



# Junta informativa

24 de noviembre 2022

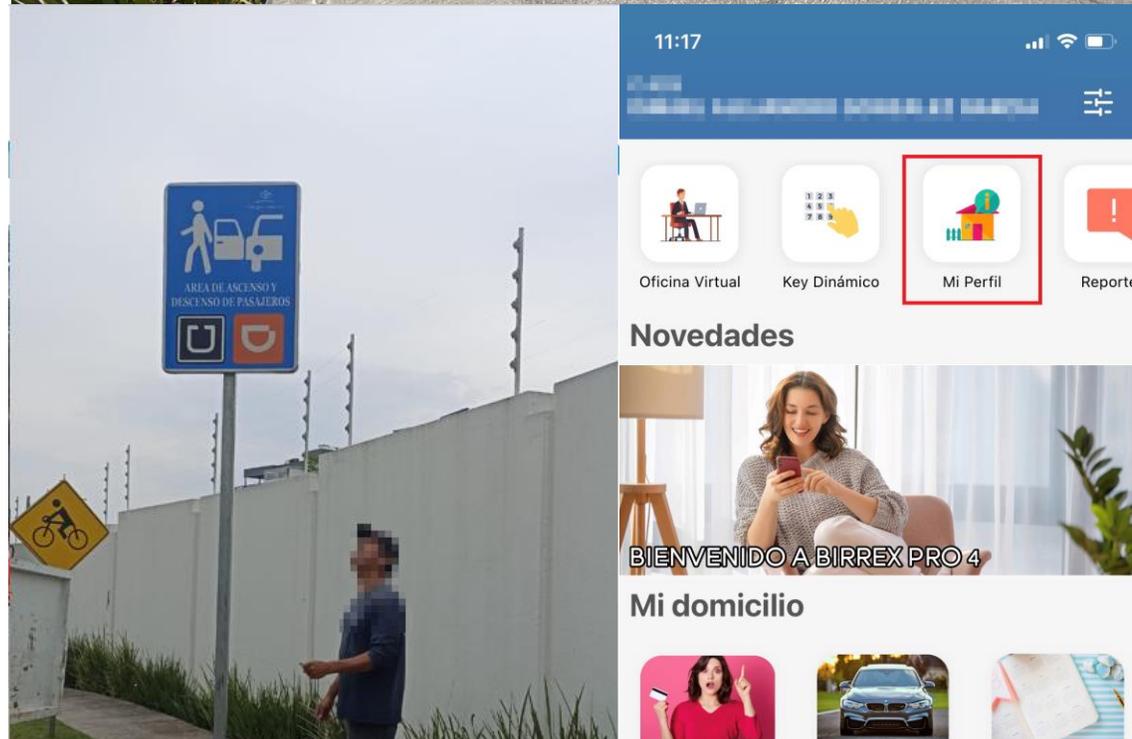
# Agenda

1. Seguridad
2. Asociación Virreyes Norte
3. Anteproyecto Club Parque Virreyes

# 1. Seguridad

# Algunas medidas de seguridad implementadas

- ▶ Instalación de topes en el cruce exterior, señalamientos para visitas, proveedores y servicios de transporte (Uber, Didi ...)
- ▶ Cambio de antenas y TAGs por tecnología segura (evitar clonación)
- ▶ Instalación de BIRREX que permite a cada vecino una bitácora de entradas y salidas tanto de visitantes como de autos propios
- ▶ Los guardias no tienen acceso a los teléfonos de los residentes
- ▶ Las llamadas con casetas de ingreso son grabadas



# Cambios en seguridad

- ▶ Contratamos un asesor externo por un tiempo limitado, para:
  - ▶ Informe ejecutivo de vulnerabilidades y recomendaciones
  - ▶ Participar en el proceso de selección de Empr.
  - ▶ Evaluar al personal de la empresa de seguridad
  - ▶ Coordinar capacitación
  - ▶ Implementar protocolos y consignas
- ▶ Cambio de empresa de seguridad privada B-UNIT a partir del jueves 17 Nov
- ▶ A futuro, contratar un jefe de seguridad interno a fin de contar con supervisión directa de la operación y aplicación de procedimientos
- ▶ Instalación de un poste de monitoreo en el Parque Hundido (en proceso)
- ▶ Proyecto para instalar sistemas de energía continua en las casetas y redundancia de internet



