ADMINISTAR

NEWSLETTER

EMPORIUM BY THE POINT

Volumen 9, N° 12 www.edificioemporium.com Diciembre, 2024

PROYECTOS

AUDITORIUM

• Descripción:	El Directorio de Emporium aprobó la construcción de un auditórium, el cual se encuentra en el piso 5 y será de beneficio para copropietarios y arrendatarios de las oficinas del edificio.
• Actividades:	Remodelación de las salas de reuniones 1 y 2. Instalación de luminarias y gypsum. Reubicación de televisores. Instalación de papel tapiz, plantas, letras corpóreas y pódium.

ÁRBOL DE NAVIDAD

• Descripción:	Se realizó el armado del árbol de navidad del edificio en el área del lobby principal de recepción.

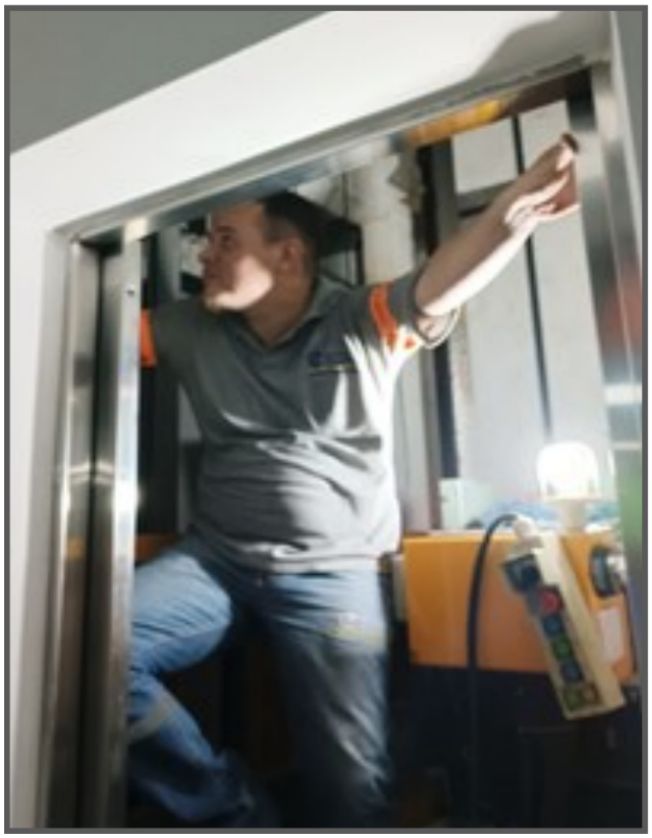
XIV SIMULACRO DE TERREMOTO

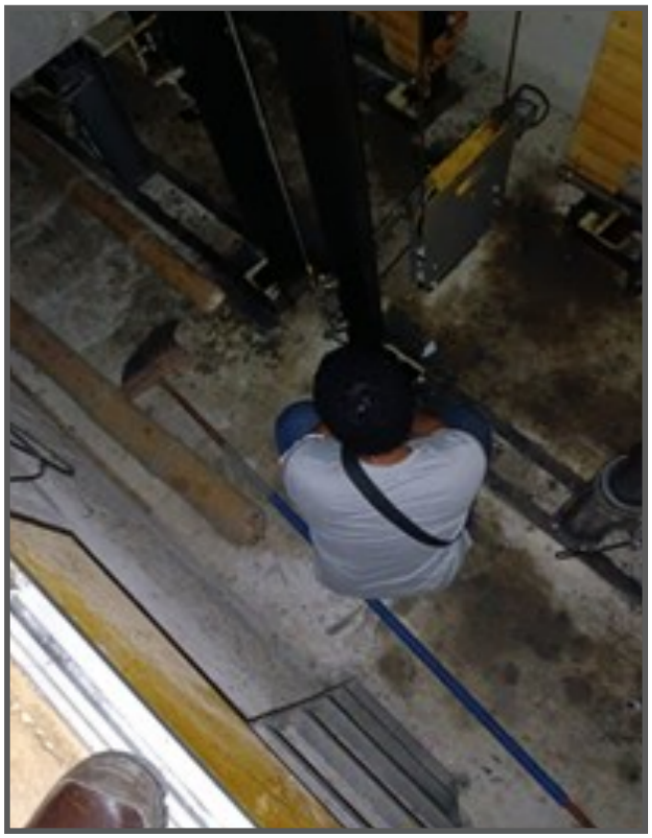
• Descripción:	El 28 de diciembre de 2024, se realizó el simulacro de terremoto en coordinación con el Municipio de Guayaquil y Segura EP. Durante el ejercicio del simulacro de evacuación se monitoreó todos los sistemas de emergencia con los que cuenta el edificio, como son el sistema de alarma, luces estroboscópicas, panel de seguridad, sistemas de audio evacuación y salidas de emergencia.

MANTENIMIENTOS PREVENTIVOS EXTERNOS

ASCENSORES

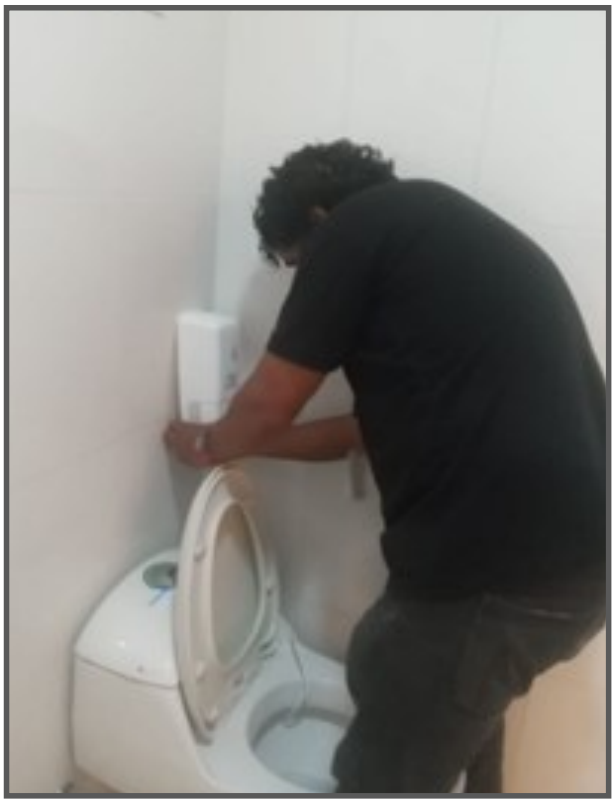
• Proveedor:	Electro Ecuatoriana S.A.
• Operarios:	2 personas (desde las 20:00 hasta las 02:00)
• Frecuencia:	1 vez al mes
• Cantidad:	3 ascensores
• Actividades:	⇒ Limpieza de los rieles de deslizamiento. ⇒ Revisión del panel de control y seguridades eléctricas. ⇒ Chequeo de los equipos según el cronograma de mantenimiento.





