A photograph of four construction workers performing exterior work on a house. The workers are wearing work clothes and safety gear. Two workers are on red A-frame ladders, one near a window and another near a door. A third worker is on the left, reaching up towards the roofline. A fourth worker stands on the ground to the right, looking towards the others. The house has light-colored siding and several windows. The scene is outdoors, and the ground is covered with dirt and debris.

Mantenimiento de sus inversiones en instalaciones de cuidado infantil

Una presentación de LISC

LISC

Objetivos de esta sesión

Objetivo 1: Obtener más información sobre el impacto del mantenimiento diferido y la importancia de la planificación.

Objetivo 2: Adquirir conocimientos y herramientas para implementar un plan de mantenimiento.

Objetivo 3: Explorar estrategias para financiar proyectos de mantenimiento.



Agenda

- 1) Introducción
- 2) Resumen de la planificación
- 3) Mantenimiento de instalaciones interiores/exteriores de ECE
 - a) Evaluar
 - b) Diseñar
 - c) Mantener
- 4) Mantenimiento de envolventes de edificios de ECE
- 5) Consideraciones sobre las instalaciones arrendadas
- 6) Estrategias de financiación
- 7) Herramientas y recursos

!Bienvenidos!



Megan Ressler
Oficial Superior de Programas,
LISC



Erin Cox, AIA
Oficial Superior de Programas,
LISC



Cynthia Melde
Oficial Superior de Programas,
LISC



David Johnson
Oficial de Desarrollo de
Pequeñas Empresas, LISC



Karen Shirley
Directora de Gestión de
Proyectos, studioMLA



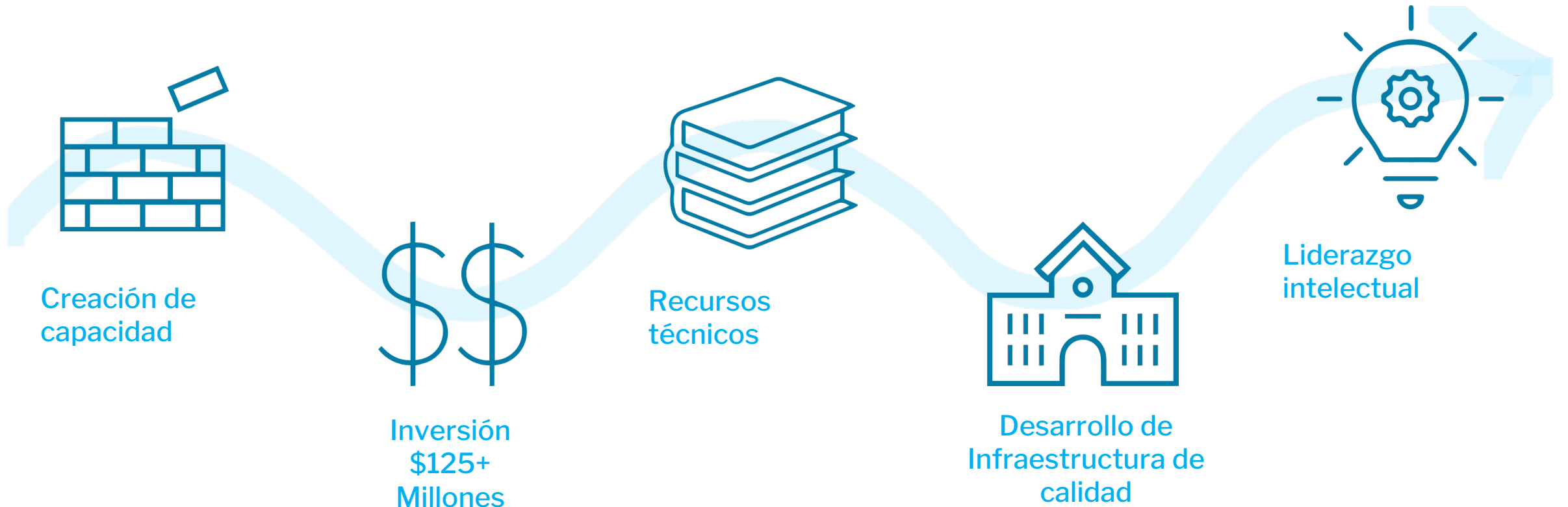
Joanne Hiromura, RLA, CPSI
Directora de Diseño de
Paisajes y Paisajes de juegos,
studioMLA



