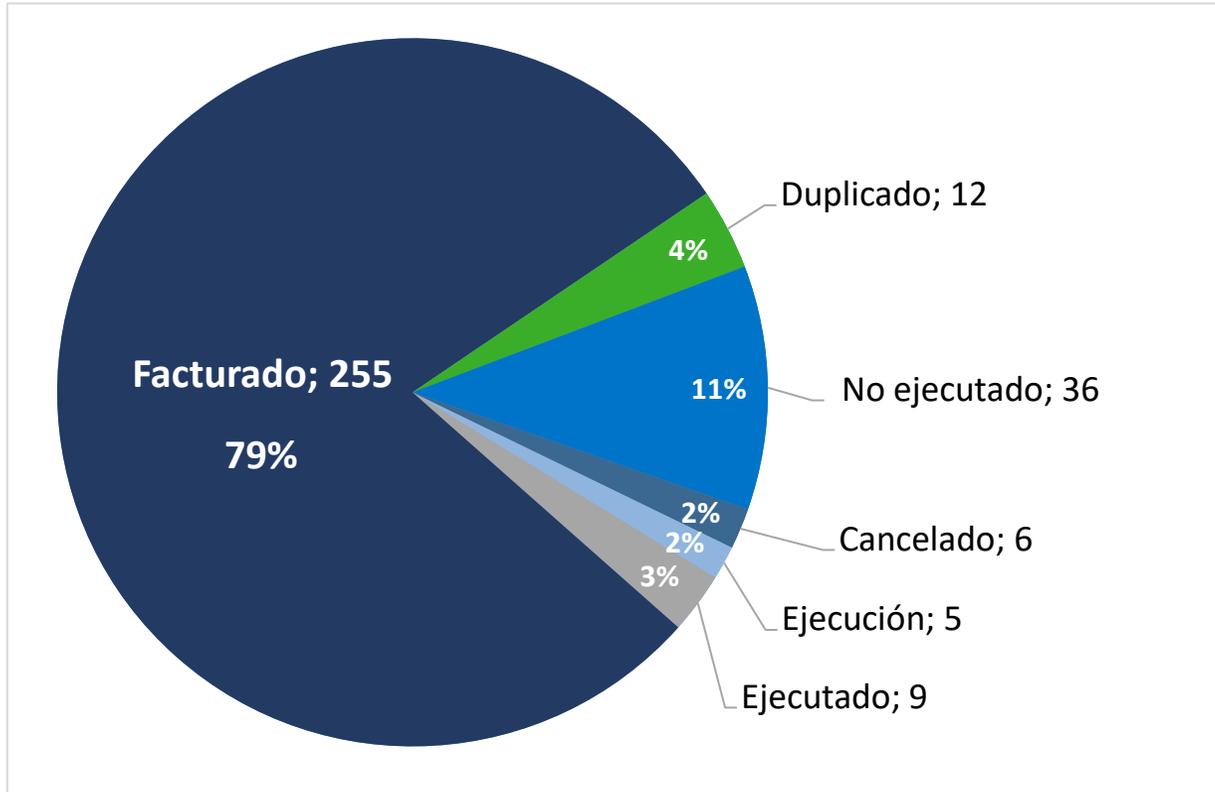
\$ 378.641.693,49



## EJECUCIÓN PRESUPUESTO ZF CANDELARÍA

\$ 177.798.000,00





**322** Mantenimientos programados con corte a diciembre, con los siguientes estados:

- ✓ **12** Duplicados: (mantenimientos con presupuesto duplicado).
- ✓ **35** No ejecutado: (no existencia del equipo, vencimiento en la periodicidad, no requiere intervención, Administración de segundo nivel ZF Candelaria).
- ✓ **6** Cancelado: (6) (venta activo Ocaña).
- ✓ **6** En Ejecución: (actividad en desarrollo).
- ✓ **11** Ejecutados: (ejecutado – pendiente facturación del proveedor).
- ✓ **254** Facturados: (ejecutado-pagado).

- ✓ Mantenimientos ejecutados a satisfacción 265 - **82%**.
- ✓ Mantenimientos en proceso de ejecución y cierre 6 - **2%**.
- ✓ Mantenimientos no programados, cancelados, duplicados 51 - **16%**.

- **Duplicados (12)** : Actividades con presupuesto duplicado.

PORTAFOLIO	ACTIVO	MES	RUBRO	OBSERVACIONES	ESTATUS
DAVIVIENDA	Ciudad Jardín Cajeros	Febrero	Limpieza y Tratamiento de Fachada	Presupuesto duplicado - No requiere intervención. Presupuesto disponible.	Duplicado
DAVIVIENDA	Ciudad Jardín Cajeros	Marzo	Sanearamiento Tanques Agua	Presupuesto duplicado - No requiere intervención. Presupuesto disponible.	Duplicado
DAVIVIENDA	Ciudad Jardín Cajeros	Marzo	Parqueaderos - Pintura y Limpieza	Presupuesto duplicado - No requiere intervención. Presupuesto disponible.	Duplicado
DAVIVIENDA	Ciudad Jardín Cajeros	Marzo	Cubierta / Membrana	Presupuesto duplicado - No requiere intervención. Presupuesto disponible.	Duplicado
DAVIVIENDA	Ciudad Jardín Cajeros	Marzo	Escaleras	Presupuesto duplicado - No requiere intervención. Presupuesto disponible.	Duplicado
DAVIVIENDA	Museo del oro cajeros	Marzo	Parqueaderos - Pintura y Limpieza	Presupuesto duplicado - No requiere intervención. Presupuesto disponible.	Duplicado
DAVIVIENDA	Museo del oro cajeros	Marzo	Equipos	Presupuesto duplicado - No requiere intervención. Presupuesto disponible.	Duplicado
DAVIVIENDA	Museo del oro Auros	Marzo	Parqueaderos - Pintura y Limpieza	Presupuesto duplicado - No requiere intervención. Presupuesto disponible.	Duplicado
DAVIVIENDA	Ciudad Jardín Cajeros	Julio	Parqueaderos - Pintura y Limpieza	Presupuesto duplicado - No requiere intervención. Presupuesto disponible.	Duplicado
DAVIVIENDA	Ciudad Jardín Cajeros	Julio	Cubierta / Membrana	Presupuesto duplicado - No requiere intervención. Presupuesto disponible.	Duplicado
DAVIVIENDA	Museo del oro cajeros	Septiembre	Parqueaderos - Pintura y Limpieza	Presupuesto duplicado - No requiere intervención. Presupuesto disponible.	Duplicado
DAVIVIENDA	Museo del oro Auros	Septiembre	Parqueaderos - Pintura y Limpieza	Presupuesto duplicado - No requiere intervención. Presupuesto disponible.	Duplicado

# Estatus plan de mantenimiento 2024

- **No Ejecutados (35):** No existencia del equipo, vencimiento en la periodicidad, no requiere intervención, administración.