DESODORIZADORES DE BAÑOS

• Proveedor:	Carosem S.A.
• Operarios:	1 persona
• Frecuencia:	Mensual
• Cantidad:	49
• Actividades:	⇒ Se realizó el mantenimiento y recarga de 49 dispositivos desodorizantes de los baños comunales del edificio.

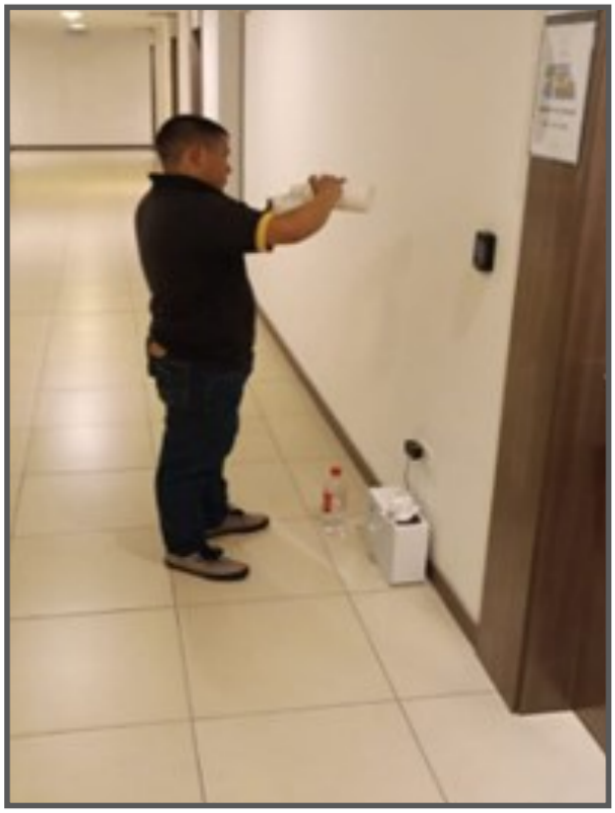


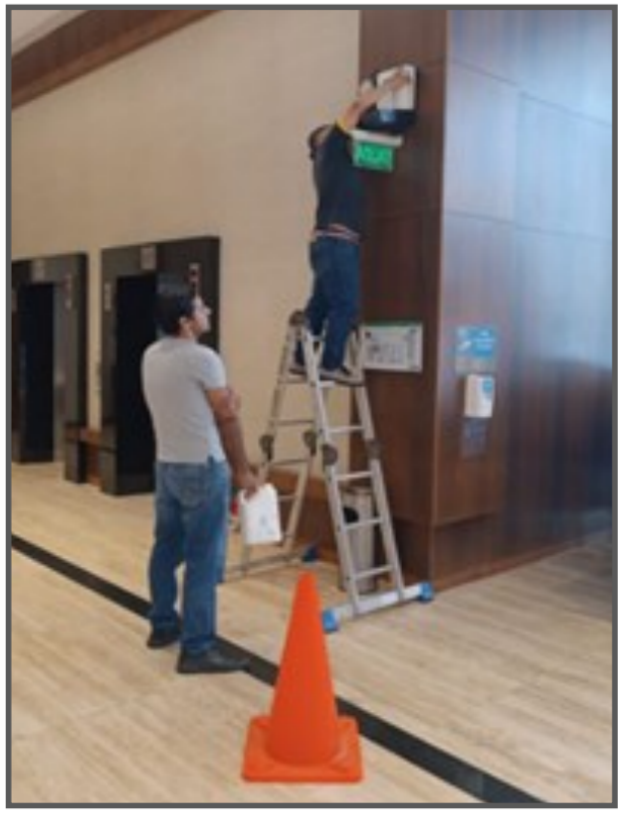
RECARGA DE DIÉSEL

• Proveedor:	Soluciones Integrales
• Operarios:	2 personas
• Frecuencia:	Variable
• Cantidad:	1
• Actividades:	⇒ Se realizó la compra de 1123 galones para el abastecimiento del generador debido a los cortes de energía.

AROMATIZACIÓN PLANTA BAJA

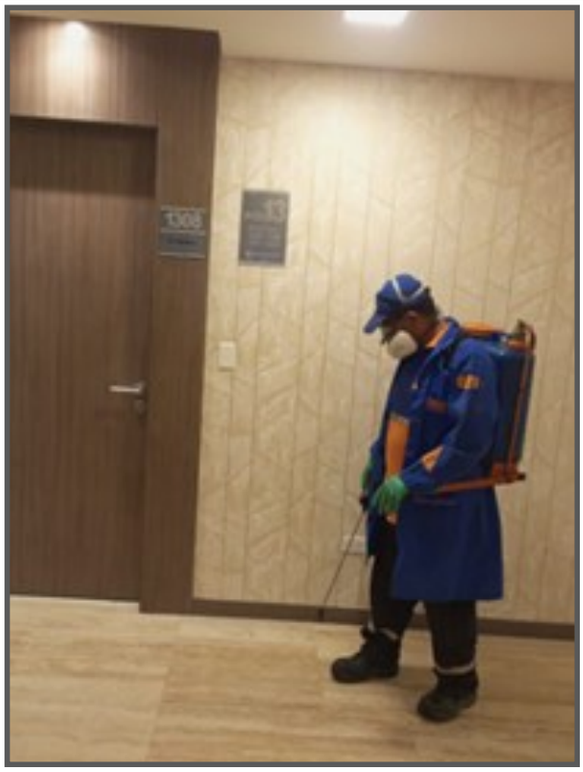
• Proveedor:	Olfatika S.A.
• Operarios:	2 personas
• Frecuencia:	Quincenal
• Cantidad:	1
• Actividades:	⇒ Se realizó el mantenimiento y recarga del aromatizador del lobby de recepción.

