

P R E S E N T A C I Ó N :

Building Operations and Management Inc.



RESUMEN EJECUTIVO.

LA COMPAÑIA.

Building Operations & Management, Inc. (Bo&M), es una empresa creada ante la necesidad imperante de una Administración y Operación de Propiedades y Servicios, con los más altos estándares de calidad para salvaguardar y acrecentar el valor de la propiedad o servicio en mención.

FUNDADOR.

José Luis Aquino, con más de 14 años de experiencia en el ramo, perteneció a una de las empresas desarrolladoras y administradoras más prestigiosas del mundo, desde el año 2000 ha participado en arranques y operación de proyectos en el área Industrial (400 Hectáreas) y en el área de oficinas (285,000 m²) tanto a nivel nacional como en el extranjero, ocupando puestos desde Ingeniero de Operaciones hasta Director de Operaciones (Actualmente).

PROYECTOS.

Arranque, Estabilización y Operación de “Tower Financial Center” (Tower Bank), Edificio de Oficinas con 50,000 m² (56 pisos) en Panamá, República de Panamá. (Gerente de Operaciones).



Asesoría y Pre-Arranque “Financial Park”, Edificio de Oficinas con 55,000 m² en Panamá, República de Panamá. (Gerente de Operaciones).

Arranque, Estabilización y Operación “Country Club”, Edificio Residencial con 45,000 m² en Panamá, República de Panamá. (Gerente de Operaciones).



Administración y Operación “The Point”, Edificio Residencial de alta categoría con 55,000 m² (63 pisos) en Panamá, República de Panamá. (Gerente de Operaciones).



Administración y Operación “Miradores de la Bahía”, Edificio Residencial con 20,000 m² en Panamá, República de Panamá. (Director de Operaciones).

Arranque y Operación de “Parque Sur”, Parque Industrial con 45 hectáreas en Panamá, República de Panamá. (Gerente de Operaciones).



Arranque, Estabilización y Operación del “Business Park”, Complejo de Oficinas con 46,722 m² en Panamá, República de Panamá. (Gerente de Operaciones).

Arranque, Estabilización y Operación de Capital Plaza, Edificio de Oficinas con 16,500 m² en Panamá, República de Panamá. (Gerente de Operaciones).



Adjudicación y Arranque de “Facilities Management” del edificio Corporativo de “DELL” con 15,000 m² en Panamá, República de Panamá. (Gerente de Operaciones).

Auditoria de Mantenimiento a las facilidades del grupo “Yoli”, en Guerrero, México. (Ingeniero de Operaciones).

Arranque y Operación de las facilidades de General Motors, Pista de Pruebas localizada en Michoacán, México. (Ingeniero de Operaciones).

Arranque de Operaciones del “Parque Logístico”, Parque Industrial con 50 Hectáreas de superficie en San Luis Potosí, México. (Ingeniero de Operaciones).

Administración y Operación del Parque Industrial Querétaro, Parque industrial con 350 Hectáreas de superficie en Querétaro, México. (Ingeniero de Operaciones).



Administración y Operación Naves Industriales 25,000 m² de superficie en Parque Industrial Querétaro, México. (Ingeniero de Operaciones).

SERVICIO.

Los servicios que ofrecemos: Arranque, Administración y Operación de Propiedades y Servicios mediante una estructura sólida, con personal altamente calificado y entrenado, para desarrollar todas y cada una de las necesidades que la propiedad y/o el servicio demande.

Mediante la definición de las actividades para cada propiedad y/o servicio:

Servicios Internos. Son todas y cada una de las actividades que serán realizadas por personal directo para su planeación, coordinación y ejecución en las propiedades y/o servicios.

Administración y Operación.