# B-UNIT en trámites para colocar una torre de comunicaciones enlazada a C5/C4 (sujeto a aprobación de autoridades)



## 2. Asociación Virreyes Norte

# Antecedentes

- ▶ Hace unos meses la Asociación de Colonos de Virreyes (cotos 1 al 10) declaró no poder continuar haciéndose cargo de los parques (detrás de Walmart y Parque Hundido)
- ▶ A iniciativa de unos vecinos de Parque Virreyes, comenzamos a generar reuniones con condominios vecinos, con la finalidad de unir fuerzas
- ▶ Hemos sostenido reuniones entre los fraccionamientos y autoridades municipales, con el acompañamiento de la diputada de nuestro distrito, Mónica Magaña



# Objetivo

- ▶ Firmar convenio de colaboración en diciembre
- ▶ En 1T 2023 constituir una asociación para hacer frente a necesidades comunes, de seguridad y representación ante autoridades, conformada inicialmente por:
  - ▶ Parque Virreyes
  - ▶ Colinas Virreyes
  - ▶ Villa Verona
  - ▶ Vistas del Tule
  - ▶ Los Castaños
  - ▶ Coto 10
  - ▶ Entre Lomas
- ▶ Asignación de presupuesto base \$25 pesos por unidad privativa al mes
- ▶ Coordinación para atender conjuntamente la seguridad en la zona y comunicación con las autoridades



# 3. Renovación y ampliación del Club Parque Virreyes

# ¿Qué se ha avanzado desde anterior junta informativa?

- ▶ Muchas gracias a los vecinos arquitectos y constructores que se integraron al comité, quienes dedicando su tiempo, desarrollaron el proyecto que a continuación presentaremos
- ▶ A sugerencia de los vecinos participantes, se contrató un levantamiento topográfico de la casa club y su perímetro
- ▶ Se recibieron renders faltantes y presupuesto paramétrico por el despacho contratado inicialmente



# Presupuesto paramétrico

## www.parquevirreyes.org/projects-8



NOMBRE DE LA OBRA: REMODELACION CASA CLUB VIRREYES.  
DOMICILIO: RESIDENCIAL PARQUE VIRREYES #828

CLIENTE: COLONOS VIRREYES  
TEL:  
ATT:  
DURACION DE OBRA: POR ETAPAS

### PRESUPUESTO DE OBRA

440.25	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	P.U.	IMPORTE
<b>TRAMITES Y SERVICIOS</b>					
TS-25V-01	CERTIFICADO DE TRAZOS USOS Y DESTINOS	LOTE	1.00	\$0.00	\$0.00
TS-25V-02	GESTIÓN PARA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN Y CERTIFICADO DE HABITABILIDAD	LOTE	1.00	\$0.00	\$0.00
TS-25V-03	PROYECTO ARQUITECTÓNICO Y EJECUTIVO	PROYECTO	1.00	\$0.00	\$0.00
TS-25V-04	PAGO DE PLANEA POR DAÑOS A TERCEROS	LOTE	1.00	\$0.00	\$0.00
TS-25V-05	PAGO DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	PROYECTO	1.00	\$0.00	\$0.00
TS-25V-06	PAGO DE SIROC ALTA DE OBRA ANTE EL IMMS	LOTE	1.00	\$0.00	\$0.00
TS-25V-07	MECANICA DE SUELOS	LOTE	1.00	\$11,040.00	\$11,040.00
TS-25V-08	PROYECTO CALCULO Y MEMORIA ESTRUCTURAL. ÁREA DE AMPLIACIONES, ESTRUCTURAS LIGERAS Y LOSAS NUEVAS, ALBERCA Y CONTENCIÓNES QUE SON REQUERIDOS PARA EJECUCIÓN DE OBRA	PROYECTO	1.00	\$37,490.00	\$37,490.00
TS-25V-11	PAGO DE RETIRO (DRO)	PROYECTO	1.00	\$9,200.00	\$9,200.00
TS-25V-12	SUMINISTRO COMPRA DE BRÁCTORA	FZA	1.00	\$1,092.50	\$1,092.50
TS-25V-15	ALTA DE OBRA ANTE SINDICATO. CTM.	LOTE	1.00	\$2,530.00	\$2,530.00
TS-25V-16	FIRMA DE BRÁCTORA DE OBRA (DRO)	FZA	1.00	\$10,238.00	\$10,238.00
<b>SUB TOTAL PRES. INICIAL</b>					<b>\$71,587.50</b>