PORTAFOLIO	ACTIVO	MES	RUBRO	OBSERVACIONES	ESTATUS
ZF CANDELARIA	Lote P127	Enero	Administración Segundo Nivel	Rubro de administración - No se estableció la administración de la copropiedad	No Ejecutado
DAVIVIENDA	CALLE 23	Febrero	Cubierta / Membrana	En el comité de seguimiento técnico (Davivienda, Titularizadora, Pentaco, MTS) par5a definir el cambio de la impermeabilización de cubierta, costos de implementación 60% DAV y 40% TC. Ejecución del proyecto a cargo de Davivienda. Proyecto ejecutado y entregado a satisfacción en diciembre 2024. Se proyecta presupuesto Capex para 2025 para cubrir el costo de implementación correspondiente al propietario.	No Ejecutado
JAMAR	JAMAR	Febrero	Redes hidráulicas	NO EJECUTADO - Seguimiento informe del proveedor de mantenimiento del pozo séptico, Mantenimiento ejecutado por el Arrendatario.	No Ejecutado
ZF CANDELARIA	Lote P127	Febrero	Administración Segundo Nivel	Rubro de administración - No se estableció la administración de la copropiedad	No Ejecutado
DAVIVIENDA	20 de Julio	Marzo	Escaleras	Escalera en buen estado, no requiere intervención	No Ejecutado
DAVIVIENDA	LOPERENA	Marzo	Escaleras	Escalera en buen estado, no requiere intervención	No Ejecutado
ARROBA	CRA 7- Hampton BBI	Marzo	Equipos	Rubro destinado para correctivos.	No Ejecutado
ARROBA	CRA 7- Hampton AV VILLAS	Marzo	Equipos	Rubro destinado para correctivos.	No Ejecutado
ZF CANDELARIA	Lote P127	Marzo	Administración Segundo Nivel	Rubro de administración - No se estableció la administración de la copropiedad.	No Ejecutado

# Estatus plan de mantenimiento 2024

- **No Ejecutados (35):** No existencia del equipo, vencimiento en la periodicidad, no requiere intervención, administración.

PORTAFOLIO	ACTIVO	MES	RUBRO	OBSERVACIONES	ESTATUS
DAVIVIENDA	Centro de Recaudo	Abril	Cubierta / Membrana	No ejecutado - Cubierta en buen estado.	No Ejecutado
DAVIVIENDA	CARRERA 42 ENVIGADO	Abril	Cubierta / Membrana	No ejecutado - Arrendatario no autorizo ingreso.	No Ejecutado
DAVIVIENDA	CALLE 23	Abril	Iluminación	Iluminación en buen estado, no requiere intervención - Sujeto a verificación de visita táctica en noviembre.	No Ejecutado
DAVIVIENDA	CALLE 23	Abril	Escaleras	Escalera en buen estado, no requiere intervención.	No Ejecutado
DAVIVIENDA	LOPERENA	Abril	Cubierta / Membrana	Cubierta en buen estado	No Ejecutado
DAVIVIENDA	San Juan del Cesar	Abril	Limpieza y Tratamiento de Fachada	Ejecutado por el arrendatario - no requiere intervención.	No Ejecutado
ZF CANDELARIA	Lote P127	Abril	Administración Segundo Nivel	Rubro de administración - No se estableció la administración de la copropiedad	No Ejecutado
ARROBA	Riss Tong	Mayo	Cubierta / Membrana	No se ejecuto, requiere cambio de tejas y puesta a punto de cubierta	No Ejecutado
ARROBA	LVAH	Mayo	Cubierta / Membrana	No se ejecuto, requiere cambio de tejas y puesta a punto de cubierta	No Ejecutado
ARROBA	Kokoriko Villavicencio	Mayo	Cubierta / Membrana	No se ejecuto, requiere cambio de tejas y puesta a punto de cubierta	No Ejecutado
ZF CANDELARIA	Lote P127	Mayo	Administración Segundo Nivel	Rubro de administración - No se estableció la administración de la copropiedad	No Ejecutado

# Estatus plan de mantenimiento 2024

- **No Ejecutados (35):** No existencia del equipo, vencimiento en la periodicidad, no requiere intervención, administración.

PORTAFOLIO	ACTIVO	MES	RUBRO	OBSERVACIONES	ESTATUS
DAVIVIENDA	El Prado	Junio	Equipo Eyector	Equipo no existente en el activo.	No Ejecutado
ZF CANDELARIA	Lote P127	Junio	Administración Segundo Nivel	Rubro de administración - No se estableció la administración de la copropiedad	No Ejecutado
ZF CANDELARIA	Lote P127	Julio	Administración Segundo Nivel	Rubro de administración - No se estableció la administración de la copropiedad	No Ejecutado
ZF CANDELARIA	Lote P127	Agosto	Administración Segundo Nivel	Rubro de administración - No se estableció la administración de la copropiedad	No Ejecutado
DAVIVIENDA	CARRERA 42 ENVIGADO	Septiembre	Escaleras	No se ejecuta. Se recibe informe del proveedor C. Pulido quien indica estructura en buen estado. Se propone completar un tramo faltante de la estructura. Pendiente cotizar con proveedor.	No Ejecutado
ZF CANDELARIA	Lote P127	Septiembre	Administración Segundo Nivel	Rubro de administración - No se estableció la administración de la copropiedad	No Ejecutado
DAVIVIENDA	El Prado	Octubre	Equipo Eyector	Equipo no existente en el activo.	No Ejecutado
DAVIVIENDA	La Mesa	Octubre	Limpieza y Tratamiento de Fachada	Pendiente ejecución por razonamiento de agua en la zona. Se cancela servicio por razonamiento de agua, materia prima necesaria para realizar el mantenimiento se proyecta para 2025	No Ejecutado
JAMAR	JAMAR	Octubre	Iluminación	En seguimiento, visita mensual al activo, a la fecha no se han presentado solicitudes por arrendatario en daños de luminarias. No requiere intervención.	No Ejecutado
ZF CANDELARIA	Lote P127	Octubre	Administración Segundo Nivel	Rubro de administración - No se estableció la administración de la copropiedad	No Ejecutado

# Estatus plan de mantenimiento 2024

- **No Ejecutados (35):** No existencia del equipo, vencimiento en la periodicidad, no requiere intervención, administración.

PORTAFOLIO	ACTIVO	MES	RUBRO	OBSERVACIONES	ESTATUS
DAVIVIENDA	CALLE 23	Noviembre	Cubierta / Membrana	En el comité de seguimiento técnico (Davivienda, Titularizadora, Pentaco, MTS) par5a definir el cambio de la impermeabilización de cubierta, costos de implementación 60% DAV y 40% TC. Ejecución del proyecto a cargo de Davivienda. Proyecto ejecutado y entregado a satisfacción en diciembre 2024. Se proyecta presupuesto Capex para 2025 para cubrir el costo de implementación correspondiente al propietario.	No Ejecutado
ITAÚ	Regional Antioquia	Noviembre	Parqueaderos - Pintura y Limpieza	El activo está en obra, Adecuación de locales 101, 102 y 103. Posterior a la finalización de las adecuaciones se procederá con el aseo de las áreas.	No Ejecutado
ZF CANDELARIA	Lote P127	Noviembre	Administración Segundo Nivel	Rubro de administración - No se estableció la administración de la copropiedad	No Ejecutado
DAVIVIENDA	El Prado	Diciembre	Equipo Ejector	Equipo no existente en el activo.	No Ejecutado
ZF CANDELARIA	Lote P127	Diciembre	Administración Segundo Nivel	Rubro de administración - No se estableció la administración de la copropiedad	No Ejecutado

- **Cancelado (6):** Activos que no hacen parte del portafolio TIN (Ocaña)

PORTAFOLIO	ACTIVO	MES	RUBRO	OBSERVACIONES	ESTATUS
DAVIVIENDA	Ocaña	Febrero	Cubierta / Membrana	Activo vendido, Acta de entrega del inmueble - 12-09-2024, ya no hace parte de la Universalidad TIN	Cancelado
DAVIVIENDA	Ocaña	Febrero	Escaleras	Activo vendido, Acta de entrega del inmueble - 12-09-2024, ya no hace parte de la Universalidad TIN	Cancelado
DAVIVIENDA	Ocaña	Junio	Limpieza y Tratamiento de Fachada	Activo vendido, Acta de entrega del inmueble - 12-09-2024, ya no hace parte de la Universalidad TIN	Cancelado
DAVIVIENDA	Ocaña	Junio	Cubierta / Membrana	Activo vendido, Acta de entrega del inmueble - 12-09-2024, ya no hace parte de la Universalidad TIN	Cancelado
DAVIVIENDA	Ocaña	Septiembre	Subestación Eléctrica	Activo vendido, Acta de entrega del inmueble - 12-09-2024, ya no hace parte de la Universalidad TIN	Cancelado
DAVIVIENDA	Ocaña	Septiembre	Tableros Eléctricos	Activo vendido, Acta de entrega del inmueble - 12-09-2024, ya no hace parte de la Universalidad TIN	Cancelado

- **En ejecución (6):** Actividades en desarrollo.