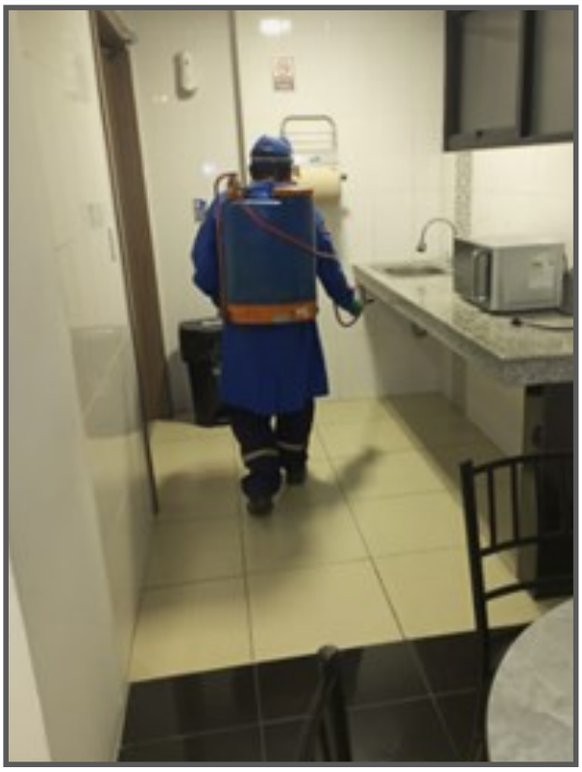




FUMIGACIÓN Y CONTROL DE PLAGAS

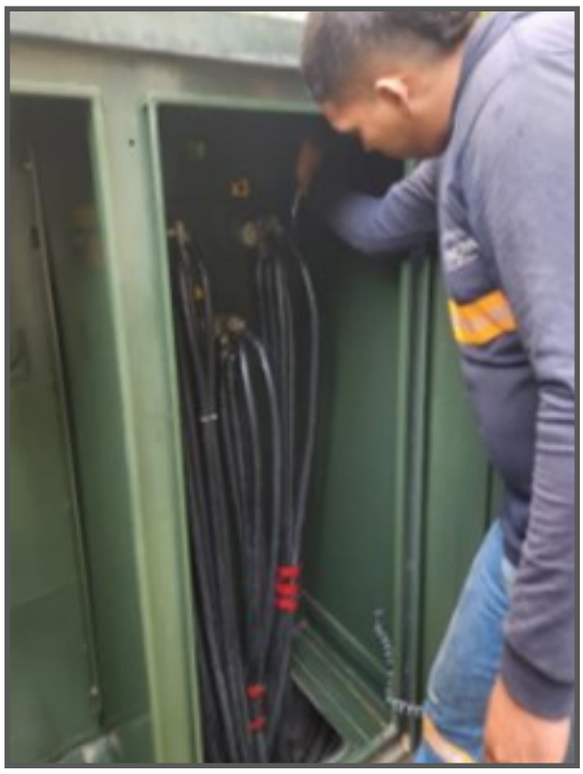
• Proveedor:	Fumitec S.A.
• Operarios:	2 personas
• Cantidad:	Áreas Comunes
• Frecuencia:	Bimestral
• Actividades:	⇒ Se realizó la fumigación y el control de plagas en las áreas comunes del edificio, como baños, pasillos, parqueos, cuarto de basura, lobbys, cuarto de bombas, cuarto de medidores, cuarto de aires acondicionados, terraza, lobby principal de planta bajo. ⇒ Se realizó la fumigación y control de plagas en la parte externa.



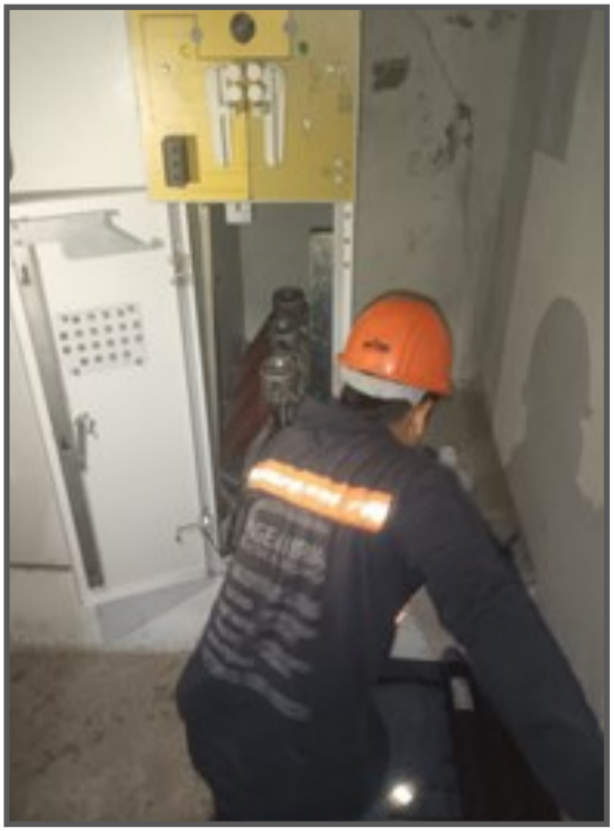


MANTENIMIENTO DEL SISTEMA ELÉCTRICO GENERAL

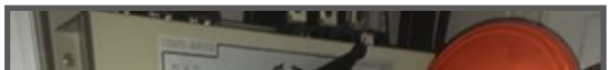
• Proveedor:	Ingeniería Eléctrica y Mecánica
• Operarios:	3 personas
• Cantidad:	1
• Frecuencia:	Anual
• Actividades:	⇒ Se realizó el mantenimiento preventivo del transformador de 750 KVA. ⇒ Se realizó el reajuste de conexiones, pruebas de resistencia óhmica y de aislamiento. ⇒ Se realizó el análisis de aceite en el transformador y pruebas termo-gráficas.

