el monte sur post

1

Condominio El Monte Sur

Trabajos Realizados - Programados

Protocolos

Oficina Administración Atram Corporation

Junio 2016

Preparado por: oficina administración – atram corporation
condmontesur@gmail.com

mensaje al lector

titulares & residentes

Saludos a Todos.

Como se comenzó desde el verano pasado, por correo electrónico se han estado enviando comunicados de Temas de Interés para la comunidad. Para activar dicho sistema de comunicación digital, se estuvo creando un Listado de Contactos en los diferentes sistemas.

Nos place informar que por primera vez se creó una Publicación para mantener informada a la comunidad de los diferentes temas de interés como lo son trabajos realizados, trabajos programados, preguntas frecuentes, próximas asambleas, próximas actividades, entre otros.

Esta nueva publicación la nombramos el monte S post. Esta publicación se estará enviando periódicamente, en la misma se recopilarán los acontecimientos más destacados así como trabajos en progreso, trabajos proyectados, próximas actividades, entre otros temas.

Esperamos verlos a Todos en la Asamblea a celebrarse el mañana jueves, 9 de junio de 2016.

Cualquier Tema que deseen se incluya para la próxima publicación, pueden enviar la sugerencia al e-mail: condmontesur@gmail.com

Por Orlando Hernández, Atram Corporation

Recientemente se han recibido comentarios y preguntas sobre los Protocolos que se llevan a cabo en la Oficina de Administración.

Los Protocolos establecidos cubren diferentes áreas de los procesos necesarios para el funcionamiento del complejo. A continuación le presentamos varios de éstos:

- Protocolos Establecidos para solicitudes de servicios o permisos administrativos por Titulares. Se crearon Formularios-Formas referentes a Registro de Titulares conforme la ley y el reglamento, Solicitud de Servicios o Permisos Administrativos, Formulario para presentar Comentarios & Sugerencias, Formulario Visita Apartamento, entre otros.

- Protocolos para presentarle a la Junta de Directores para la aprobación quincenalmente, Ordenes de Pago a Suplidores de Servicio. Se crearon las Formar de Ordenes de Pago que se presentan a la Junta, para que ésta apruebe trabajos & pagos por servicios prestados, materiales, equipos, inventario, entre otros a los suplidores contratados.

  Este Protocolo de Ordenes de Pago, incluye presentarle a la Junta adjunto con la Orden de Pago, la Factura del suplidor, Informe de los Balances en Cuentas Bancarias, Informe del Total (Suma) a pagar a todos los suplidores por quincena, entre otra información.

Preparado por: oficina administración – atram corporation
condmontesur@gmail.com

- Protocolos para presentarle a la Junta de Directores en su reunión mensual, un Informe Mensual. Dicho informe recopila y presenta los acontecimientos ocurridos durante el mes en el Complejo. Dicho Informe incluye entre otros, trabajos realizados por "Handyman" (In Servicio), trabajos en progreso, trabajos programados, situaciones en planta física áreas comunes generales, situaciones con suplidores bajo contrato de servicios, situaciones presentadas por Titulares, entre otros.

  Todos los servicios que se llevan a cabo en las áreas comunes generales, incluyendo compra de materiales, equipos, herramienta, entre otros son aprobados por la Junta de Directores. Luego que la Junta establece el Contrato de Servicios, los pagos por servicios prestados los aprueba la Junta de Directores quincenalmente.

  Los pagos a suplidores de servicios solo se emiten cuando la Junta de Directores los aprueba en las Ordenes de Pago que se procesan quincenalmente.

- Protocolos para presentarle a la Junta de Directores, situaciones presentadas por Titulares, situaciones en áreas comunes o situaciones con suplidores. Toda situación que conlleve la intervención y aprobación de la Junta se les presenta según suceden o se reciben comunicados.

En el caso de situaciones o solicitudes presentadas por Titulares, se procede en caso de correos electrónicos, a enviarle copia por correo electrónico a los miembros de la Junta ("Forward").

En caso de situaciones presentadas por escrito se convierten en copia digital y se envían por correo electrónico, en adición en la Oficina de Administración los miembros de la Junta tienen un Expediente, donde se coloca copia de todos los documentos y situaciones en proceso.

En el caso de situaciones de áreas comunes se le presenta a la Junta, incluyendo los Estimados de Costos en el caso que lo amerite.

Cualquier situación presentada, la Junta evalúa la misma para emitir la aprobación que entiendan pertinente.

La Oficina de Administración procede con la directriz y aprobación emitida por la Junta de Directores.

- Protocolos – Guías Instalación Aires Acondicionados. Se revisaron los requisitos existentes sobre la instalación de aires acondicionado en torre y casitas, para establecer guías de instalación para mejorar el aspecto estético.