PORTAFOLIO	ACTIVO	MES	RUBRO	PROVEEDOR	OBSERVACIONES	ESTATUS
DAVIVIENDA	Museo del oro Auros	Marzo	Equipos	Gatria	Rubro correspondiente a Telemedida - SEGUIMIENTO PROVEEDOR	Ejecución
ZF CANDELARIA	Lote P127	Mayo	Saneamiento Tanques Agua	DESARROLLADORA	Aprobado presupuesto de Mtto Por Alianza y TC el 25/10/24. TC aprueba Acuerdo de Servicios el 13/11.	Ejecución
ZF CANDELARIA	Lote P127	Agosto	Sistema Extinción de Incendios	DESARROLLADORA	Aprobado presupuesto de Mtto Por Alianza y TC el 25/10/24. TC aprueba Acuerdo de Servicios el 13/11.	Ejecución
DAVIVIENDA	Ocaña	Octubre	Cubierta / Membrana	CONSTRUCCIONES PULIDO HEREDIA	Activo vendido, Acta de entrega del inmueble - 12-09-2024, ya no hace parte de la Universalidad TIN. TC aprueba (23/12/24) uso de presupuesto para la puesta a punto de la iluminación de los locales de Regional Antioquia (cables hurtados)	Ejecución
ZF CANDELARIA	Lote P127	Octubre	Sistema Extinción de Incendios	DESARROLLADORA	Presupuesto para mantenimiento de Subestación	Ejecución
ZF CANDELARIA	Lote P127	Octubre	Subestación Eléctrica	DESARROLLADORA	En seguimiento activación de RPH segundo nivel. 9/10/2024 de acuerdo con el correo remitido el 26 de sep por parte del proveedor de servicio se encuentra en el fondo alianza para su aprobación. En el comité primario de 21/10/24 TC aprueba la ejecución de los mantenimientos.	Ejecución

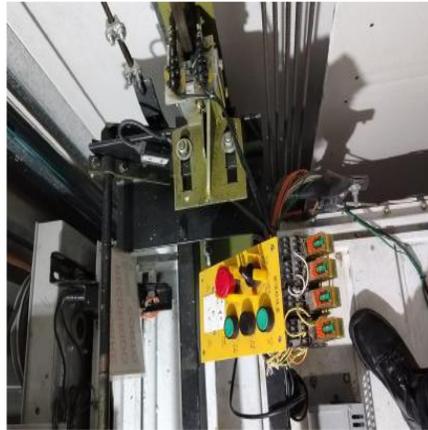
3.2



**ACTIVIDADES DE  
MANTENIMIENTO  
CORRECTIVO**



# Ejecución de mantenimiento Preventivo – Loperena



Mantenimiento preventivo de ascensores	
<p><b>Actividad</b></p> <p>Se realizó el mantenimiento preventivo del sistema de transporte vertical, llevándose a cabo todas las actividades necesarias, completas y rutinarias, para garantizar el buen estado y la funcionalidad del equipo.</p> <p><b>Estado:</b> se encuentra operativo, pero se debieron realizar unos correctivos para lograr certificar el equipo.</p>	<p><b>Costo</b></p> <p>\$ 2.024.999</p>
<p><b>Objetivo</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Garantizar el buen estado del sistema de transporte vertical.</li> <li>Prevenir fallos o daños futuros.</li> <li>Mantener la funcionalidad del equipo.</li> <li>Prolongar la vida útil del sistema.</li> </ul>	<p><b>Proveedor</b></p> <p>GOLD ASCENSORES</p> <p><b>Fecha de ejecución</b></p> <p>13 de diciembre</p> <p><b>Tiempo de ejecución</b></p> <p>1 día</p>





Mantenimiento correctivo de ascensor	
<p><b>Actividad</b></p> <p>Se identificaron algunas irregularidades en el equipo que impedían realizar su certificación anual correspondiente. Por esta razón, fue necesario intervenir y corregir las observaciones señaladas por el ente certificador.</p>	<p><b>Costo</b></p> <p>El costo se encuentra razonado en el mantenimiento preventivo \$ 2.024.999</p>
<p><b>Objetivos</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Garantizar la certificación anual del equipo.</li> <li>• Cumplir con las normativas de certificación.</li> <li>• Mantener la conformidad con estándares de calidad y seguridad.</li> </ul>	<p><b>Proveedor</b></p> <p>GOLD ASCENSORES</p> <p><b>Fecha de ejecución</b></p> <p>18 de diciembre</p> <p><b>Tiempo de ejecución</b></p> <p>1 día</p>



# Ejecución de Mantenimiento Preventivo – Cendis Jamar



Mantenimiento – Aseo Mantenimiento y Jardinería	
<p><b>Actividad</b></p> <p>Mantenimiento de zonas comunes, poda de áreas verdes, limpieza de canales, seguimiento de equipos y acompañamiento a proveedores.</p> <p><b>Estado:</b> Finalizado sin novedades.</p>	<p><b>Costo</b></p> <p>\$ 5.844.219</p>
<p><b>Objetivo</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Seguridad para los trabajadores.</li> <li>• Reducción de responsabilidades civiles y penales.</li> <li>• Confiabilidad de los equipos.</li> </ul>	<p><b>Proveedor</b></p> <p>Accione</p>
	<p><b>Fecha de ejecución</b></p> <p>Del 1 al 31 de diciembre</p>
	<p><b>Tiempo de ejecución</b></p> <p>31 días</p>

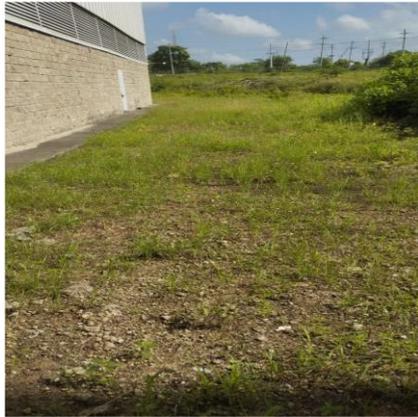
# Ejecución de mantenimiento Preventivo – Itaú Alto Prado



Fumigación y poda de jardines	
<p><b>Actividad</b></p> <p>Se realizó la poda de jardines, aplicación de fungicida y demás actividades para la preservación de las jardineras.</p> <p><b>Estado:</b> Finalizado sin novedades.</p>	<p><b>Costo</b></p> <p>\$ 668.600</p>
<p><b>Objetivos</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Control de plagas.</li> <li>• Salud Vegetal.</li> <li>• Fomentar el crecimiento.</li> <li>• Estética apropiada y ambiental.</li> </ul>	<p><b>Proveedor</b></p> <p>BOV CONSTRUCCIONES Y EQUIPOS</p> <p><b>Fecha de ejecución</b> 12 de diciembre 2024</p> <p><b>Tiempo de ejecución</b> 1 día</p>



