

Informe de la Dirección

Septiembre 1 de 2019.

Obras en desarrollo:

Sistema de agua potable: Rehabilitación de tercera bomba y mantenimiento mayor a todo el equipo de bombeo. Reordenamiento de línea eléctricas y sus cargas. Adquisición de sistemas de control de presión que permiten disminuir fugas por roturas de tubería, a la fecha, las fugas por esta causa se han reducido prácticamente a cero. Obra concluida y en mantenimiento permanente.

Reparación de ramales de distribución por piso, con válvulas de control sectorizadas para eventuales cortes de agua por mantenimiento y reparaciones.

Cambios de tuberías de distribución hacia los departamentos.

Plafones: Se han reparado de manera integral 1,850 metros cuadrados de plafones con materiales especiales resistentes a la humedad, así como goteros, tapas de registro y terminados base y pintura adecuados para uso en exteriores. Obra en desarrollo.

Iluminación: Se han repuesto en las áreas comunes 160 focos por unidades ahorradoras de LED, que permiten mejor iluminación y ahorro considerable en el costo de la energía. La terraza del piso 11 se le dotó de mejor iluminación con focos LED ahorradores.

Balcones: Se han reparado y pintado 1,265 metros de barandales en áreas comunes y balcones de las esquinas con materiales resistentes a exteriores. Obra concluida y en mantenimiento permanente.

Lavandería: Cambio completo de instalación hidráulica, sanitaria y eléctrica de toda el área. Obra concluida y en mantenimiento permanente.

Sótano: Ordenamiento de materiales en almacén debidamente inventariados, así como herramienta y enseres de mantenimiento. Se retiraron 3 camionadas de desechos y basura almacenada. Instalación eléctrica totalmente nueva con registros, distribución de cargas y alumbrado con focos ahorradores.

Pintura general: Se pintó de en su totalidad la fachada del edificio con material para exteriores, así como muros las áreas comunes de cada piso, pasillos, lobbies, salones cerrados, sala de juntas, gimnasio, lavandería y fachada del ducto de basura. Repintado de cajones de estacionamiento, su numeración y señalización con pintura de tráfico resistente a exteriores. Pintado de entrada del edificio, caseta de vigilancia, oficinas administrativas y muros perimetrales. Obra concluida y en mantenimiento permanente.

Sistema de cámaras de vigilancia: Existen actualmente en operación 21 cámaras de vigilancia reubicadas en áreas estratégicas, se adquirió nuevo software para su soporte técnico, así como el sistema de recuperación de video. Este equipo tiene un monitoreo técnico permanente y con mantenimiento programado.

Pisos en pasillos y áreas comunes: Reemplazo de piezas de piso dañadas o faltantes por unidades de color y tamaño similares a las existentes. En el mediano plazo se contemplan algunos cambios debido a la dificultad de conseguir piso igual al ya existente. Obra en desarrollo.

Obras en proyecto y por desarrollar:

Puesta en marcha de la planta de emergencia.

Puesta en marcha del sistema de bombeo contra incendio.

Rehabilitación de la alberca y sus instalaciones.

Rehabilitación del gimnasio, obra civil y aparatos de ejercicio.

Obras permanentes:

Mantenimiento general en áreas comunes, electricidad, albañilería, plomería, jardinería, repintado, soldadura, carpintería, instalaciones hidráulicas, sanitarias y equipo de bombeo.

Personal de mantenimiento:

Contamos con tres personas de planta (outsourcing) para trabajos de mantenimiento permanente que incluyen entre otros: reparaciones menores, mantenimiento a jardines, repintado de áreas, cambio de luminarias, adecuaciones necesarias y lo que sea necesario en el día a día.

El equipo de mantenimiento cuenta con la herramienta necesaria y portan uniforme que los distingue y acredita como personal del edificio. Este personal puede eventualmente, y después de su horario de trabajo, auxiliar a los residentes en las reparaciones dentro de su departamento previo arreglo de ambas partes. Nivel Doce Menos Uno no se hace responsable de estas actividades.

Contratos permanentes:

Los servicios de vigilancia, intendencia, recolección de basura, contabilidad, asesoría fiscal, administración y mantenimiento especializado a los elevadores, son suministrados por empresas privadas que han acreditado su experiencia y solvencia en su área.

Estos servicios han sido revisados y autorizados en asamblea de propietarios y validados por el consejo consultivo.

De acuerdo a la ley de Sociedades Mercantiles y otras leyes laborales, Nivel Doce Menos Uno A.C. no cuenta con personal en nómina, todos los servicios son contratados por outsourcing y por lo tanto no se tienen pasivos laborales ni compromisos contractuales de ninguna naturaleza.

Armando Herrera Avendaño.

Presidente del consejo.