

Política sistemática de mantenimiento y reparación

Antecedentes: El Comité actual ha iniciado varias buenas iniciativas para trabajos importantes de mantenimiento y reparación (M&R). A pesar de que estas iniciativas son apreciadas por los propietarios de apartamentos, a los propietarios les gustaría ver un enfoque aún más estructurado, sistemático y proactivo para el trabajo de M&R, como también se discutió en nuestra AGM 2018.

Estado: Esta política fue aprobada en nuestra Junta General de Accionistas el 27 de febrero de 2020.

Introducción:

Nos gustaría ver un conjunto de mejores prácticas para la planificación y ejecución del trabajo de M&R en complejos residenciales como el nuestro. Normalmente consistiría en los siguientes puntos principales:

a) Un estudio condicional sistemático periódico de todo el complejo con todos los elementos principales, como las paredes exteriores, el techo, los pasillos, las escaleras, los ascensores, el garaje, las tuberías de agua, las tuberías de alcantarillado, el suministro de gas, la infraestructura eléctrica, los cables de TV / Internet, la piscina, etc. Se deben registrar los aspectos relevantes de las condiciones, tales como:

- i) Materiales y métodos de construcción
- i) Edad
- iii) Durabilidad típica en la región actual
- iv) Problemas conocidos e historial de reparaciones
- v) Otras conclusiones condicionales de la encuesta/inspección
- vi) Estimación de costos para cualquier reparación/mantenimiento necesario

b) Una clasificación de todos los hallazgos, basada en la criticidad y los riesgos de empeoramiento futuro de la situación. La clasificación debe dividirse de la siguiente manera (o similar):

- i) Condiciones inmediatamente peligrosas
- ii) Infracciones potencialmente peligrosas

iii) Infracciones no peligrosas

c) Un plan periódico de M&R debe derivarse del informe de condición compleja. Debe abordar el cronograma y el presupuesto para las actividades de M&R en un orden priorizado y dividido en perspectivas de tiempo (como 0-1 año, 1-3 años, 3-5 años, 5-10 años o similar).

Las prioridades en el plan de M&R deben basarse en la criticidad, los riesgos y el costo estimado de las reparaciones, y deben registrarse de la siguiente manera:

EMERGENCIA Condiciones que amenazan la salud o la seguridad.

PREVENTIVO Condiciones que, si no se resuelven, se convertirán en emergencias, lo que provocará daño importantes o la destrucción del edificio, y costarán significativamente más si se hacen más tarde que antes.

COSMÉTICO Reparaciones que solo afectan la apariencia del edificio, un apartamento o un área pública.

d) Rondas de licitación que cubran el período venidero, con varios proveedores relevantes y clasificados. Evaluación y decisiones por criterios establecidos que también se comunican a los proveedores por adelantado. El asistente/custodio debe llevar a cabo partes significativas del M&R, dentro de su competencia, experiencia y capacidad.

e) Ejecución de las actividades de M&R bajo estrecho seguimiento, evaluación y comunicación con los proveedores elegidos.

Los resultados esperados y positivos de este enfoque son:

- **Lo primero es lo primero:** atacamos lo que parecen ser los problemas más críticos dentro de M&R en cualquier momento.
- **Ahorro de costes i)** Al comenzar con los problemas más críticos, también ahorramos dinero, ya que el trabajo de reparación tiende a ser más costoso a medida que pasa el tiempo y la condición empeora.
- **Ahorro de costes ii)** También es un claro potencial para ahorrar dinero al establecer concursos mediante el uso de rondas de licitación sistemáticas con proveedores relevantes.
- **Mitigación de riesgos:** Reducimos el riesgo de incidentes graves dentro de nuestro complejo y para las personas que viven allí.

En mayo de 2019 se envió al Comité una propuesta más elaborada para la política de M&R, pero no hay registros en las actas de ninguna reunión que indiquen que se haya tratado. El texto anterior puede verse como una versión más corta y simple del mismo.