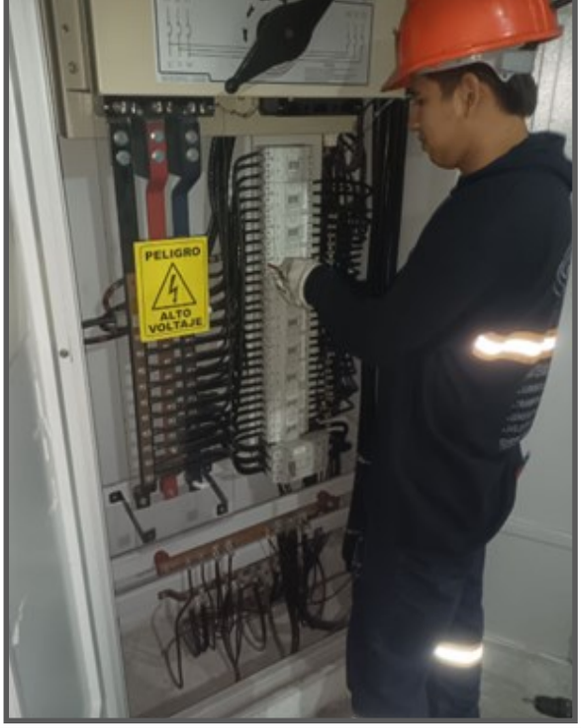


• Proveedor:	Ingeniería Eléctrica y Mecánica
• Operarios:	3 personas
• Cantidad:	1
• Frecuencia:	Anual
• Actividades:	⇒ Se realizó el mantenimiento preventivo de la celda de media tensión y reajuste de conexiones. ⇒ Se realizó pruebas de aislamiento, pruebas termográficas, para verificar que esté funcionando de la manera correcta.

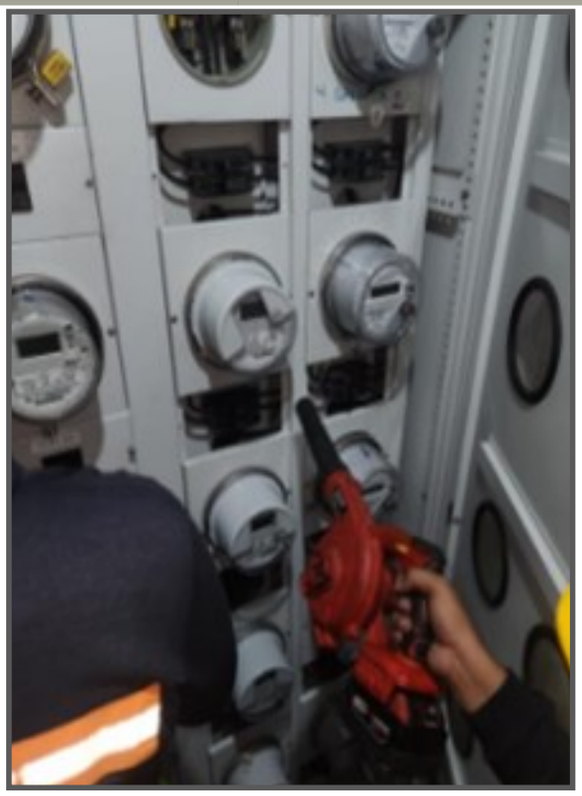


• Proveedor:	Ingeniería Eléctrica y Mecánica
• Operarios:	3 personas
• Cantidad:	6
• Frecuencia:	Anual
• Actividades:	⇒ Se realizó el mantenimiento preventivo de tablero de medidores. ⇒ Se realizó la limpieza, inspección, chequeo y ajuste de terminales de breaker principales de fuerza. ⇒ Se realizó pruebas termográficas, para este trabajo se realiza la desconexión de la celda principal del edificio en coordinación con Cnel.





• Proveedor:	Ingeniería Eléctrica y Mecánica
• Operarios:	3 personas
• Cantidad:	1
• Frecuencia:	Anual
• Actividades:	⇒ Se realizó el mantenimiento preventivo del panel de distribución principal. ⇒ Se realizó la limpieza de tablero eléctrico, de reajuste de conexiones. ⇒ Se realizó pruebas de aislamiento, pruebas termográficas, para verificar que esté funcionando correctamente.



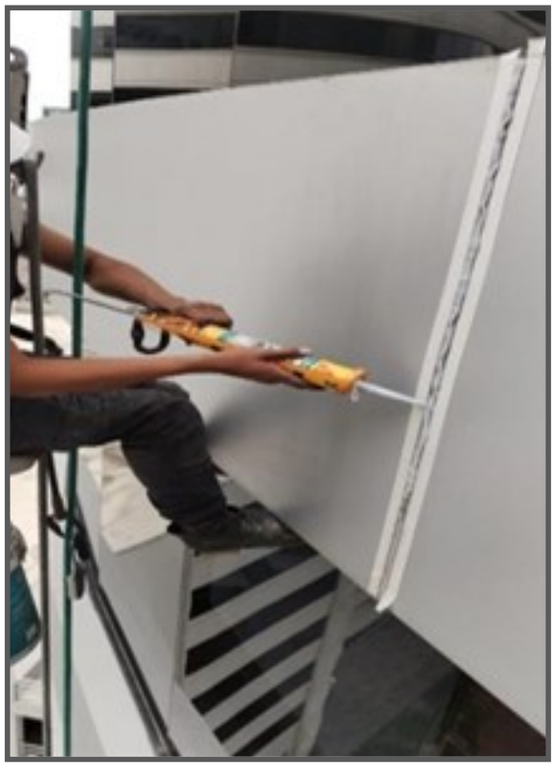
LIMPIEZA DE VIDRIOS, ALUCUBOND Y SILICONADO

• Proveedor:	Yandry Carrión Abendaño
• Operarios:	3 personas
• Frecuencia:	Anual
• Actividades:	⇒ Se realizó la limpieza de vidrios, alucubond y siliconado de todo el edificio: • Se realizó la limpieza externa de vidrios de todo el edificio. • Se realizó la limpieza de alucubond y mantenimiento preventivo. • Se realizó el cambio de siliconado en los vidrios exteriores.