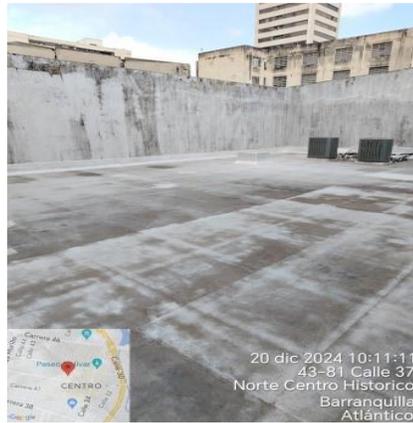
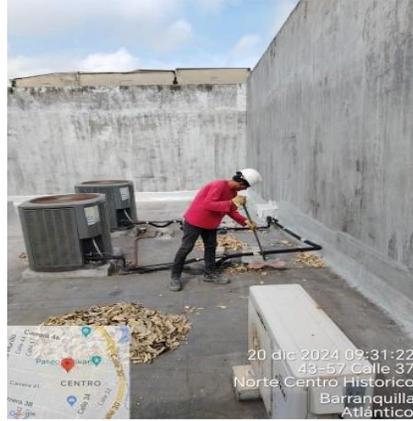
# Ejecución de mantenimiento Preventivo – Zona Franca la Candelaria



Control y Mantenimiento de Vegetación	
<p><b>Actividad</b></p> <p>Se realizó corte y retiro de maleza, recolección de residuos sólidos y material vegetal en desarrolladora zona franca MZP 127</p> <p><b>Estado:</b> Finalizado sin novedades.</p>	<p><b>Costo</b></p> <p>\$ 1.667.049</p>
<p><b>Objetivo</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Eliminar la maleza</li> <li>• Prevenir la proliferación de plagas.</li> <li>• Mejora la apariencia del área.</li> </ul>	<p><b>Proveedor</b></p> <p>DESARROLLADORA</p> <p><b>Fecha de ejecución</b></p> <p>12 de diciembre de 2024</p> <p><b>Tiempo de ejecución</b></p> <p>1 día</p>



# Ejecución de mantenimiento Preventivo – Centro de Recaudo Davivienda



## Mantenimiento preventivo a cubierta técnica

### Actividad

Se llevó a cabo la limpieza y el retiro del material acumulado en la cubierta técnica, producto de la caída de chamizos de los árboles cercanos y la arenilla arrastrada por las brisas, lo cual ha ocasionado el deterioro del manto asfáltico.

### Costo

\$ 450.000

**Estado:** Finalizado sin novedades.

### Objetivo

- Eliminar el material acumulado.
- Prevenir daños adicionales al manto asfáltico.
- Restaurar el estado de la cubierta técnica.
- Mantener la infraestructura en condiciones óptimas.

### Proveedor

ARKON

### Fecha de ejecución

20 de diciembre del 2024

### Tiempo de ejecución

1 día



Fumigación para locales	
<p><b>Actividad</b></p> <p>Fumigación general de los locales 1 y 2 del primer piso, debido a problemas con el comején.</p> <p><b>Estado:</b> Finalizado, se mantiene en seguimiento para garantizar la erradicación.</p>	<p><b>Costo</b></p> <p>\$ 500.000</p>
<p><b>Objetivo</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Prevención de futuras infestaciones.</li> <li>• Protección de bienes materiales.</li> <li>• Erradicación de comején que se presenta en los locales.</li> </ul>	<p><b>Proveedor</b></p> <p>ARKON</p> <p><b>Fecha de ejecución</b></p> <p>Del 09 al 12 de diciembre del 2024</p> <p><b>Tiempo de ejecución</b></p> <p>4 días</p>

# Ejecución de Mantenimiento **Correctivo** – Zona Franca Candelaria



## Mantenimiento y prevención en la estructura de la bodega

### Actividad

Debido al mal estado de las tejas y al riesgo que representaban, se procedió a realizar su correspondiente retiro y disposición final. Además, para prevenir la entrada de bichos y animales a través de los calados de la fachada, se instaló superboard, y se llevó a cabo la limpieza de la canal.

### Costo

\$ 2.816.968 + IVA  
 \$ 13.304.676 + IVA

**Estado:** Finalizado sin novedades.

### Objetivo

- Prevenir accidentes por caída de tejas.
- Prevenir la invasión de plagas.
- Mantener un ambiente controlado y seguro.
- Garantizar el buen drenaje y evitar el rebose de aguas lluvias.

### Proveedor

DESARROLLADORA

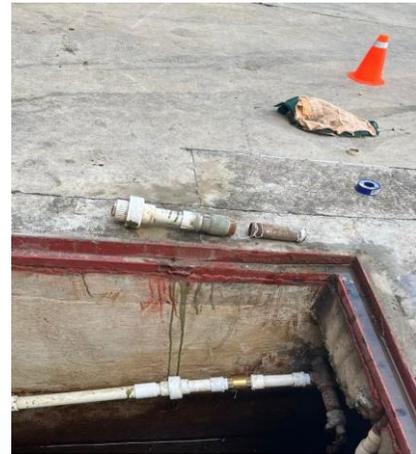
### Fecha de ejecución

Del 09 al 13 de diciembre de 2024

### Tiempo de ejecución

05 días

# Ejecución de Mantenimiento **Correctivo** – Zona Franca La Candelaria



## Mantenimiento Correctivo de sistema hidráulico

### Actividad

Se realizó el cambio de Niple y contactor del sistema de bombeo de agua potable, daños derivados de la emergencia por ruptura de tubería en el cuarto de equipos (electrobombas).

**Estado:** Finalizado sin novedades.

### Costo

\$ 692.793 + IVA

### Objetivo

- Restablecer el funcionamiento del sistema de bombeo de agua.
- Garantizar la integridad y eficiencia del sistema de distribución de agua potable.
- Prevenir futuros daños por fallas en la infraestructura de tuberías y equipos eléctricos.

### Proveedor

DESARROLLADORA

### Fecha de ejecución

05 de diciembre de 2024

### Tiempo de ejecución

1 días

# Ejecución de mantenimiento **Correctivo** – Zona Franca La Candelaria

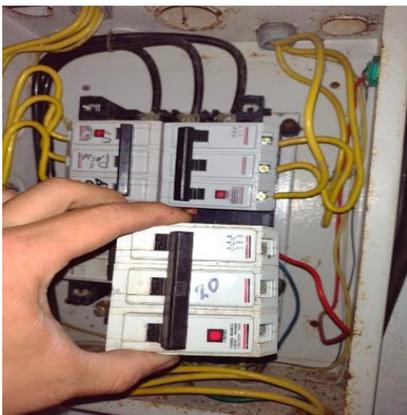


Atención de emergencia y reparación de fuga	
<p><b>Actividad</b></p> <p>Debido a un golpe de ariete, se rompió una unión universal en un tramo de tubería dentro del cuarto de agua potable, lo que causó una inundación. Se realizó la succión del agua y el reemplazo del tramo dañado.</p> <p><b>Estado:</b> Finalizado sin novedades.</p>	<p><b>Costo</b></p> <p>\$ 1.026.300 + IVA</p>
<p><b>Objetivo</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Restaurar el suministro de agua potable.</li> <li>• Prevenir daños mayores.</li> <li>• Mantener la integridad del cuarto de agua potable.</li> </ul>	<p><b>Proveedor</b></p> <p>DESARROLLADORA</p> <p><b>Fecha de ejecución</b></p> <p>1 de Diciembre</p> <p><b>Tiempo de ejecución</b></p> <p>1 Día</p>