- Desarrollo, Administración y Control del Plan Anual el cual incluye el Presupuesto Operativo.
- Gestión de Rentas, Cuotas de Mantenimiento, Cuotas Extraordinarias.
- Interrelación con clientes, inquilinos y proveedores.
- Atención mediante “*Help Desk*”
- Administración de cuentas bancarias.
- Administración de Seguros.
- Mensajería Interna.
- Manejo de los recursos materiales y humanos.
- Manejo de Contratistas de cada uno de los sistemas en cuestión.
- Asesoría para la adquisición de nuevos equipos/tecnología para el proyecto
- Estrategia de Ahorro Energéticos.
- Elaboración y Supervisión del Programa Anual de Mantenimiento Preventivo de todas y cada una de las áreas y sistemas.
- Elaboración y seguimiento de reportes operativos y/o administrativos.
- Manejo de Servicios Generales (Limpieza, Jardinería, Fuentes, Espejos de Agua, etc).
- Elaboración y ejecución de Manuales y Reglamentos.
- Revisión de planos y seguimiento de mejoras en el edificio.

Servicios Externos. Se refiere a los contratistas que estarán interactuando de forma eventual o permanente dentro de las instalaciones de las propiedades y servicios en cuestión.

Típicamente los servicios externos:

- Servicio de Limpieza.
- Servicio de Jardinería.
- Servicio de Control de Plagas
- Mantenimientos Especiales.
- Mantenimiento a equipos especializados (Elevadores, Chillers, Torres de Enfriamiento, Sistema Contra Incendio, etc.)
- Servicio de Recolección de Basura.

ÁREAS Y SISTEMAS.

Son todas y cada uno de los puntos que puede existir dentro de la propiedad y/o servicio.

ÁREAS	SISTEMAS
<ol style="list-style-type: none"> 1. Limpieza 2. Seguridad 3. Control de Plagas 4. Jardín Exterior 5. Jardín Interior 6. Lavado de Fachadas 7. Centros de Copiado 8. Mensajería Interna 9. Mensajería Externa 10. Valet Parking 11. Flotilla de Vehículos 12. Seguridad e Higiene 13. Servicios Ambientales 14. Estacionamientos 15. Recolección de Cuotas Extraordinarias. 16. Recolección de Cuotas de Mantenimiento. 17. Recolección de Basura 18. Reciclaje de Basura 19. Calidad de Aire Interno 20. Estrategias de Energía 21. Lavado de Autos 22. Manejo de Espacios 23. Servicios Especiales 24. Reportes Administrativo y Operativos 25. Control y Administración de Contratos 26. Recursos Humanos 27. Procedimientos Administrativo y Operativos 28. Proyectos Capitales. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. HVAC (Chillers, UMAS, VAV's, Unidad Paquete, Unidad Ventana, Ventiladores de Inyección y extracción, Torres de Enfriamiento) 2. SCI (Tanques de Almacenamiento, Bombas, Tubería, Hidrantes, Sprinklers, Extintores, Sistemas Autónomos) 3. Alarma y Detección. (Tablero de Control, Censores de Humo, Censores de Calor, Sistema de Voceo, Luces Estroboscópicas) 4. Sistema Eléctrico. (Sub-Estación, Transformadores Secundarios, Tablero Principales/Secundarios/Distribución, Cableado, Pararrayos, Tierras) 5. Sistema Emergencia. (Plantas de Emergencia Fuerza / Iluminación, UPS) 6. Sistema Hidro-Sanitario. (Cisterna, Cuarto de Bombas, Hidroneumáticos, Coladeras/Drenajes, Fluxometro, Calderas, Riego, Carcamos, Trampas de Grasas, Planta de Tratamiento de Agua Residual/Potabilizadora/Suavizadora/Osmosis Interna) 7. Control de Acceso. (Tableros de Control/Monitoreo, Sensores Magnéticos, Lectoras Magnéticas/ Proximidad/ Biométricas; Barreras Vehiculares/ Personales; Sensores Perimetrales, Chapas Magnéticas. 8. Foto Credencialización. (Cámara, Equipo de Impresión, Software – Privilegios) 9. CCTV (Cámaras, Sistema de Grabación VHS/ Cinta Magnética/ Digital; Multiplexor, Monitores, Consola de Control) 10. Sistema de Limpieza de Fachadas. (Mecánico, "Monkey System") 11. Sistema de Control Central – Integrador. ("Cerebro, NCU's, Controladores de Red, Controladores de Equipo, Actuadores, Terminales – PC) 12. Cerrajería. (Plan de Maestreado, Control de Llaves, Cerraduras, Cierra Puertas, Bisagras, Reemplazo de Llaves) 13. Cocina. (Manejo de Basura, Sistemas de Extracción, Sistema de Alarma y Detección Independiente, SCI Independiente, Gas) 14. Gimnasio. (Baños, Equipo de Peso Libre) 15. Elevadores. (A/A Independiente, Tableros de Control, Guardas, Sist. de Extracción Independiente, Cabinas) 16. Pintura y Acabados. (Pintura, Madera, Pisos, Metal, Estructura Metálica, Mto. Vidrio) 17. Telecomunicaciones. (Antenas, Cuarto de Teledata) 18. Mobiliario. (Work Stations, Escritorios, Sillas, Sillones) 19. Techos. (Impermeabilización, Drenajes) 20. Sistemas Audiovisuales (Proyección, Pantallas) 21. Reservaciones de Salas de Junta. 22. Equipos Misceláneos.