### TERRAZA JUEGOS

TS-01	TRAZO DE PROYECTO EN ÁREA DE TERRAZA-JUEGOS, MARCANDO, NIVELES, COTAS Y EJES ESTABLECIDOS EN PROYECTO EJECUTIVO, INCLUIE: EQUIPOS DE NIVEL, HERRAMIENTAS, MANO DE OBRA ESPECIALIZADA Y LO NECESARIO PARA SU EJECUCIÓN	LOTE	1.00	\$6,440.00	\$6,440.00
TS-02	COLOCACIÓN DE TAPAL CON MALLA-SOMBRA Y POSTES DE MADERA. INCLUIE: MANO DE OBRA, MATERIALES Y HERRAMIENTA PARA SU INSTALACIÓN. NOTA: ESTA MISMA SE MOVIERA DE LUGAR SEGUN EL AREA A INTERVENIR DURANTE LOS TRABAJOS PRELIMINARES. POSTERIORMENTE SE UTILICARAN MÁS TAPALES PARA ÁREAS ESPECIFICAS SEGUN LA PARTIDA.	LOTE	1.00	\$9,890.00	\$9,890.00
TS-03	DEMOLICIÓN Y DESMONTAMIENTO SIN RECUPERACIÓN DE CHAPOTADERO Y ALBERCA. INCLUIE SOLO DEMOLICIÓN DE ANDADOR LATERAL, HASTA ALCANZAR EL NIVEL REQUERIDO PARA NIVELAR NUEVO PROYECTO (20CM APPROX) HERRAMIENTA: MEGÁFONA, POCOMARTILLO, REFORCACIONES EN FONDO DE ALBERCA PARA DESFOGUE A MANIO FRÁTICO DE AGUAS PLUVIALES DURANTE EL PROCESO DE NIVELACIÓN, MANO DE OBRA Y LO NECESARIO PARA SU EJECUCIÓN	LOTE	1.00	\$12,880.00	\$12,880.00
TS-04	LIMPIEZA GRUESA DE ÁREA DE INTERVENCIÓN, INCLUIE, MANO DE OBRA, LIMPIEZA DIARIA, ESCOMBROS, ACARRBO HASTA LUGAR DE ALMACENAMIENTO DE ESCOMBROS ASIGNADO POR ADMINISTRACIÓN O SUPERVISIÓN	LOTE	1.00	\$14,260.00	\$14,260.00
TS-05	RETRO DE ESCOMBROS PRODUCTOS DE DESMONTAMIENTO Y DEMOLICIONES. INCLUIE: CARGA, Y RETRO DE ESCOMBRO HASTA BANCO DE DESIECOS	VALDES	4.00	\$2,185.00	\$8,740.00
TS-06	RELIEVO Y NIVELACIÓN DE CAJA DE ALBERCA CON TERRA. PRODUCTO DE EXCAVACIÓN DEL MISMO PROYECTO (ALBERCA NUEVA). INCLUIE, CARGA, ACARRBO HASTA 50ML, RELLENO CON SUELO-CEMENTO PRO. 10:1 COMPACTADO EN CAPAS DE 20CM MANO DE HERRAMIENTA Y LO NECESARIO PARA SU ELABORACIÓN	M3	121.80	\$644.00	\$78,439.20
TS-07	COLOCACIÓN DE REGISTRO PLUVIAL, CON DESFOGUE A VALIDAD ADJUNTA, CON MEDIDAS DE 50X50CM Y HASTA 30CM DE PROFUNDIDAD, INCLUIE: FORJADO DE REGISTRO, SUMINISTRO DE MATERIALES, COLOCACIÓN DE REJILLA FORJADA, COLOCACIÓN DE TUBERÍA DE PVC SANITARIO HASTA 5CM. MANO DE OBRA Y LO NECESARIO PARA SU EJECUCIÓN	FZA	2.00	\$4,550.75	\$9,110.50
TS-08	ELABORACIÓN DE FIRME EN ÁREA DE ALBERCA CANCELADA, A BASE DE CONCRETO PREMEZCLADO DE 8CM DE ESPESOR, INCLUIE: MALLA ELECTRODOLADA, INCLUIE: SUMINISTRO DE MATERIALES, MANO DE OBRA, HERRAMIENTAS, CIMBRA Y LO NECESARIO PARA SU EJECUCIÓN	M2	87.00	\$362.25	\$31,515.75
TS-09	RETIRO DE CRISTALES DE PASAMANOS EN ALBERCA, INCLUIE, DESMONTAJE SIN RECUPERACIÓN MANO DE OBRA Y LO NECESARIO PARA SU EJECUCIÓN	LOTE	1.00	\$2,045.00	\$2,045.00
TS-10	ELABORACIÓN DE DALA DE DEPLANTE 25X20CM. CON ARMEX 15X30, ANCLAJE A MURO DE CONTENCIÓN ACTUAL, EN ÁREA DE RETIRO CRISTALES, PARA NIVELAR Y DAR SOPORTE A NUEVO ANCLAJE DE HERRERIA. INCLUIE: SUMINISTRO DE MATERIALES, CIMBRA, COLADO, MANO DE OBRA PERFILADO DE DALA Y LO NECESARIO PARA SU EJECUCIÓN	ML	11.00	\$646.30	\$7,109.30