Trabajos Realizados

Trabajos Realizados en áreas comunes

Como ustedes conocen en las áreas comunes del Complejo se llevan a cabo Trabajos Recurrentes de Mantenimiento, Trabajos Situaciones Imprevistas y de Proyectos Programados de Reemplazo & Reparaciones.

En esta sección incluiremos información sobre los Trabajos Sobresalientes y que no tienen que ver con mantenimiento recurrente contratado para llevarse a cabo diariamente o mensualmente.

Deseamos destacar antes de proceder a la Lista de Trabajos, el esfuerzo que se ha estado llevando a cabo en el área de Bosque Urbano dentro del Complejo.

Le presentamos a la Junta la recomendación, para que se Contratara un Profesional para que realizara un Inventario de los árboles que se encuentran dentro del Complejo.

Se contrató a Alexis Molinari & Asociados – Consultores Ambientales, el cual llevó a cabo el inventario y presentó el un Informe - Inventario. Con dicho informe, se podrá establecer un Plan de Trabajo para manejar el aspecto estético del bosque así como la salud del mismo, como trabajar con árboles enfermos.

En adición, se trabajará con un Plan recurrente de poda que será ejecutado por la compañía contratada In Servicio.

Trabajos Realizados

Trabajos Realizados en áreas comunes

A continuación les presentamos una lista de algunos los Trabajos más sobresalientes 2014 - 2016:

- Pintura de fachada principal y laterales de todos los edificios de las casitas.
- Sellado y Pintura de 18 de las Bóvedas en las Casitas.
- Arreglos en cisterna (tapa y sistema de control) de la Torre para poder manejar el nivel de agua.
- Arreglo en la 2da bomba (Bomba Auxiliar) de agua que sirve a la torre. Dicho arreglo permite que en caso que la Bomba Principal se desactive, la auxiliar la cubre.
- Arreglos en el sistema de extracción de la lavandería y sótano de la torre 180 & 190.
- Trabajos de aplicación sellador preventivo, en varios techos (techos planos) de las casitas 500, 600, 700, 800 y 900.
- Instalación de sistema sensores, entrada portones de vestíbulos 180 & 190.
- Implementación de reemplazo de bombillas a tecnología "led", para mejorar eficiencia y bajar el consumo eléctrico en los pasillos de la torre y casitas.
- Arreglos de luminaria (postes) en áreas comunes de estacionamientos.
- Pintura de pasamanos en concreto en todos los pasillos y paredes frente a elevadores.
- Trabajos resanado empañetado y cubrir varilla expuesta en los techos de entrara apartamentos. Se comenzó en el piso 7.

Trabajos Realizados

Trabajos Realizados en áreas comunes

Continuación:

- Recogido de escombros en área posterior a casitas 900.
- Instalación de sensores de movimiento lámparas en las áreas de buzones en vestíbulos 180 y 190.
- Trabajos de poda arboles en el complejo.
- Instalación nuevo sistema de extracción cuarto mecánico piscina.
- Reparaciones de extractores en Torre y Casitas.
- Remplazo de llaves de paso para áreas recreativas.
- Trabajos en modernización baños áreas recreativa.
- Instalación de válvula terremoto en tanque de gas Torre.
- Instalación de detectores de humo en todos los pasillos de la Torre.
- Instalación & Reemplazo infraestructura, fase I y II de cámaras para vigilancia. Incluye nuevo sistema Wireless.

Se han realizado trabajos de reparaciones en varias áreas del complejo incluyendo en las calderas de las casitas 600-700 y 800-900, trabajos en las calderas torre, portones y otros trabajos de infraestructura.

Trabajos a Realizar

Próximos trabajos a realizar en áreas comunes

Los trabajos que se enumeran a continuación son una breve lista de lo que se esta coordinando para realizar en el 2016 y algunos que se planifican para el 2017:

- Coordinación para limpieza en área de sótano para área almacenaje Titulares. En proceso trabajos de resanado, iluminación y pintura.
- Trabajos de pintura en las paredes de los elevadores.
- Reparación sistema eléctrico y luces de piscina.
- Continuar con trabajos de reparación techos-aleros en área torre.
- Culminar con trabajos de sellado en las bóvedas que faltan en las Casitas.
- Trabajos de reparación empañetado en las Casitas-900 en pared (exterior) posterior que colinda con patio comunal.
- Trabajos de poda árboles en áreas comunes generales que no se podaron en la realizada en el 2015.
- Trabajos de pintura en paredes exteriores posteriores Casitas.
- Trabajos de pintura en lavanderías Casitas.
- Remplazo de columpios de las áreas recreativas de niño entre Torre y Casitas.
- Trabajos para acondicionar las áreas de jardín en la entrada 180, 190 de la Torre y siembra de grama en varias áreas.
- Trabajos en calles de las casitas y torre para resanar huecos.

Hay otras tareas que se están planificando las cuales les estaremos informando próximamente.

Preparado por: oficina administración – atram corporation
condmontesur@gmail.com