Rachel Sikora
Directora de Consultoría -
Diseño y Construcción, IFF

Cuidado infantil y aprendizaje temprano en LISC

Nuestra misión de hace mucho tiempo: apoyar a los educadores de cuidado infantil y aprendizaje temprano



Subvención para infraestructura de cuidado infantil de AZ



511 instalaciones de cuidado infantil apoyadas



\$59,630,560 otorgados a proveedores de cuidado infantil



Creación de más de 2700 nuevas plazas de cuidado infantil

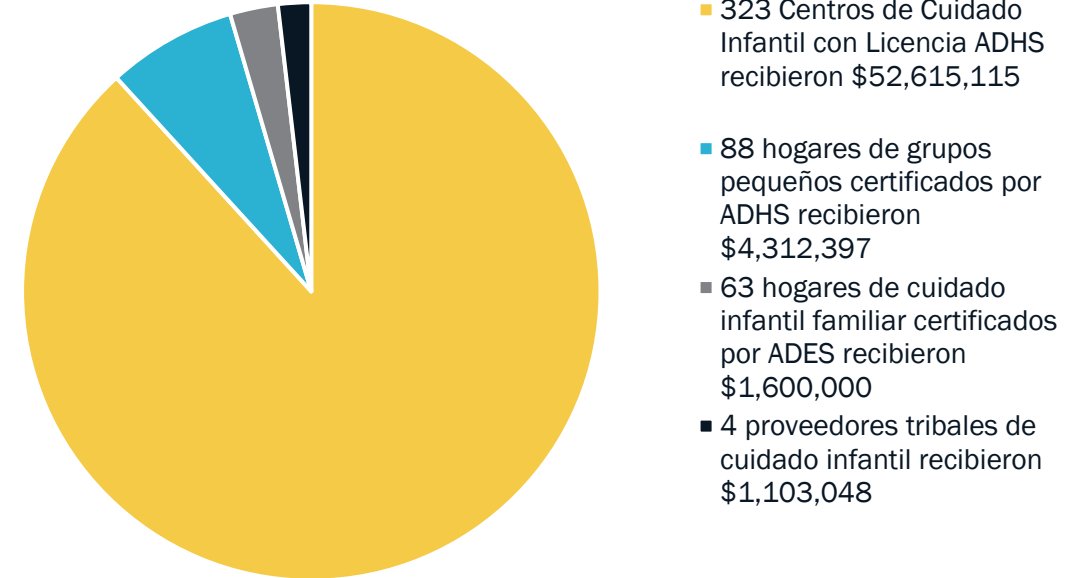


Beneficiarios en 13 de los 15 condados de Arizona

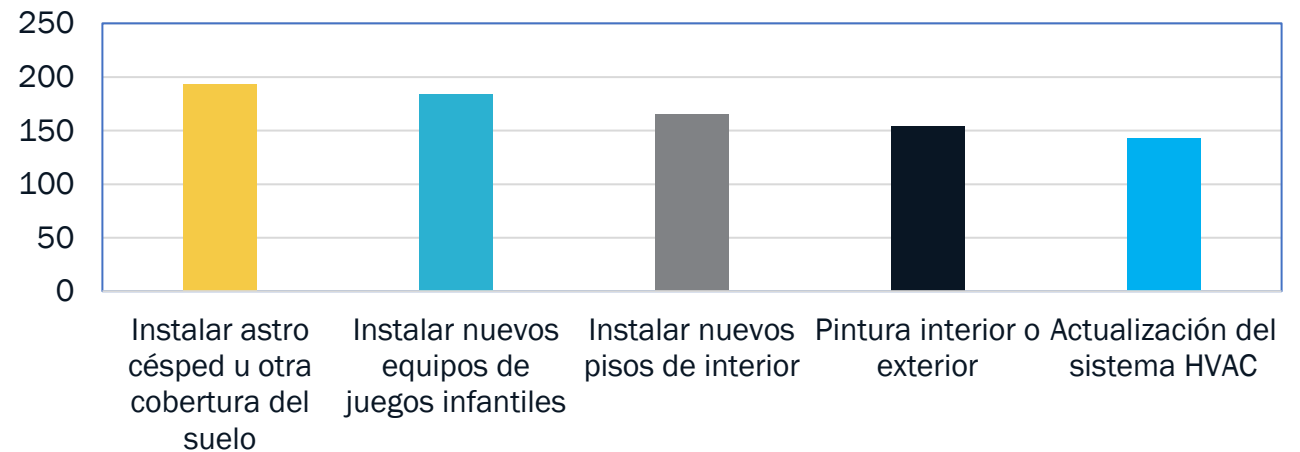


El 19% de los beneficiarios son identificados como de habla hispana.