# Ejecución de mantenimiento **Correctivo** – Zona Franca La Candelaria



Succión de PTAR y limpieza de tubería séptica	
<p><b>Actividad</b></p> <p>Se realizó la succión de residuos de PTAR y limpieza de tubería séptica para mayor flujo de residuos. se realizó la inspección por posible fuga al interior del tanque.</p> <p><b>Estado:</b> Finalizado sin novedades.</p>	<p><b>Costo</b></p> <p>\$ 5.901.227 + IVA</p>
<p><b>Objetivo</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Mejorar el flujo de residuos.</li> <li>Prevenir problemas de fugas.</li> <li>Mantener la funcionalidad del sistema séptico.</li> <li>Garantizar un entorno saludable y prevenir riesgo de contaminación.</li> </ul>	<p><b>Proveedor</b></p> <p>DESARROLLADORA</p> <p><b>Fecha de ejecución</b></p> <p>Del 27 al 28 de noviembre del 2024</p> <p><b>Tiempo de ejecución</b></p> <p>2 días</p>



## Mantenimiento correctivo sistema de agua potable

### Actividad

Debido a los fallos recurrentes en el breaker del tablero de las bombas de agua potable y en los dos flotadores eléctricos del pozo eyector, se procedió con su reemplazo.

**Estado:** Finalizado sin novedades.

### Costo

\$ 959.547 + IVA

### Objetivo

- Garantizar el funcionamiento continuo del sistema de bombo.
- Prevenir fallos futuros.
- Asegurar el suministro de agua.
- Asegurar el control adecuado del nivel de agua.

### Proveedor

DESARROLLADORA

### Fecha de ejecución

25 de noviembre

### Tiempo de ejecución

1 día



## Cambio de impermeabilización de tanque de agua potable

### Actividad

Debido al cumplimiento de la vida útil de la membrana del tanque de agua potable y su avanzado estado de desgaste, se procedió a su reemplazo por una nueva membrana de PVC DANOSA.

**Estado:** Finalizado sin novedades.

### Objetivos

- Garantizar la calidad del agua.
- Extender la vida útil del sistema.
- Cumplir con normativas de seguridad y mantenimiento.
- Reducir costos a largo plazo.

### Costo

\$ 29.370.068 + IVA

### Proveedor

IMPRO

### Fecha de ejecución

Del 29 de octubre al 28 de noviembre del 2024

### Tiempo de ejecución

31 días

# En ejecución de mantenimiento **Correctivo** – Cendis Jamar



Mantenimiento correctivo de sistema RCI	
<p><b>Actividad</b></p> <p>Actualmente se está llevando a cabo el reemplazo de varios accesorios y componentes del sistema de RCI en la bodega de Jamar, debido al desgaste progresivo que han experimentado y a que han superado su vida útil.</p> <p><b>Estado:</b> El avance es del 70%</p>	<p><b>Costo</b></p> <p>\$ 51.777.500 + IVA</p>
<p><b>Objetivo</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Garantizar el funcionamiento óptimo del sistema.</li> <li>Prolongar la vida útil del sistema.</li> <li>Mantener la infraestructura en condiciones óptimas.</li> <li>Prevenir posibles fallos o interruptores.</li> </ul>	<p><b>Proveedor</b></p> <p>ESSD</p> <p><b>Fecha de inicio</b></p> <p>16 de diciembre del 2024</p> <p><b>Tiempo de ejecución hasta la fecha</b></p> <p>20 días</p>

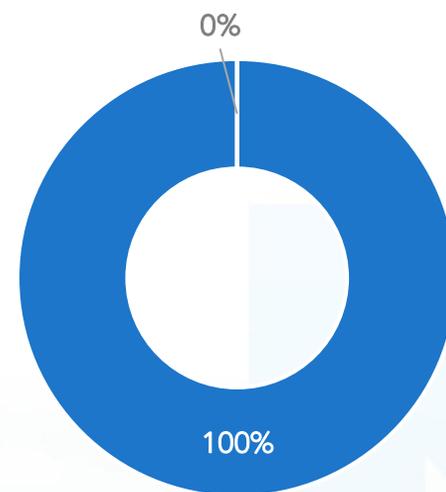
A blue square with rounded corners containing the white text '3.3'. The square is set against a white background with a subtle drop shadow.

# VISITAS TÉCNICAS



No. <input type="checkbox"/>	DEPARTAMENTO <input type="checkbox"/>	CIUDAD <input type="checkbox"/>	ACTIVO <input type="checkbox"/>	PORTAFOLIO <input type="checkbox"/>
1	BOLIVAR	CARTAGENA	CENTRO COMERCIAL CENTRO UNO	DAVIVIENDA
2	BOLIVAR	CARTAGENA	CENTRO COMERCIAL BOCAGRANDE PLAZA	DAVIVIENDA
3	BOLIVAR	CARTAGENA	SANTA LUCIA EJECUTIVOS	DAVIVIENDA
4	BOLIVAR	CARTAGENA	LA MATUNA, EDIF. CREDINVER	ARROBA
5	BOLIVAR	CARTAGENA	ZONA FRANCA LA CANDELARIA	ZONA FRANCA
6	BOLIVAR	CARTAGENA	ZONA FRANCA LA CANDELARIA	ZONA FRANCA
7	ATLANTICO	GALAPA	Cendis Lote San José 1 - B3 Jamar	JAMAR
8	SUCRE	SINCELEJO	CALLE 23	DAVIVIENDA

- 8 Visitas programadas para diciembre.  
Realizadas al 100%.



■ EJECUTADO ■ SIN EJECUTAR

# Hallazgos Vistas Técnicas Diciembre

Ítem	Ciudad	Portafolio	Activo	Fecha	Hallazgos	Sistema	Responsable
134	Sincelejo	Davivienda	Local 101	20/12/2024	Sistema de suplencia: Se debe validar los mantenimientos de las plantas eléctricas	Eléctrico	Administración
					Película de puerta de vidrio: Frost de cenefa en Frost al ingreso de cajeros deteriorada, se recomienda cambiar	Particiones y Acabados	Arrendatario
					Tubería: se evidencia tubería sobre la fachada que se encuentra pendiente por limpiar y pintura.	Hidráulico	Arrendatario
					Barandas. Se evidencian las barandas, pasamanos y estructura base se encuentran deterioradas.	Estructura	Arrendador
					Guarda escobas: se evidencian guarda escobas rotos y despegados.	Particiones y Acabados	Arrendatario
					Avisos internos: se recomienda renovar avisos de campañas de uso buen uso de los baños, debido a que se encuentran deteriorados.	Particiones y Acabados	Arrendatario
					Baldosas: se evidencian baldosas fisuradas en baño de hombre, se recomienda su cambio.	Particiones y Acabados	Arrendatario
					Señalética: se evidencia señalética de evacuación deteriorada - no se encuentra instalado viso de cajero 2.	Particiones y Acabados	Arrendatario
					Humedad: se recomienda efectuar control de humedades en el área de jardines.	Particiones y Acabados	Arrendador
					Jardinería flotante: se evidencian materas en muro posterior deterioradas, se recomienda mantenimiento general.	Particiones y Acabados	Arrendatario
Puertas de madera: se evidencian puertas de acceso a patio con falta de mantenimiento y pintura.	Particiones y Acabados	Arrendatario					
Cables de sensor de puerta: se evidencian cables desorganizados, se recomienda instalar canaleta.	Particiones y Acabados	Arrendatario					