LIMPIEZA DE VIDRIOS

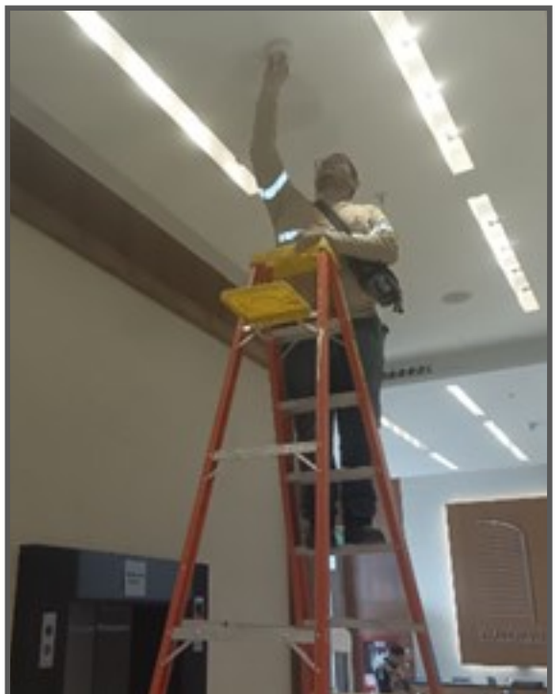
LIMPIEZA DE ALUCUBOND

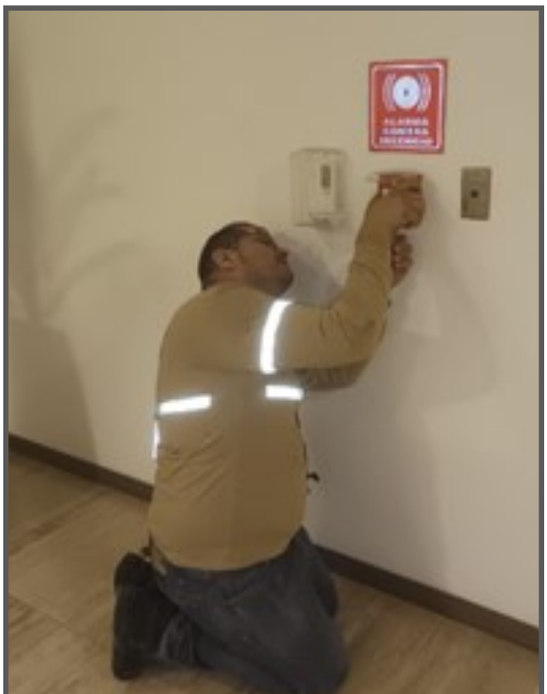
SILICONADO

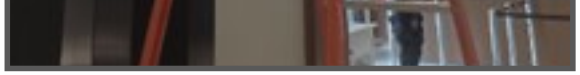


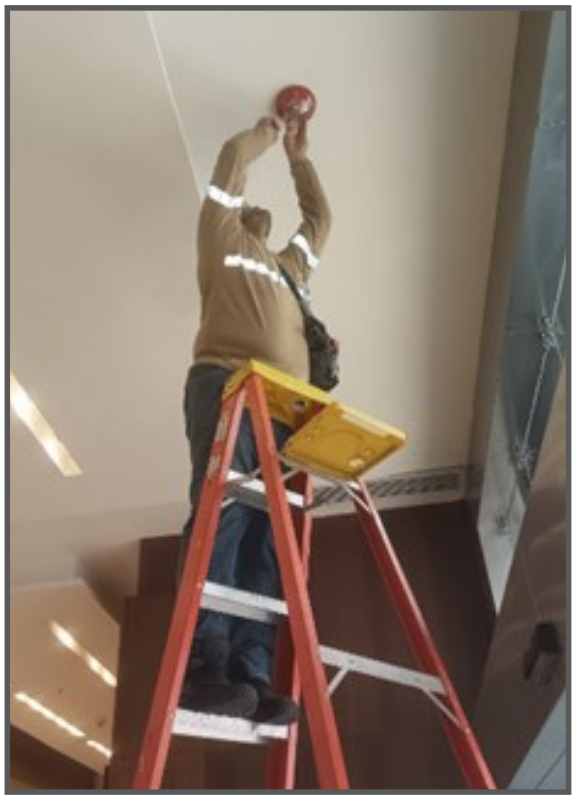
SISTEMA DE AUDIOEVACUACIÓN

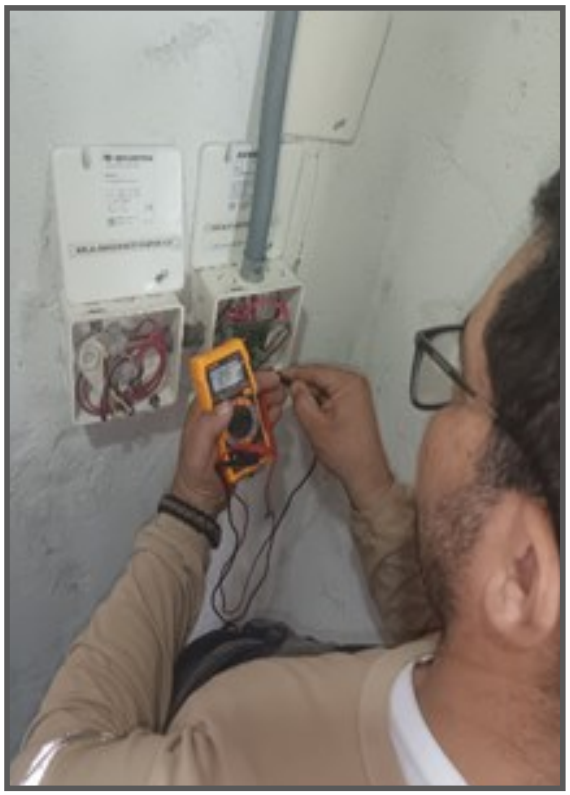
• Proveedor:	Global Protection Cia. Ltda.
• Operarios:	2 personas
• Frecuencia:	Anual
• Descripción:	Sensores de humo, estaciones manuales, luces estroboscópicas, módulos de monitoreo, jacks de monitoreo, y contactos magnéticos.
• Actividades:	⇒ Se realizó la limpieza de los sensores de humo de las áreas comunes. ⇒ Se realizó el reajuste de conexiones, revisión de señales electrónicas, revisión de voltajes de salida y entrada de cada dispositivo. ⇒ Se realizaron pruebas de funcionamiento de los equipos.