Subvenciones concedidas por tipo de proveedor



Mejoras de infraestructura más comunes



Fondo de Instalaciones de Cuidado Infantil y Aprendizaje Temprano de LISC RI

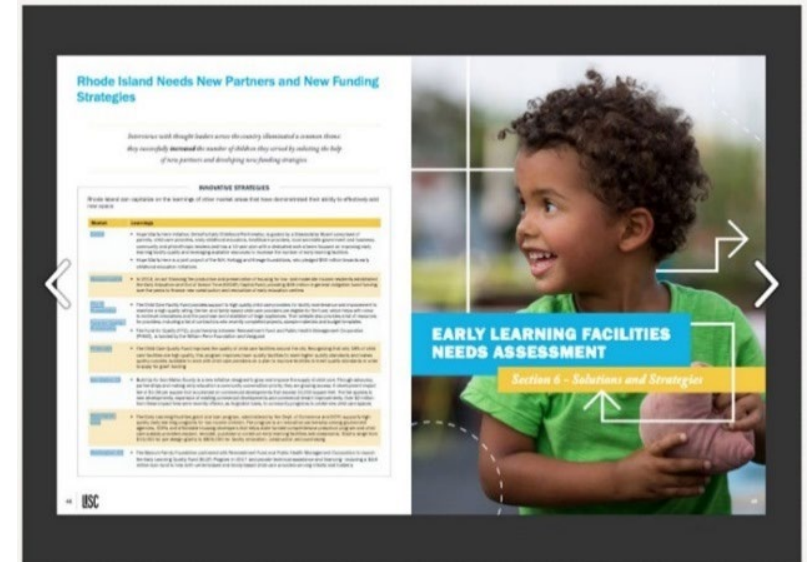
Durante dos décadas, LISC ha operado un fondo de instalaciones de aprendizaje temprano dedicado y dotado de personal en Rhode Island. A través de este programa, hemos allanado el camino para que cientos de centros mejoren sus instalaciones a través de asistencia técnica especializada, financiamiento innovador, iniciativas de políticas públicas y compartiendo conocimientos, impactando positivamente a miles de niños. Obtenga más información en www.riccelff.org.

Entregamos más de **37,5 millones de dólares** a más de **250 proveedores de aprendizaje temprano** en todo el estado.

Proporcionamos **más de 1000 horas** de soporte técnico dedicado en el sitio y desarrollo de capacidades a más de **80 organizaciones** anualmente.

Creamos materiales de recursos reconocidos a nivel nacional y módulos **de capacitación de vanguardia** con expertos del sector disponibles a través de un portal de capacitación patentado.

Influimos y guiamos políticas estatales y prioridades de financiamiento para apoyar y promover el acceso equitativo a una educación temprana de calidad en todo el estado.



<https://riccelff.org/resources/studies/>

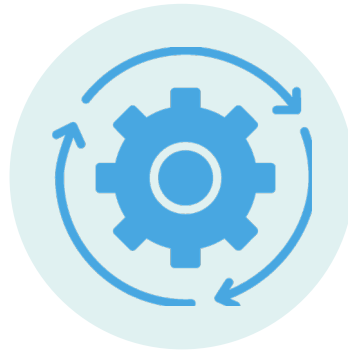


Resumen del impacto del mantenimiento

Beneficios del mantenimiento de instalaciones



Ayuda a mantener su espacio de cuidado infantil de alta calidad seguro, saludable y en buen estado.



Protege y extiende la vida útil de sus inversiones y evita problemas costosos que puedan surgir cuando se retrasa el mantenimiento (“mantenimiento diferido”).



Le permite ahorrar y presupuestar con mucha antelación los costos de mantenimiento periódico y sustitución de equipos previstos.