TS-12	AMPLIACIÓN DE FIRME EN ÁREA DE TERRAZA, A BASE DE CONCRETO PREMEZCLADO DE 10CM DE ESPESOR, CON MALLA ELECTRODOLADA, INCLUIE: SUMINISTRO DE MATERIALES, MANO DE OBRA, HERRAMIENTAS, CIMBRA Y LO NECESARIO PARA SU EJECUCIÓN	M2	30.95	\$360.75	\$12,270.41
TS-13	ELABORACIÓN DE SARATA PARA COLOCACIÓN DE COLUMNAS DE ACERO. INCLUIE: EXCAVACIÓN EN 50X90X100CM, COLADO DE ANCLAS, SUMINISTRO DE ANCLAS REDONDO USO DE 1/2", MANO DE OBRA Y LO NECESARIO PARA SU EJECUCIÓN	FZA	4.00	\$4,061.80	\$16,247.20
TS-14	COLOCACIÓN DE POSTES CON REDONDO DE 8", DE 3M DE ALTURA, INCLUIE: SUMINISTRO, COLOCACIÓN DE PLACA, APLICACIÓN DE PESTER (GRAU), NIVELACIÓN, TRAZO Y LO NECESARIO PARA SU EJECUCIÓN	FZA	4.00	\$7,389.00	\$29,552.00
TS-15	ELABORACIÓN DE ESTRUCTURA SIMILAR A LA EXISTENTE EN UNA DIMENSIÓN DE 2.4X1.3 30M. CON FIR LIGERO DE 4X4" COMO MARCO Y PERGOLADO DE 2X4". INCLUIE, SUMINISTRO DE MATERIALES, MANO DE OBRA, HERRAMIENTAS Y LO NECESARIO PARA SU EJECUCIÓN	LOTE	1.00	\$36,020.30	\$36,020.30
TS-16	COLOCACIÓN DE LONA PRETENSADA, EN AZOTEA DE NUEVA ESTRUCTURA, PARA DARLE CONTINUIDAD A LONA EXISTENTE, INCLUIE, MANO DE OBRA, HERRAMIENTAS, MONTAJES Y LO NECESARIO PARA SU EJECUCIÓN	M2	30.95	\$419.75	\$12,991.25
TS-17	COLOCACIÓN DE SALIDAS ELÉCTRICAS REQUERIDAS, SEGUN PROYECTO ELÉCTRICO. INCLUIE: CANALIZACIÓN DE TUBERÍA, RANURADOS, CABLEADO, REVISIÓN DE CIRCUITOS EXISTENTES, MANO DE OBRA RESANES DE RANURAS Y LO NECESARIO PARA SU EJECUCIÓN	SALDAS	10.00	\$1,092.25	\$10,836.00
TS-18	COLOCACIÓN DE PISO TIPO CANTERA EN COLOR TIPO PÍTON, INCLUIE, SUMINISTRO DE CANTERA, REGATARIO, MANO DE OBRA, HERRAMIENTAS Y LO NECESARIO PARA SU EJECUCIÓN, PARA ÁREA DE AMPLIACIÓN DE TERRAZA.	M2	30.95	\$704.75	\$23,009.01
TS-19	APLICACIÓN DE PINTURA ESMALTE EN HERRERIA DE TERRAZA Y CERCA TIPO SARRANDAL, NUEVA Y EXISTENTE EN COLOR NEGRO, INCLUIE, MANO DE OBRA, SUMINISTRO DE MATERIALES, HERRAMIENTAS Y LO NECESARIO PARA SU EJECUCIÓN	LOTE	1.00	\$25,819.80	\$25,819.80
TS-20	APLICACIÓN DE PINTURA VINÍLICA MARCA COMEX PROMIL O CATHIER TONAL EN COLORES QUE EL PROYECTO REQUIERA EN MUROS DE ÁREA DE TERRAZA JARDÍN, INCLUIE, MANO DE OBRA, MATERIALES, HERRAMIENTAS Y LO NECESARIO PARA SU EJECUCIÓN	M2	58.00	\$132.25	\$7,736.53
TS-21	COLOCACIÓN DE LÁMPARAS PARA EXTERIOR ÁREAS DE JUEGOS MUROS MARCA ESLO, MEDIDAS 30X20CM. MOD. 204207M	FZA	4.00	\$1,451.75	\$5,727.00
TS-22	colocación de lámparas para exterior áreas de juegos empujadas en piso, 1x2 color marco estevez modelo solar	FZA	5.00	\$2,236.75	\$11,183.75