MANTENIMIENTOS CORRECTIVOS EXTERNOS

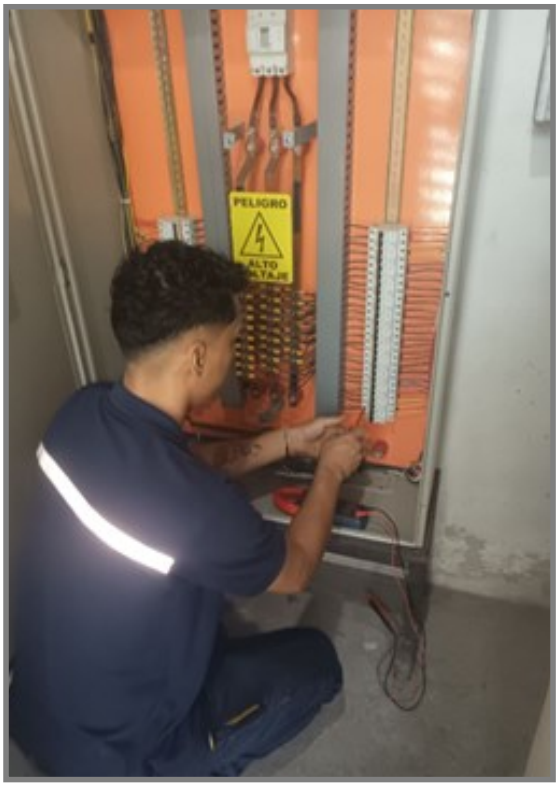
GENERADOR

• Proveedor	Ingeniería Eléctrica y Mecánica
• Cantidad:	1
• Actividades:	⇒ Se realizó el mantenimiento preventivo y correctivo del generador después de sus 200 horas de uso continuas. Dentro del mantenimiento correctivo se realizó: ◊ Cambio de filtro de aceite. ◊ Cambio de filtro de combustible. ◊ Limpieza profunda del filtro de aire. ◊ Revisión y llenado del refrigerante. ◊ Revisión de las baterías.

MANTENIMIENTOS PREVENTIVOS INTERNOS

PANEL DISTRIBUCIÓN SECUNDARIA DE EMERGENCIA

• Frecuencia:	Trimestral
• Cantidad:	5
• Actividades:	⇒ Se realizó la limpieza y reajuste de conexiones en breakers. ⇒ Se revisó que no exista ningún cable recalentado. ⇒ Se verificó estado de los breakers de cada uno de las oficinas y locales comerciales y se realizaron pruebas de funcionamiento.

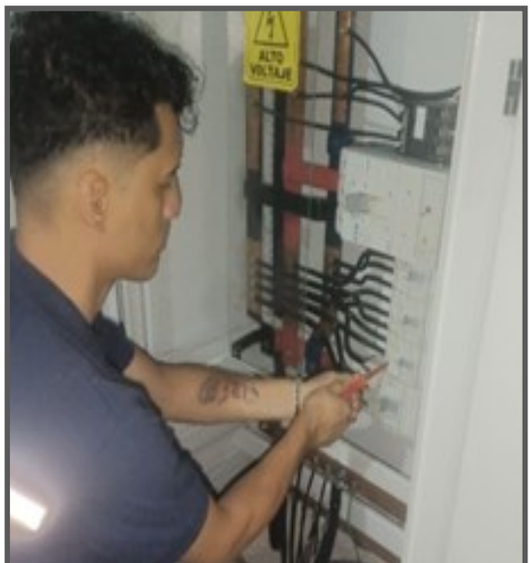


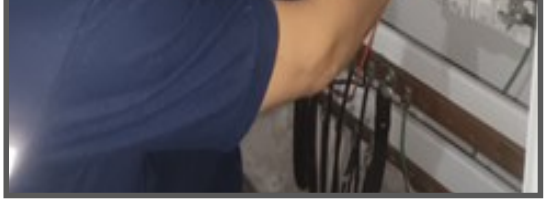
PANEL DE DISTRIBUCIÓN DE SERVICIOS GENERALES

• Frecuencia:	Trimestral
• Cantidad:	5
• Actividades:	⇒ Se realizó el mantenimiento preventivo a los paneles de distribución de aires acondicionados del edificio. ⇒ Se realizó la limpieza de tablero, medición de voltaje de entrada y salida, reajuste de conexiones, revisión de breakers. ⇒ Se realizó pruebas de funcionamiento.

PANEL DE DISTRIBUCIÓN DE SERVICIOS GENERALES PRINCIPAL

• Frecuencia:	Trimestral
• Cantidad:	1
• Actividades:	⇒ Se realizó el mantenimiento preventivo al panel de distribución principal del edificio. ⇒ Se realizó la limpieza de tablero, reajuste de conexiones. ⇒ Se realizó la medición de voltaje, revisión de breakers y pruebas de funcionamiento.





PANEL DE DISTRIBUCIÓN DE SERVICIOS GENERALES

• Frecuencia:	Trimestral
• Cantidad:	8
• Actividades:	⇒ Se realizó la limpieza y reajuste de conexiones a los paneles de distribución general. ⇒ Se realizaron mediciones de voltajes y toma de lectura de corriente para evitar que existan breakers recalentados.

MANTENIMIENTO EXTRACTORES DE BAÑO

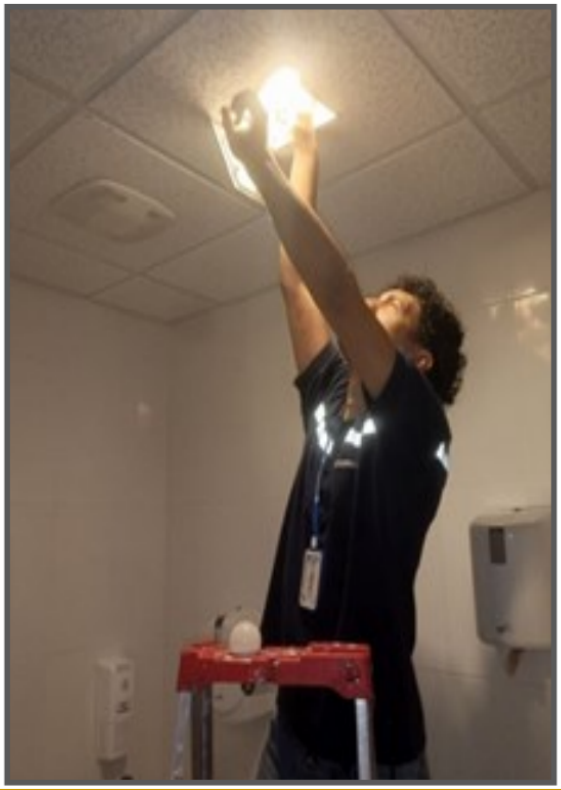
• Frecuencia:	Trimestral
• Cantidad:	34
• Actividades:	⇒ Se realizó la limpieza de los extractores de baños comunales del edificio Emporium. ⇒ Se retiró la rejilla de extractor, se procede a limpiar con agua para retirar el polvo. ⇒ Se limpia el ventilador y se volvió a colocar la rejilla limpia.