GRUPO DE TRABAJO.

El Grupo de Trabajo es implementado dependiendo de las necesidades de la propiedad y/o servicio, es entrenado y cumple con todos y cada uno de los puntos de los perfiles detalladamente establecidos.

PROPUESTA.

Nuestra propuesta es integral, sin embargo les presentamos un desglose con los siguientes rubros, cabe mencionar que dependiendo la propiedad o servicio será modificado.

Sueldos y Salarios: Consiste en todos y cada uno de los sueldos y salarios del grupo de trabajo contratado para los servicios directos dentro de la propiedad.

Servicios Generales: Incluye los siguientes rubros: Limpieza General, Recolección de Basura, Suministros de Limpieza, Limpieza de Fachadas y Jardinería.

Energéticos: Incluye el costo de la Energía Eléctrica que se consume en áreas y equipos comunes, así como, el Agua de áreas comunes y el combustible si así se requiriera. **Este rubro es un estimado y está sujeto a variación dependiendo el consumo y los programas de ahorro que se vayan implementando.**

Mantenimiento: Incluye todas y cada una de las provisiones para el óptimo funcionamiento de los equipos y sistemas. Aire Acondicionado, Sistema Eléctrico Plomería, Foco y Balastos, Pintura, Cerrajería, Tratamiento de Agua, Vidrio y Ventanas, Pisos y Plafones, Señalización, Uniformes, Elevadores, Control de Plagas, etc.

Seguridad: Incluye la contratación de una empresa especializada en Seguridad para garantizar el bienestar de los habitantes de la Propiedad.

Servicio Administrativos: Incluye todo lo necesario para el óptimo funcionamiento de la Oficina de Administración dentro de la Propiedad.

Seguros: Incluye un seguro básico de Incendio y Responsabilidad Civil. **Este rubro esta sujeto a variación dependiendo el estudio de riesgo y cotización formal de la empresa de seguros que se escoja.**

Management Fee: Esta es una cuota fija del honorario de la compañía, siendo fija se garantiza la optimización del presupuesto y programas de ahorros que beneficiarían directamente a los propietario/inquilino de la Propiedad.

Costo de Arranque: Incluye la adecuación de la oficina tanto muebles y/o equipos, así como, todas y cada unas de las herramientas y equipo mecánico/eléctricos que se requiera ya que es todo esto pertenecería a la propiedad.



CONCLUSION.

Deseando que esta presentación cumpla con sus más altas expectativas y podamos participar como parte activa de su proyecto, le garantizamos que tendrán un equipo altamente comprometido con los objetivos de su propiedad.

Atte.

José Luis Aquino
Director de Operaciones.
(507) 6033-9943
jlaquino@bompanama.com
Bo&M
Building Operations & Management, Inc.