

ANEXOS

Anexo A:

Evolución en propiedad Horizontal.



Anexo B:

Proceso de identificación de reparación y cambio de piezas en equipos.

PROCESO DE IDENTIFICACIÓN DE REPARACIONES Y CAMBIO DE PIEZAS EN EQUIPOS			
EQUIPO: TORNO POLANCO		SERIE: 877H	
MARCA: POLANCO		CODIGO: 3	
NUMERO DE PIEZA	PIEZA	HERRAMIENTA	PROCEDIMIENTO
3	PARTE ELECTRICA	PARTE ELE	La tapa que cubre la parte electrica del torno estaba caída y dejaba al descubierto cables y conexiones del mismo, esto podría ocasionar problemas serios como cortos eléctricos por derrame de algún liquido ya que no está protegido con nada más, y también podría generar accidentes al operario quien lo
4	TABLERO ELECTRICO	TABLERO ELECTRI	A simple vista, las conecciones del tablero electrico estaban en buen estado y realizadas de la manera correcta. Se sugiere, realizar un mantenimiento preventivo, donde se evalúe la corriente electrica, voltaje y amperaje y así asegurarse que no hayan ningún tipo de corto
4	TODO EL SISTEMA	ENGRANES	Los dientes de los engranajes del torno Polaco 7 de la Escuela Tecnológica instituto Técnico Central estan notablemente desgastados lo que causa que el engranje no sea el adecuado y no funcione idealmente, en adición podrian causarse problemas graves al momento de su uso. Se recomiendo el cambio inmediato de
1	TODO	ENGRANES	La lubricación no es la correcta en el equipo, se evicendio que no solo en los enganjes , si no en gran parte de las distintas piezas del torno Polaco # 7 no es la aducada. En algunas piezas no hubo la lubricación adecuada generando desgaste como en la imagen anterior y en otras habia lubricación excesiva, lo cual tambien puede

Anexo C.

Formato de reparación de piezas.

1. Formato de Procedimiento de reparación y cambio de Piezas
2. Después de lo observado en el taller de la Escuela Tecnológica Instituto Técnico Central, recomendamos que para el torno Polaco # 7, es necesario realizar un mantenimiento correctivo de la parte eléctrica y mecánica ya que es ahí donde se evidenciaron las mayores fallas del equipo. Estos mantenimientos ayudarán a que el equipo funcione en condiciones óptimas y se evite la pérdida total del mismo. Se recomienda una revisión exhaustiva del estado de la refrigeración y si esta es la óptima para que trabaje en condiciones normales, así como también se recomienda la revisión del cabezal divisor universal. En cuanto a reparaciones, es evidente que la iluminación necesaria no se está alcanzando dado que su sistema eléctrico no es el adecuado y se ve afectado, También se requiere una reparación urgente en su sistema de avance. Como hallazgo adicional, recomendamos los siguientes cambios: Cambiar las correas de transmisión, cambiar las esferas de palancas y manijas, y cambiar el aceite lubricante ya que es evidente que no está haciendo el trabajo necesario
3. cómo se genera el requerimiento de repuesto Los repuestos deben ser requeridos de acuerdo al plan inicial que tenga cada empresa u organización detallado en su plan anual de requerimientos. Estos pueden ser de distintas formas y con diferentes periodicidades. Todo depende del tipo de repuestos a pedir y que tan importantes son, también se debe tener en cuenta su vida útil.

ANEXO D:

Ficha técnica del servicio

FICHA TECNICA DEL SERVICIO: *CONTRATOS DE MANTENIMIENTO		
TIEMPO DE LA PRODUCCION DEL SERVICIO	60-120	/MINUTOS
CARACTERÍSTICAS DEL PRODUCTO/SERVICIO FISICAS, QUIMICAS Y DE PRESENTACION DEL PRODUCTO/S		
EQUIPO HUMANO REQUERIDO	COMPETENCIAS REQUERIDAS POR EL EQUIPO HUMANO	
Para la prestacion del servicio en mencion se necesitara que el gerente o vendedor de Comercializadora realice un plan de accion el cual consistira en ir a buscar al cliente para reforzar el proceso post-venta, es decir en otras palabras prestaremos un servicio de calidad con el principal objetivo de enganchar al cliente o ofrecerle un contrato de mantenimineto anual de tipo correctivo o preventivo el cual consistira en que se llegue a un acuerdo entre el cliente y comercial para agendar su visita mensual al comienzo o al final de mes, dejando al cliente con su necesidad satisfecha, que nos vuelva a buscar, se haga un voz a voz adicional de lo que se va a invertir en marketing y estrategias digitales para que en la proxima ocacion o proximo año seamos su primera opcion y el cliente quede totalmente satisfecho con la capacidad de recomendarnos antes mas clientes por la calidad del servicio, experiencia vivida con el equipo despues de que el tecnico lo deja con puesta en marcha.	Basicamente despues de analiza las oportunidades de negocio, el perfil de un tecnico calificado para la prestacion de este servicio se requiere que como minimo sea tecnico del sena en mecanica y electricidad con minimo dos años de experiencia en equipos de bombeo.	
TIEMPO TOTAL HORAS HOMBRE POR UNIDAD DE PRODUCCION	60	/MINUTOS
SITIO DE PRESTACION DEL SERVICIO	Comercializadora Gomez Agroindustrial S.A.S Y/O a domicilio	
MAQUINARIA Y EQUIPO A UTILIZAR PARA LA PRESTACION DEL SERVICIO	cantidad /tiempo	
Mano de obra y los repuestos necesesarios para dejar el equipo en optimas condiciones para que trabaje con normalidad dependiendo de la presion, caudal y tipo de equipo que se vaya a trabajar.	Es relativo, va a depender del tipo de equipo que se vaya a reparar y dependiendo del tipo de daño, puede varias entre 20	
TIEMPO TOTAL MAQUINA EMPLEADAS		MINUTOS

Anexo E.

Copia de un contrato

CONTRATO DE SERVICIO

En Bogotá D.C., El día _____ de _____ de 2016

Se suscribe un contrato de mantenimiento, estipulado bajo las siguientes cláusulas entre:

COMERCIALIZADORA AGROINDUSTRIAL GOMEZ Y CIA LTDA Y

CLÁUSULA No.1.
La vigencia del contrato de mantenimiento es de un año a partir de la firma del mismo.

CLÁUSULA No.2.
Este contrato tiene como objeto realizar el mantenimiento preventivo y correctivo de un equipo de:

Ubicado en: _____

CLÁUSULA No.3.
Se realizará una visita mensual de carácter preventivo y correctivo y cuando sea necesario en la semana comprendida de Lunes a Viernes entre las 8 A.M. y las 5 P.M.
La rutina de chequeo comprende verificar las condiciones generales de operación, ajuste y calibración de los componentes eléctricos, interruptores de presión y flotador, contactores, guarda motores, reles, bobinas selectores etc) Verificación sobre la funcionalidad de los componentes eléctricos (Válvulas de pie, registros, manómetros, uniones, etc.).
Transporte desde el sitio a nuestras instalaciones y viceversa para aquellos elementos que lo requieran incluyendo el montaje y desmontaje que se requiera.

PARAGRAFO.
Cuando se requiera el suministro de repuestos y mano de obra, estos no están incluidos en el contrato y se determinarán independientemente para cada caso y por escrito.

NOTA.
No se contemplan visitas fuera de días y horarios establecidos, préstamo de equipo para reemplazar los dañados, obra civil, limpieza de tanques, trabajos de plomería fuera del equipo, eliminación de ruido.

La ejecución del trabajo se hará de la siguiente forma. Se definirá día, hora y persona que realiza el trabajo en coordinación con la administración.
Se ejecutará la revisión correspondiente de los equipos y se emitirá por escrito el resultado de la visita, ajustes y demás reparaciones que se tengan que hacer, o de elementos que se tengan que cambiar si hay que sacar algún elemento se coordinará con la administración para trasladar los equipos.

COMERCIALIZADORA AGROINDUSTRIAL GOMEZ Y CIA LTDA no será responsable por lucro cesante ni daños indirectos o por demanda establecida por terceros contra la firma administradora, tampoco se responsabiliza por daños naturales como inundaciones, rompimiento de tubos al apretar o al aflojar flanges o roscas, tampoco se responsabiliza por funcionamiento por bajos o altos voltajes por discontinuación de piezas de los fabricantes, huelgas o cualquier otro motivo de fuerza mayor.

El precio del contrato de servicio por un año es de \$.....Más IVA 16% pagados por anticipado.

Este contrato no es transferible sin previo acuerdo escrito, entre las partes
Este contrato no puede ser modificado si no hay acuerdo entre las partes.
Se entiende que las acometidas hidráulicas y eléctricas funcionan correctamente.

Los equipos deben encontrarse en perfecto estado de funcionamiento para empezar el compromiso de este contrato.
Para evaluar el estado del equipo se programará una visita a los equipos.

Se firma ante testigos en Bogotá D.C., a losdías del mes dedel año 2016