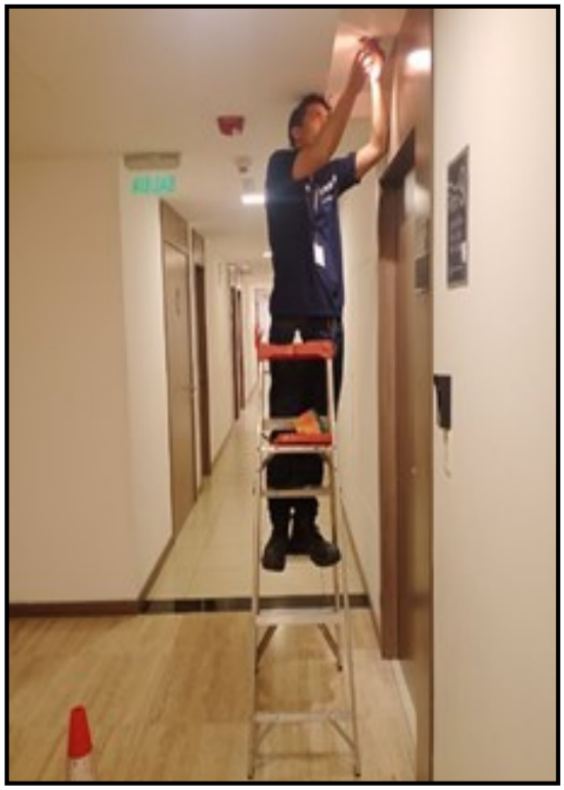
INSTALACIÓN BOMBA ALMACENAMIENTO DIESEL

• Frecuencia:	Correctivo
• Actividades:	⇒ Se realizó la compra de una bomba periférica de ½ hp y se realizaron las siguientes modificaciones: • Instalación de un sistema semiautomático • Se instaló una válvula check anti-retorno con filtro del lado de succión. • Se realizó la instalación de una llave de paso.

CAMBIO DE REPUESTOS DE ILUMINACIÓN

• Frecuencia: • Actividades:	Correctivo Se realizó el cambio de lámparas led, dicroicos, balastros electrónicos en mal estado por iluminación led nueva.



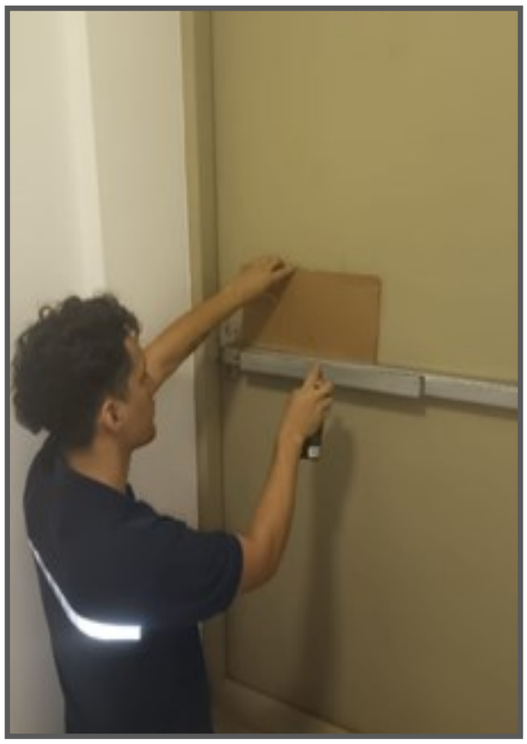


PINTURA TAPAS DE REGISTRO

• Frecuencia: • Actividades:	Correctivo Se desmontan las tapas de registro que están manchadas, se lijan, se sellan y se aplican dos manos de pintura.

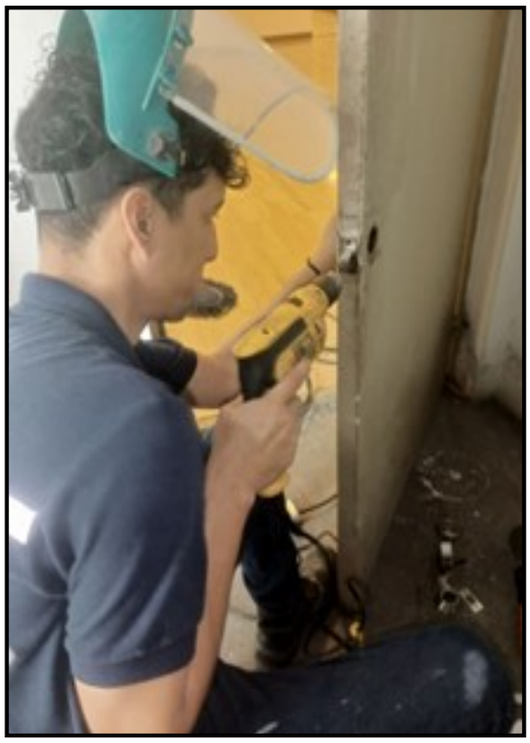
PINTURA BARRAS PUERTAS DE EMERGENCIA

• Frecuencia:	Correctivo
• Actividades:	Se lijó y se pintaron las barras de las puertas de emergencias del los pisos 14, 17 y 20.