TS-23	COLOCACIÓN DE LÁMPARAS PARA INTERIORES ÁREAS DE TERRAZA TECHNO LITE, SIMILAR A LAS ESTEVES	FZA	5.00	\$971.75	\$4,858.75
TS-24	COLOCACIÓN DE ARAIGADORES. PARA NUEVAS LÁMPARAS MARCA ESTEVEZ	FZA	2.00	\$281.75	\$563.50
TS-25	COLOCACIÓN DE PASTO SINTÉTICO TIPO ALFOMBRA	M2	120.67	\$442.75	\$53,426.04
TS-26	COLOCACIÓN DE PISO DE CAUCHO, COLOR TIPO GRIS, O SIMILAR DE 1.20 POR CLAROS LIBRES DE 9MM. PARA ÁREA DE JUEGOS INFANTILES. INCLUIE: SUMINISTRO E INSTALACIÓN	M2	94.33	\$736.00	\$69,426.88
TS-27	SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE VENTANALES PLEGADOS Y PARTE PUO. SOBRE PELES CON CRISTAL TEMPADO DE OBRA EN ÁREA DE TERRAZA SEGUN OBRAS ARQUITECTÓNICO. INCLUIE: SUMINISTRO, INSTALACIÓN, TRASLADOS E INSTALACIÓN	LOTE	1.00	\$179,055.00	\$179,055.00
TS-28	LIMPIEZA FINA DE ÁREA DE TRABAJO INTERVENIDA, INCLUIE: RETROS DE DESPERDICIOS Y EXCEDENTES, MANO DE OBRA, PRODUCTOS DE LIMPIEZA PARA ENTREGA DE ÁREA	LOTE	1.00	\$7,360.00	\$7,360.00
<b>SUB TOTAL TERRAZA Y JUEGOS</b>					<b>\$716,108.34</b>
<b>GYMNASIO</b>					
GRM-01	REVISIÓN Y MANTENIMIENTO A EQUIPOS DE AIRE ACONDICIONADO, INCLUIE, REVISIÓN TÉCNICA, MANO DE OBRA, MANTENIMIENTO Y LIMPIEZA. (NOTA: EN CASO DE QUE NO TENIARAN REPARACIÓN POR MANTENIMIENTO SE PROCEDERÍA A SUMINISTRAR NUEVOS EQUIPOS) PARA ÁREA DE GYMNASIO	FZA	2.00	\$2,990.00	\$5,980.00
GRM-02	RESANES EN ÁREAS DE TABLAROCA Y MUROS. INCLUIE: MATERIALES, HERRAMIENTAS, MANO DE OBRA, YESOS, PASTAS ANDAMIOS, ESCALERAS Y LO NECESARIO PARA SU EJECUCIÓN	LOTE	1.00	\$9,890.00	\$9,890.00
GRM-03	APLICACIÓN DE PINTURA VINÍLICA MARCA COMEX PROMIL O CATHIER TONAL EN COLORES QUE EL PROYECTO REQUIERA EN MUROS Y BOVEDA DE GYMNASIO. INCLUIE: MANO DE OBRA, MATERIALES, HERRAMIENTAS Y LO NECESARIO PARA SU EJECUCIÓN	M2	264.54	\$132.25	\$34,984.99
GRM-04	COLOCACIÓN DE PISO DE CAUCHO EN ROLLO COLOR NEGRO, MEDCLADOS CON GRIS CLARO, DE 1.20M POR CLAROS LIBRES DE 9MM. INCLUIE: SUMINISTRO, INSTALACIÓN, HERRAMIENTAS, MANO DE OBRA Y LO NECESARIO PARA SU EJECUCIÓN	M2	162.28	\$736.00	\$119,438.07
GRM-05	LIMPIEZA FINA DE ÁREA DE TRABAJO INTERVENIDA, INCLUIE: RETROS DE DESPERDICIOS Y EXCEDENTES, MANO DE OBRA, PRODUCTOS DE LIMPIEZA PARA ENTREGA DE ÁREA	LOTE	1.00	\$3,680.00	\$3,680.00
<b>SUB TOTAL G</b>					<b>\$173,973.66</b>
<b>SALON DE USOS MULTIPLES</b>					
TRAZO DE PROYECTO MARCANDO, NIVELES, COTAS Y EJES ESTABLECIDOS EN					