# Hallazgos Vistas Técnicas Diciembre

Ítem	Ciudad	Portafolio	Activo	Fecha	Hallazgos	Sistema	Responsable
135	Barranquilla	Jamar	Cendis Jamar	20/12/2024	Viga: Se evidencia en bodega principal desprendimiento de acabado de concreto en viga superior.	Estructura	Arrendador
					Portería: barandas 2 piso se encuentra oxidadas se evidencia que han cambiado tramos pero no aplicaron anticorrosivo y se están volviendo a oxidar las zonas que cambiaron se requiere urgente hacer el tratamiento de anticorrosivo y pintura, zona de retiro de baranda sin señalizar	Estructura	Arrendador
					Cubierta: Bodega de Recibo presenta filtraciones requiere mantenimiento remates de cubierta hacia canales y remates por encima y debajo de viga canal en bajantes	Envolvente	Arrendador
					Muros: Se evidencian muros de mampostería golpeados por montacargas al interior de la bodega principal, filtración de humedad en muros y requieren pintura.	Particiones y Acabados	Arrendatario
					Muro envolvente: muro envolvente de lámina de fachada requiere limpieza, se evidencia contaminación y material particulado en la bodega principal.	Particiones y Acabados	Arrendatario
					Señalización: Requiere señalización de cuartos técnicos en puertas, señalización y marcación de equipos RCI bombas agua potable marcación de pisos de limitación de estantería y zona de circulación de montacargas y peatonal	Particiones y Acabados	Arrendatario
					Puertas enrollables: Se evidencia exceso de oxidación y deterioro en las puertas enrollables y oxidación en rejillas superior , se requiere mantenimiento a nivel general.	Envolvente	Arrendador



# Hallazgos Vistas Técnicas Diciembre

Ítem	Ciudad	Portafolio	Activo	Fecha	Hallazgos	Sistema	Responsable
135	Barranquilla	Jamar	Cendis Jamar	20/12/2024	Señalización de parqueaderos: se requiere señalización en pisos mínimo de velocidad y sendero peatonal de circulación.	Particiones y Acabados	Arrendatario
					Bodega de recibo de factura: techo deteriorados, estructura, canales de desagües de techo en zona de parqueaderos.	Envolvente	Arrendador
					Techo falso: techo de zona de recuperación deteriorado.	Particiones y Acabados	Arrendador
					Jardinería: requiere retiro de maleza y aplicación de Randall en las zonas peatonales.	Particiones y Acabados	Arrendador
					Estructura de escalera: escalera metálica de acceso a tanque RCI presenta deterioro, requiere mantenimiento.	Particiones y Acabados	Arrendador
					Bordillos: se observa deterioro de bordillos y sardineles en vías de contorno de la bodega principal.	Particiones y Acabados	Arrendador
					Pisos de cuarto técnico: se recomienda realizar señalización interna en pisos, según norma de SST, en subestación eléctrica	Particiones y Acabados	Arrendatario
					Tanque de ACPM: se evidencia filtración de ACPM en la minilla planta de recibo.	Particiones y Acabados	Arrendatario
					Sistema eléctrico: transformador en zona de recibo, se evidencia que hubo cambio de bornera y fusibles, pero se observa escape de aceite del transformador.	Eléctrico	Arrendatario
					Tanque de almacenamiento: Tanques plásticos de almacenamiento de agua se encuentran fuera de servicio, se requiere al arrendatario hacer retiro del mismo.	Hidráulico	Arrendatario
Tableros eléctricos: se evidencio que los tableros de breakers no se encuentran identificados.	Eléctrico	Arrendador					

# Hallazgos Vistas Técnicas Diciembre

Ítem	Ciudad	Portafolio	Activo	Fecha	Hallazgos	Sistema	Responsable
135	Barranquilla	Jamar	Cendis Jamar	20/12/2024	Tableros eléctricos: se evidencio que los tableros de breakers no se encuentran identificados.	Eléctrico	Arrendador
					Llave de jardín: se evidencia fuga de agua del tubo de 1/2" ubicado en la zona de recibo.	Hidráulico	Arrendatario
					Trampa de grasas: se evidencia la falta de mantenimiento de las mismas, se recomienda realizar la adecuación de una tapa en lámina de acero inoxidable o concreto con el fin de mejorar el aspecto estético y de salud.	Particiones y Acabados	Arrendatario
					Extracción: se evidencio sistema de extracción apagado, y no se encontraba en operación parte de la bodega de recibo.	Renovación o Extracción Aire	Arrendador
					Certificado de disposición final de residuos de aguas domésticas no tratadas, por entidad avalada por la entidad ambiental. Caracterización de aguas pozo séptico, se evidencia que se está haciendo limpieza a un pozo.	Sanitario	Arrendador
					Disposición final: se evidencia exceso de residuos, lo cual se encuentra expuesto al ambiente. Se solicita realizar disposición final de materiales contaminantes.	Otros Sistemas	Arrendatario



# Hallazgos Vistas Técnicas Diciembre

Ítem	Ciudad	Portafolio	Activo	Fecha	Hallazgos	Sistema	Responsable
136	Cartagena	Davivienda	Centro Comercial Boca Grande Plaza	27/12/2024	Cielo Razo: se evidencian dos manchas de humedad en el cielo raso de Icopor y falta una parte de la pieza del guarda escoba en una esquina.	Particiones y Acabados	Administración
					Lavaplatos: al grifo del lavaplatos le falta el filtro que reduce el chorro para evitar que salpique. Se recomienda la limpieza de los dos extractores que están en los baños.	Hidráulico	Arrendatario
					Aire Acondicionado: la base metálica del equipo presenta corrosión en la parte inferior.	Aire Acondicionado	Arrendatario
137	Cartagena	Davivienda	Centro Comercial Centro Uno	18/12/2024	Fachada: La piedra instalada en la fachada tiene piezas huecas y partidas. El pin inferior de la hoja fija de la puerta principal no funciona. Perfiles metálicos instalados en el muro de la fachada frontal presentan corrosión.	Envolvente	Administración
					Muros: Muros de la cabina de cajero automático #1, #2 y #3 necesitan pintura. Muro interno de la sala principal presenta pequeño detalle de estuco y pintura por reparar.	Particiones y Acabados	Arrendatario
					Puertas: Sello de silicona de la puerta de la cabina de cajero automático #2 esta desprendido. Puerta de la cabina de cajero automático #1 presenta partidura en la zona inferior y el perfil de aluminio del marco esta suelto. Puerta de la cabina de cajero automático #3 se debe ajustar. Las manijas de las puertas se encuentran oxidadas. Puerta de acceso a cocina esta desajustada.	Particiones y Acabados	Arrendatario
					Guarda escobas: Guarda escoba de la cabina de cajero automático #2 está roto. Falta guarda escoba en la cabina de cajero automático #1 y en cabina #3 presenta deterioro.	Particiones y Acabados	Arrendatario
					Cielo Razo: Cielo raso de fachada presenta humedad, deterioro y una parte por reparación. Cielo raso de segunda y tercera cabina se debe pintar. Techo de pasillo presenta humedad.	Particiones y Acabados	Administración
					Muro en Cerámica: Muro enchapado cerámica en baño de hombres tiene un pequeño desprendimiento de la boquilla.	Particiones y Acabados	Arrendatario
					Mini Split: Equipo fuera de servicio ubicado en el archivo comedor.	Aire Acondicionado	Arrendatario