CAMBIO DE CHAPA PUERTA DE EMERGENCIA

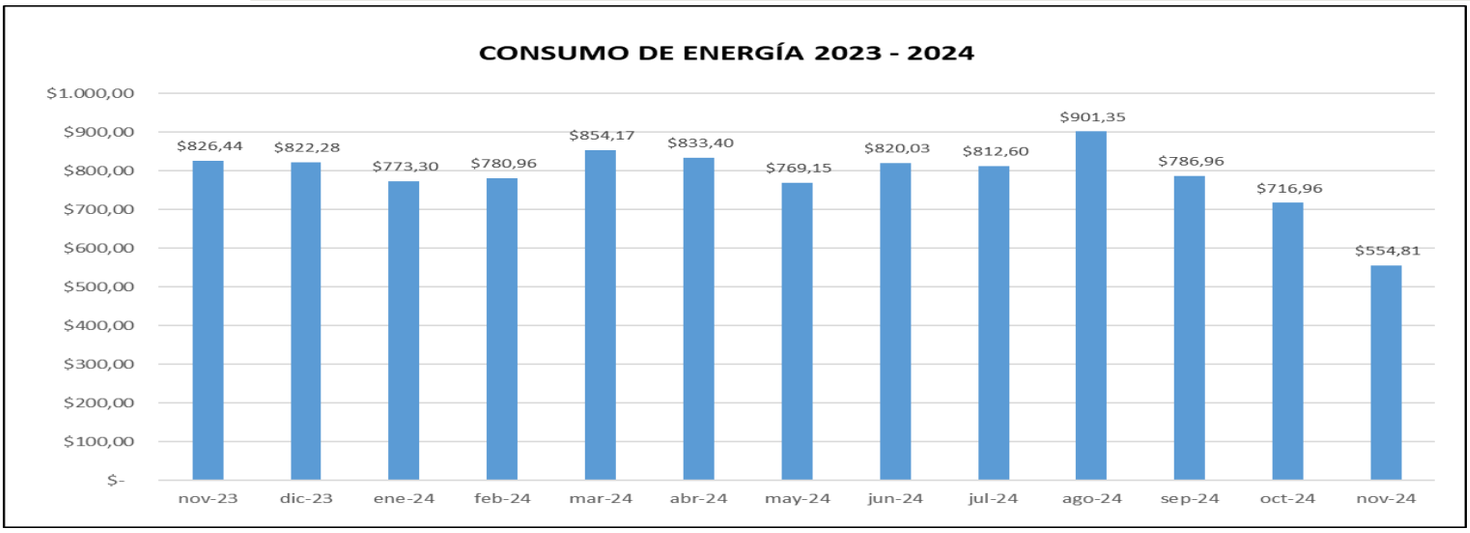
• Frecuencia:	Correctivo
• Actividades:	Se realizó el cambio de la chapa del cuarto de condensadores en el piso #8.



SERVICIOS BÁSICOS

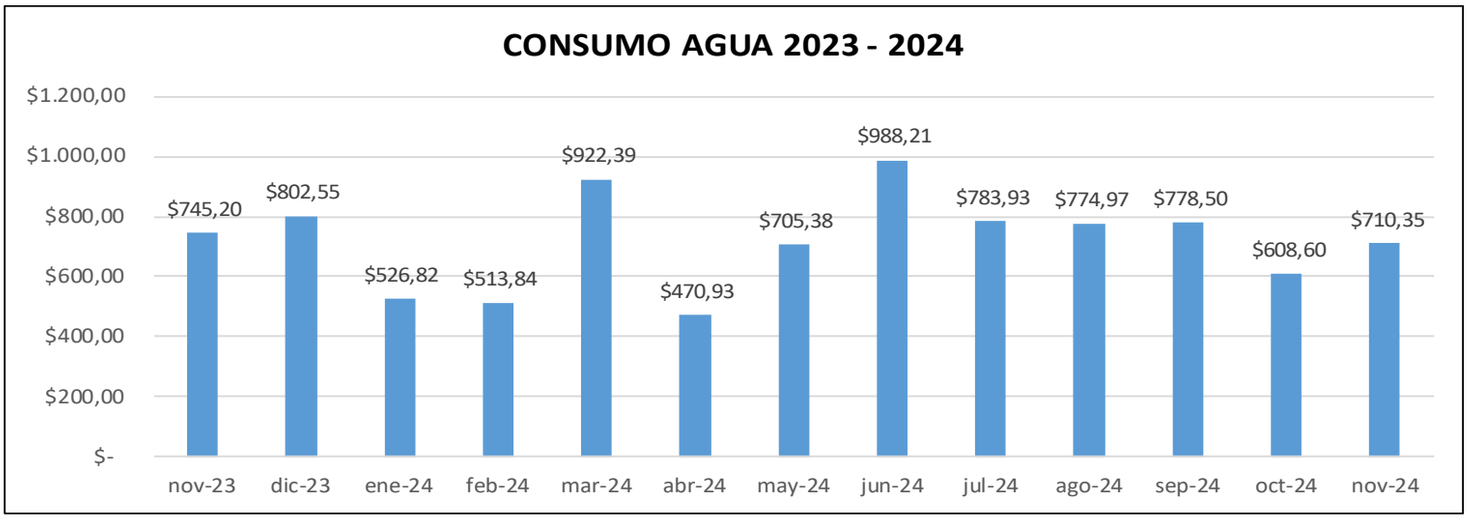
EVOLUCIÓN DEL CONSUMO ELÉCTRICO

El consumo eléctrico promedio de los últimos 12 meses es de US$785,50; esto indica que se ha realizado una disminución del consumo de agua –13% acorde a lo presupuestado que es de US$900,00 mensuales. Esto es debido a las medidas de ahorro que se ha implementado en el edificio y los cortes de energía.



EVOLUCIÓN DEL CONSUMO DE AGUA

El consumo de agua potable promedio de los últimos 12 meses es de US$715,54; lo cual sobrepasa el presupuesto mensual que es de US$500,00; en un 43% en relación al presupuesto; se va a proceder a seguir enviando circulares a la Copropiedad para evitar desperdicios y alentar el ahorro por el consumo de agua.



RECUERDE PAGAR SUS ALÍCUOTAS A TIEMPO...

Entre el 1 al 5 día de cada mes, se deberá cancelar las alícuotas mediante las siguientes formas de pago:

- Cheque
- Depósito
- Transferencia

A la siguiente cuenta:

EDIFICIO EMPORIUM
RUC: 0992997567001
CTA. CTE. # 02728005006
BANCO PRODUBANCO

"Recuerde que para poder gozar de todos los beneficios que tiene el edificio, deberá estar al

FRASE PARA RECORDAR

"Nunca pares, nunca te conformes hasta que lo bueno sea mejor y lo mejor excelente".

Gym Rizo

NEWSLETTER EDIFICIO EMPORIUM

Cualquier sugerencia o comentario comunicarse con administración:

- **Administrador:** Ing. Bolívar Valle al 0959419672
  bvalle@administar.com.ec
- **Asistente Administrativa:** Tse. Dalia Cedeño al 04-4548600
  dcedeno@administar.com.ec