Juegos

Estacionamiento

Cancha

Explanada

Co-working

10 x 25

Fogata

Salón usos múltiples

Baños

Cocina

Terraza-Bar

Yoga

Playground

GYM

Actual



Proyecto





IMAGEN ILUSTRATIVA



PARQUE VIRREYES



IMAGEN ILUSTRATIVA



IMAGEN ILUSTRATIVA



IMAGEN ILUSTRATIVA



PARQUE VIRREYES



IMAGEN ILUSTRATIVA



PARQUE VIRREYES

IMAGEN ILUSTRATIVA



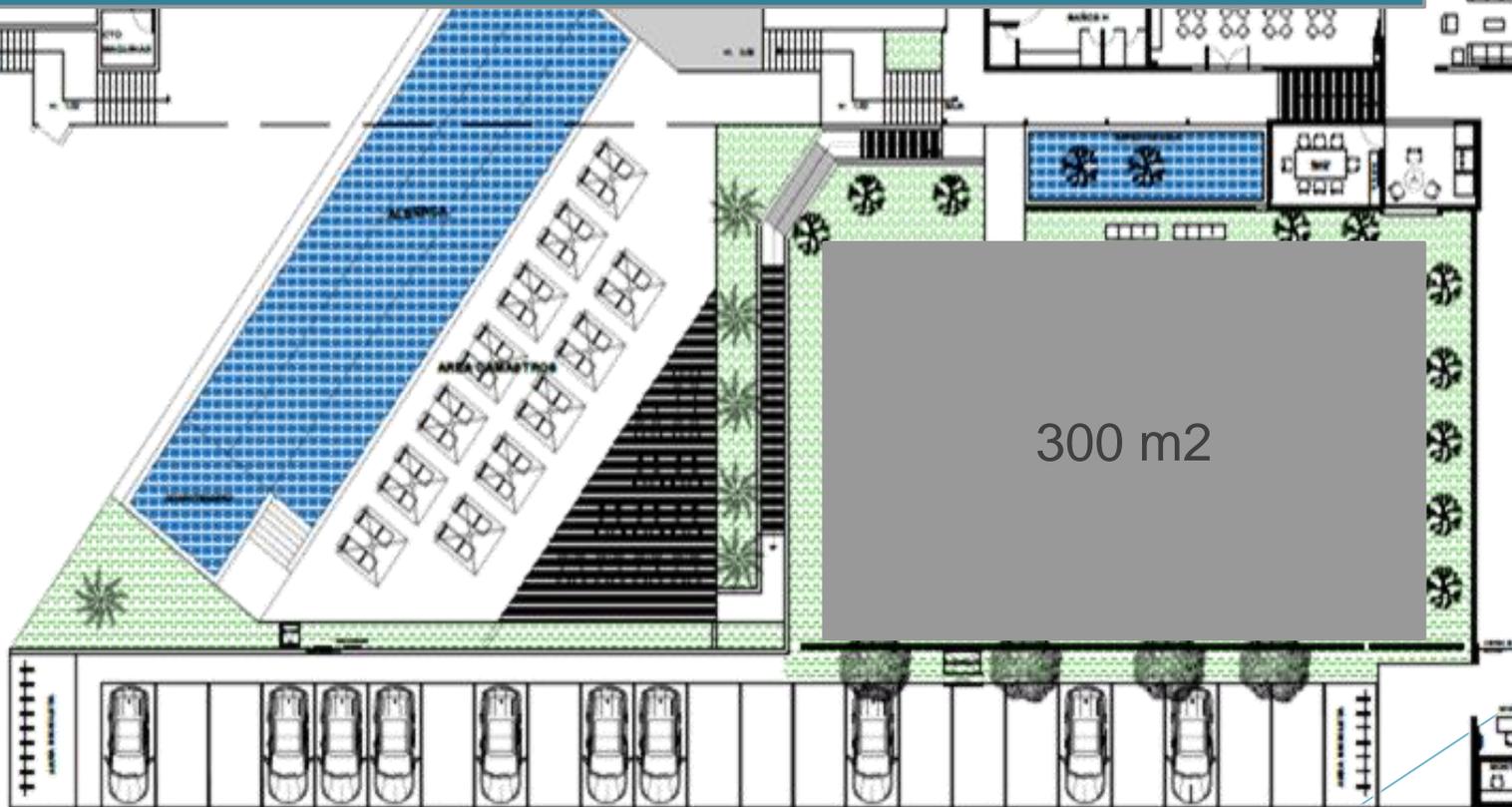
IMAGEN ILUSTRATIVA

1,300 m<sup>2</sup> más en áreas de convivencia

800 m<sup>2</sup> recuperados = \$20 millones de pesos



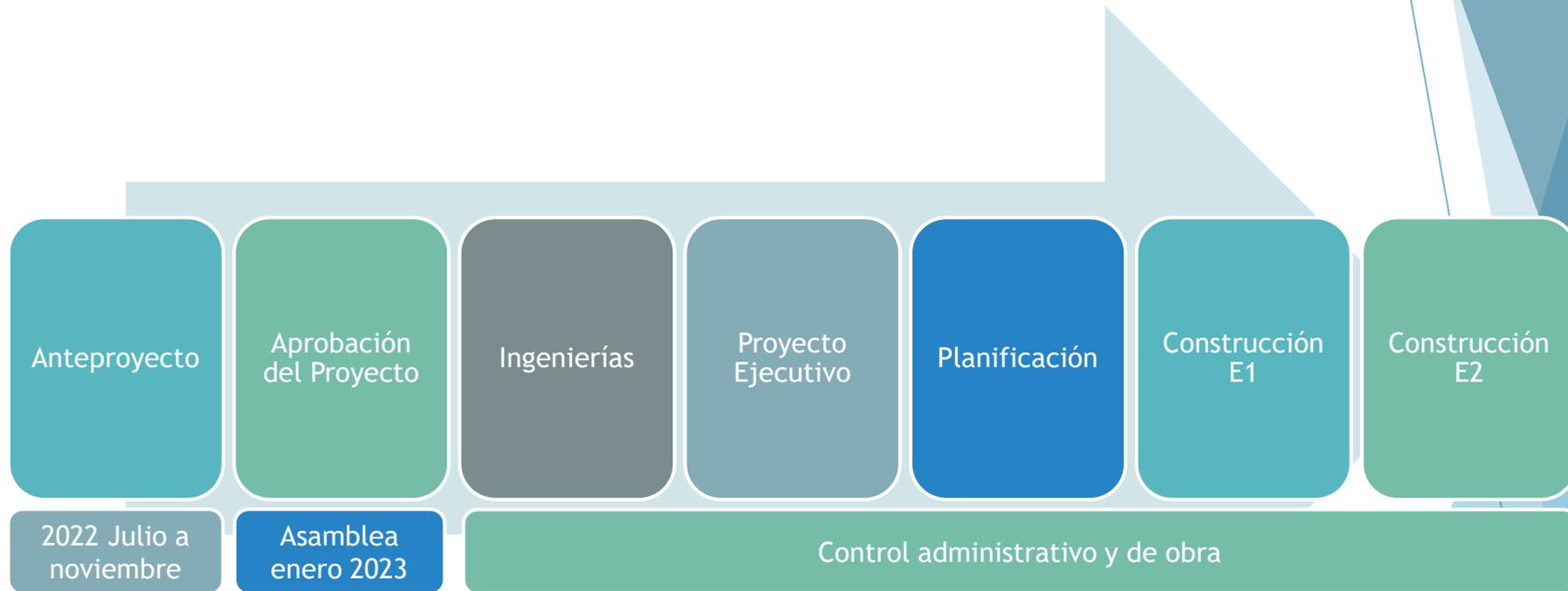
489.00 M2



300 m<sup>2</sup>

500 m<sup>2</sup>

# Metodología



# Alcance del proyecto

## INCLUYE:

- ▶ Alberca 25 metros
- ▶ Terraza - Restaurant
- ▶ Cancha de usos múltiples
- ▶ Explanada
- ▶ Fire Pit (fogata)
- ▶ Salón de usos múltiples
- ▶ Gimnasio
- ▶ Playground infantil
- ▶ 800 m<sup>2</sup> de área recuperada, valor \$20 millones de pesos
- ▶ 1,300 m<sup>2</sup> de nueva área de convivencia, más para nuestras familias