# Hallazgos Vistas Técnicas Diciembre

Ítem	Ciudad	Portafolio	Activo	Fecha	Hallazgos	Sistema	Responsable
138	Cartagena	Arroba	La Matuna, Ed. Credinver.	27/12/2024	Losas placas de techo en concreto ubicadas en primer y segundo piso presentan fisuras, humedad, filtración y englobe de estuco. Necesidad de mejoramiento de acabados.	Estructura	Administración
					Piedra de fachada de primer y segundo piso presentan fisuras, desprendimientos y faltantes de piezas.	Envolvente	Administración
					El ventanal y puerta de fachada de la terraza de segundo piso presenta deterioro. La ventanería interna y los pasadores también presentan deterioro.	Envolvente	Arrendatario
					La escalera fundida en concreto presenta deterioro, grietas, desprendimientos de material y oxido en las barandas.	Estructura	Arrendatario
					El piso del cuarto de basuras enchapado con cerámica presenta piezas rotas. El cuarto no tiene iluminación.	Particiones y Acabados	Arrendatario
					Los techos presentan humedad, fisuras y necesidad de pintura.	Particiones y Acabados	Arrendatario
					Los mesones de la cocina presentan piezas picadas.	Particiones y Acabados	Arrendatario
					Se encuentra cableado expuesto a la intemperie y colgando, muchas zonas con deficiencia de iluminación y lámparas fundidas. No se visualiza puesta a tierra en el tablero eléctrico de los equipos de refrigeración. Hay una UPS de respaldo en el cuarto de equipos de refrigeración que no está funcionando. Se encuentra regletas y cajas metálicas oxidadas en muchos puntos.	Eléctrico	Arrendatario
					La tubería galvanizada presenta alta corrosión, las manijas de las válvulas de paso también. Los soportes de los lavamanos se encuentran con alta corrosión y con riesgo de caída. En reparaciones anteriores dejan pendiente la instalación de 4 piezas de cerámica.	Hidráulico	Arrendatario
La tubería de desagüe donde conectan los sifones de los lavaplatos en la cocina evidencian filtración de agua. La trampa de grasa se evidenció llena, se recomienda limpieza.	Sanitario	Arrendatario					
El sistema de aires acondicionados necesita revisión general y mantenimiento preventivo. En la terraza del segundo piso, en el área donde están instaladas las unidades externas de los equipos de refrigeración, no hay protección y se genera un vacío con riesgo de caída.	Aire Acondicionado	Arrendatario					

# Hallazgos Vistas Técnicas Diciembre

Ítem	Ciudad	Portafolio	Activo	Fecha	Hallazgos	Sistema	Responsable
139	Cartagena	Davivienda	Av. Pedro de Heredia C.C Los Ejecutivos L 405 Vitrina H	27/12/2024	Se evidencia parte de las láminas metálicas cerca a la pantalla del cajero, con corrosión. Se recomienda limpieza del costado lateral derecho, se nota sucio.	Particiones y Acabados	Arrendatario
					Hay un hueco en la parte superior de un muro, posible acceso de roedores. La puerta y el marco de acceso principal presentan puntos con corrosión. Se debe fijar lamina de cerramiento metálico que se encuentra en el techo. Se visualiza una estructura metálica sin armar en el interior del local.	Particiones y Acabados	Arrendatario
					No está funcionando la puesta a tierra. Se debe ajustar la tapa del tablero eléctrico. Se debe ajustar la lampara interna. El letrero externo no tiene iluminación se desconocen los motivos. Se encuentran cables y regletas expuestos y desorganizados. Le falta la tapa a los tomacorrientes y a una caja hexagonal ubicada en el techo.	Eléctrico	Arrendatario
					El equipo se nota sucio, se recomienda realizar mantenimiento preventivo. Se encuentra pequeño tramo de la tubería sin recubrimiento Rubatex.	Aire Acondicionado	Arrendatario
					El extintor se encuentra vencido, descargado y la base donde va instalado no está ubicada en la pared.	Extinción	Arrendatario



# Hallazgos Vistas Técnicas Diciembre

Ítem	Ciudad	Portafolio	Activo	Fecha	Hallazgos	Sistema	Responsable
140	Cartagena	Zona Franca	Km 9 vía Mamonal Bodega P-127 2	18/12/2024	Se encuentran desprendidas platinas en junta de dilatación en la bodega p/pal.	Particiones y Acabados	Arrendatario
					En el balcón de piso 2 y piso 3 las barandas presentan corrosión y se nota deterioro en el acabado de los muros y cielo raso. Manifiesta el cliente que cuando llueve con vientos se ingresa agua por los calados ubicados en la fachada principal. En la fachada principal se encuentra desprendida una pieza de madera que soporta la malla de protección en los calados, se nota suciedad en la cerámica roja, 3 piezas con fisuras y manchas por humedad en las vigas. Los muros de la fachada lateral derecha presentan humedad y desprendimiento de pañetes. Al momento de la inspección se encontraba en reparación la cubierta por filtración de aguas lluvias.	Envolvente	Arrendador
					En uno de los muelles falta un tope de caucho y en general todos presentan golpes. En la puerta metálica desplegable se encuentra un caucho despegado. La rampa metálica presenta corrosión en la parte inferior.	Particiones y Acabados	Arrendatario
					Muro de baño de hombres enchapado con cerámica presenta piezas rotas y con fisuras. Muro de baño de damas también presenta piezas rotas y algunos puntos por aplicar boquilla blanca. El muro de la poceta en el cuarto de servicio presenta piezas partidas. Muro ubicado en mezanine #2 presenta fisura desde la parte superior hasta la inferior. Muro interno ubicado en la bodega p/pal presenta humedad cuando llueve. Los muros de la entrada principal muestran necesidad de pintura.	Particiones y Acabados	Arrendatario
					El antepecho del del mezanine #2 presenta una parte abierta que genera vacío y riesgo de caída.	Particiones y Acabados	Arrendatario

# Hallazgos Vistas Técnicas Diciembre

Ítem	Ciudad	Portafolio	Activo	Fecha	Hallazgos	Sistema	Responsable
140	Cartagena	Zona Franca	Km 9 vía Mamonal Bodega P-127	18/12/2024	Las ventanas y puertas descritas en el ítem 3.03 y 3.04 presenta averías. Los pisos y los techos presentan los inconvenientes descritos en el ítem 3.05 y 3.06.	Particiones y Acabados	Arrendatario
					En la bodega principal se encuentra una lámpara colgando con riesgo de caerse. Se deben hacer ajustes a un par de tomacorrientes, cambiar las cajas que se encuentran en las canaletas porque están cristalizadas y reparar las averías en la luminaria en general. La caja de conexión de piso de tableros de control de bombas que compartes la bodega p127-1 y p127-2 presenta deterioro.	Eléctrico	Arrendatario
					Se evidencian fugas en puntos hidráulicos de los baños, avería en algunos elementos/aparatos sanitarios y de cocina según los expuestos en los ítems 5.01 al 5.08.	Hidráulico	Arrendatario
					Baño de hombres presenta olor a cañería. En el callejón de la fachada lateral derecha se encuentra un registro de aguas residuales con deterioro en la tapa.	Sanitario	Arrendatario
					En el periodo 2024 no se realizó mantenimiento preventivos a los equipos. Se encuentra un equipo fuera de servicio ubicado en la bodega p/pal.	Aire Acondicionado	Arrendatario
					No hay rociadores, el gabinete contra incendio del mezanine #2 y en la bodega p/pal presentan corrosión. Se deben recargar extintores 2024 - 2025.	Extinción	Administración