## NO INCLUYE:

- ▶ Mobiliario
- ▶ Renovación de equipo de gimnasio
- ▶ Sistema fotovoltaico
  
- ▶ El presupuesto puede variar debido a incremento en los costos de construcción y/o de los materiales

**Presupuesto estimado \$10'650,000 pesos = \$30,000 pesos por unidad privativa**

Los pagos serán fraccionados en base a las necesidades del proyecto, se presentará en asamblea extraordinaria enero 2023

# Información del Club Parque Virreyes

## [www.parquevirreyes.org/projects-8](http://www.parquevirreyes.org/projects-8)

[Inicio](#) [Administración](#) [Reglamentos](#) [Actividades](#) [Eventos](#) [Informes](#) [Proyectos](#) [Contacto](#)



### Proyecto Casa Club

Lorem ipsum Noque porro quisquam est qui dolorum ipsum quia dolor sit amet, consectetur. Lorem ipsum is simply dummy text of the printing and typesetting industry.



REPORTE FOTOGRAFICO



PLANOS



COSTOS DEL PROYECTO



# Informes financieros y juntas informativas

[www.parquevirreyes.org/informefinanciero](http://www.parquevirreyes.org/informefinanciero)

[INCIO](#)

[Administración](#)

[Reglamentos](#)

[Actividades](#)

[Eventos](#)

[Informes](#)

[Proyectos](#)

[Contacto](#)



**INFORME FINANCIERO**  
**JUNIO 2022**



**INFORME FINANCIERO**  
**3er Trimestre 2022**



**JUNTA INFORMATIVA**  
**MAYO 2022 VF**



**JUNTA INFORMATIVA**  
**JULIO 2022 VF**

# ¿Qué sigue..?

- ▶ Integrar un comité para **administración y vigilancia** conformada por vecinos, el Consejo funge como facilitador pero este es un proyecto de todos nosotros
- ▶ Votar en la asamblea extraordinaria enero 2023, de ahí surgirá una decisión importante



**A) Nuevos servicios y áreas en nuestro club, para disfrute de nuestras familias y plusvalía de nuestro patrimonio. Contar con nueva alberca, gimnasio y otras facilidades (E1) para vacaciones de verano.**



**B) Quedarnos como estamos y aceptamos que así sea, vivir con las limitaciones de las instalaciones actuales.**





# Gracias por su atención

Junta informativa

24 de noviembre 2022