# Hallazgos Vistas Técnicas Diciembre

Ítem	Ciudad	Portafolio	Activo	Fecha	Hallazgos	Sistema	Responsable
141	Cartagena	Zona Franca	Km 9, vía Mamonal, Bodega P-127-2	18/12/2024	Se presentan levantamiento de la losa placa de piso en la bodega p/pal, también se nota deterioro en el material de la junta de dilatación. Se notan fisuras en vigas de primer piso. Se presentan levantamiento de la losa placa de piso en la bodega p/pal, también se nota deterioro en el material de la junta de dilatación. Se notan fisuras en vigas de primer piso.	Estructura	Arrendatario
					Al momento de la inspección se encuentran realizando mantenimiento a la fachada frontal. Las barandas de los balcones presentan corrosión. Se presenta una gotera por la cubierta cuando llueve en la bodega p/pal. En el salón del tercer piso se presenta una filtración de aguas lluvias. Tapa metálica de acceso a la cubierta presenta corrosión. Se notan los vidrios de fachada sucios.	Estructura	Arrendador
					Muro en área de entrada principal presenta fisuras. En el cuarto de rack hay un pequeño hueco que puede permitir el ingreso de roedores. Los bloques del antepecho ubicado en el mesanini de piso 2 presentan desprendimiento, con riesgo de caída. Se genera riesgo de caída en el espacio donde no hay bloques instalados. La puerta de emergencia ubicada en la bodega p/pal se encuentra descolgada le deben poner una cuña en la parte inferior para que pueda cerrar.	Particiones y Acabados	Arrendador
					En los balcones faltan unas piezas de cerámica y algunos puntos sin boquilla. Las láminas de icopor del techo del salón del tercer piso presentan manchas por filtraciones en la cubierta. Falta una lámina de icopor en el cielo raso. Malla instalada contra voladores esta suelta en un punto y partida en otro, ubicada en el tercer piso.	Particiones y Acabados	Arrendador
					Se encuentra una lámpara fundida en el salón del tercer piso, otras se ven sucias y con el acrílico protector partido. Los tomacorrientes del salón del tercer piso se deben ajustar y se deben cambiar las cajas plásticas porque están cristalizadas y rotas. En la cocineta hay un tomacorriente que no funciona.	Eléctrico	Arrendador



# Hallazgos Vistas Técnicas Diciembre

Ítem	Ciudad	Portafolio	Activo	Fecha	Hallazgos	Sistema	Responsable
141	Cartagena	Zona Franca	Km 9, vía Mamonal, Bodega P-127-2	18/12/2024	En los balcones faltan unas piezas de cerámica y algunos puntos sin boquilla. Las láminas de icopor del techo del salón del tercer piso presentan manchas por filtraciones en la cubierta. Falta una lámina de icopor en el cielo razo. Malla instalada contra voladores esta suelta en un punto y partida en otro, ubicada en el tercer piso.	Particiones y Acabados	Arrendador
					Se encuentra una lámpara fundida en el salón del tercer piso, otras se ven sucias y con el acrílico protector partido. Los tomacorrientes del salón del tercer piso se deben ajustar y se deben cambiar las cajas plásticas porque están cristalizadas y rotas. En la cocineta hay un tomacorriente que no funciona.	Eléctrico	Arrendador
					La tapa registro plástica de la válvula de control ubicada en la cocineta, se encuentra partida. Se debe resanar hueco en el punto hidráulico del lavatraperos. El mueble gabetero se encuentra deteriorado.	Extinción	Administración
					Se presenta filtración de agua lluvia por bajantes ubicados en la bodega principal. Rejilla ubicada en la cocineta se encuentra partida y el punto del lavatraperos no tiene.	Particiones y Acabados	Administración
					Hay un equipo tipo cassette ubicado en el salón del tercer piso averiado. En el último año no le han realizado mantenimiento preventivo a los equipos existentes.	Particiones y Acabados	Arrendador
					Los gabinetes presentan corrosión. Se deben certificar los extintores para año 2025. Los soportes y la tubería RCI ubicados bajo la cubierta presentan corrosión. No hay rociadores.	Extinción	Administración



A blue square with rounded corners containing the white text '3.4'. The square is set against a white background with a subtle drop shadow.

# MESAS DE TRABAJO





## Saneamiento 1000 m2:

Planos hidrosanitarios actualizados sin observaciones.

Se espera inicio de obra la última semana de noviembre, En seguimiento inicio del proyecto, se envió requerimiento de SST de Jamar a Madoll para el ingreso de personal.

## Gestión ambiental:

En revisión interna con el área legal de MTS para continuidad de proceso en la disposición y gestión de residuos posiblemente peligrosos.

## Garantía membrana TPO:

En proceso de ejecución las intervenciones en la viga canal de la bodega de la nave principal. Ejecutado sin novedad

## Cubierta Fase 4:

En seguimiento procesos de contratación:

- Contrato cambio de cubierta del proveedor Sukot, en seguimiento con PgP y TC.
- Cartas de aceptación de proveedores Delco (apantallamiento), Vertisub (líneas de vida), en seguimiento TC.
- En proceso de definición de proveedor de interventoría por parte de TC.



## Sincelejo:

Davivienda informó sobre un cambio en el alcance técnico inicial de la impermeabilización de la cubierta, quedando pendiente la entrega del análisis técnico-económico del nuevo alcance.

Por solicitud de Davivienda se reprograma reunión de seguimiento técnico del proyecto para el miércoles 8/01/25.



## Edificio Business 58:

**Mantenimientos a cargo de la Administración Locales:** Iniciaron labores por parte de la administración la reparación de muro y la viga, reforzamiento estructural. En seguimiento informe de ejecución por parte de la administración.

**Telemedida Locales:** Se tiene

**Reparación a filtraciones en piso 5 provenientes de la cubierta piso 6:** En seguimiento puesta a punto de la cubierta por parte Cure Latam y la Administración. Áreas afectadas durante la instalación del sistema de aire acondicionado a cargo de Cure Latam y áreas afectadas por la vetustez de la cubierta a cargo de la administración.



**Mantenimientos Preventivos Zonas Comunes:** El 25 de octubre se aprobó la ejecución del mantenimiento de los sistemas de uso compartido, se encuentran en proceso de ejecución. Se realizaron los correctivos al sistema de presión de agua potable, se encuentra en óptimas condiciones. Se realizó el mantenimiento de fachada entregado sin novedad, pendiente informe de cierre de actividades de mantenimiento de subestación.

### Chicó:

**Novedad en el inmueble por construcción predio colindante:** En el control de asentamiento del mes de noviembre enviado por La constructora KubikLab, no se aprecian condiciones que estén en contra de la integridad del activo, se encuentra en seguimiento mensual.

### Alto Prado:

**Afectaciones aguas lluvias terceros:** Se remitió documento a TC para aprobación, con el propósito de remitirlo por correo certificado a los propietarios de los predios vecinos que actualmente están generando afectaciones al inmueble, dado que no se ha recibido respuesta de estos propietarios para subsanar las áreas afectadas.

**Paneles Solares:** Se remitió oficio a Péntaco con el requerimiento técnico para aprobación de la implementación de paneles solares en el activo por parte de Davivienda.



Itaú



**Bogotá D.C. - Colombia**  
Av. Calle 72 # 7-64 Torre B - Of. 801  
**Edificio Acciones & Valores**