Categorías de mantenimiento de instalaciones

Mantenimiento preventivo

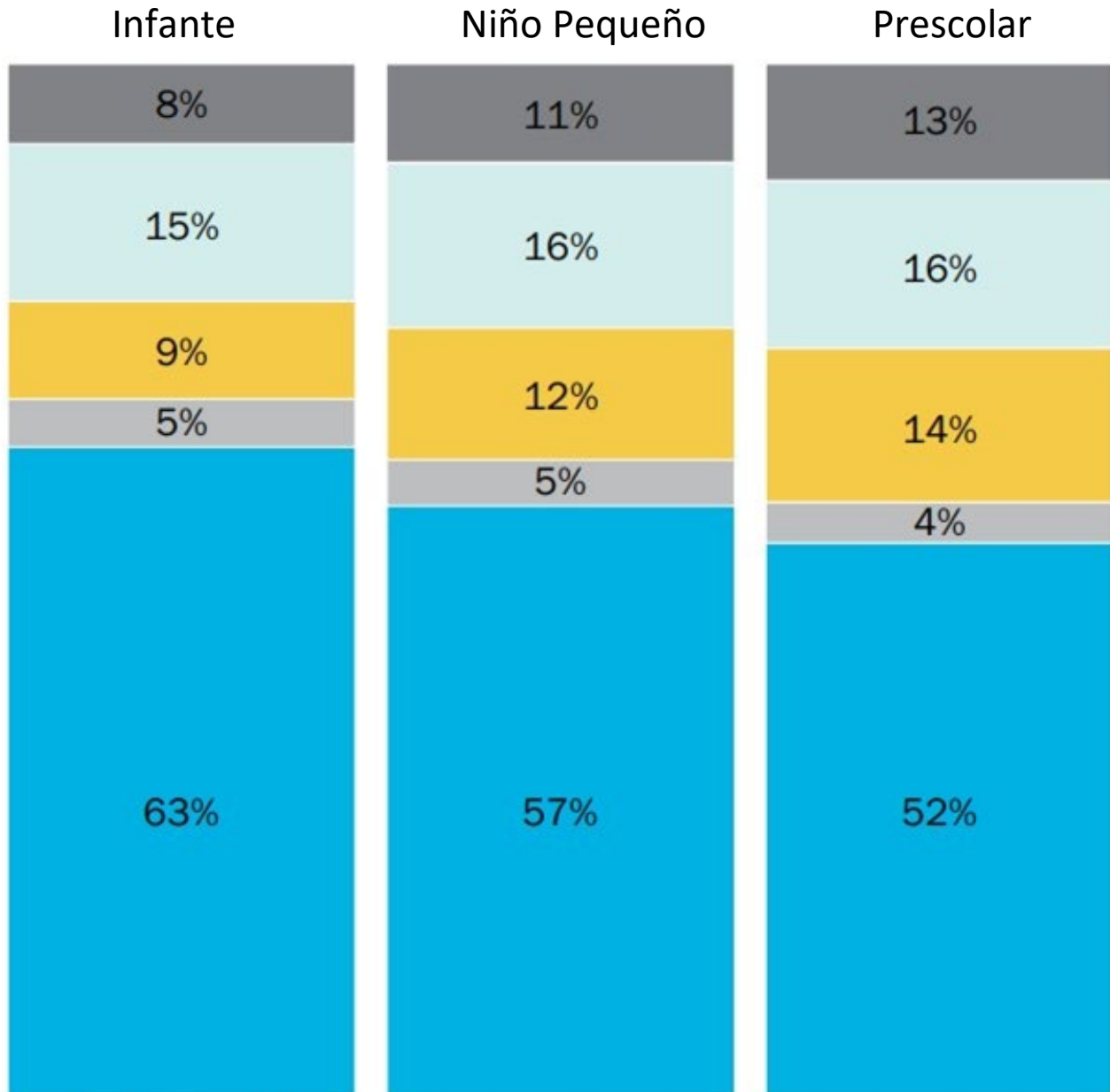
Inspecciones y actividades que alargan la vida útil del artículo.

Mantenimiento programado, de rutina o agendado

Actividades del día a día y controles de rutina.

Mantenimiento de emergencia

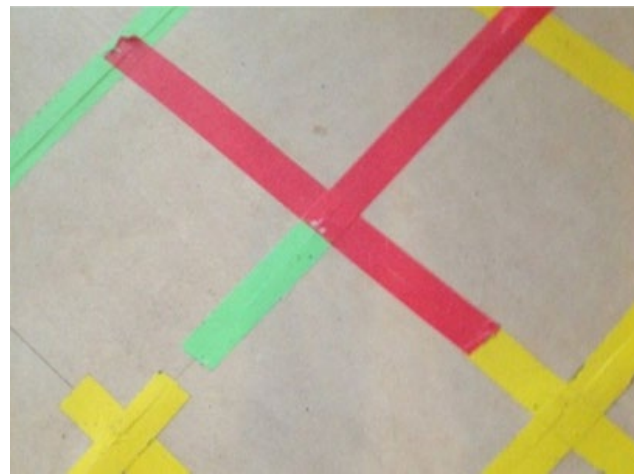
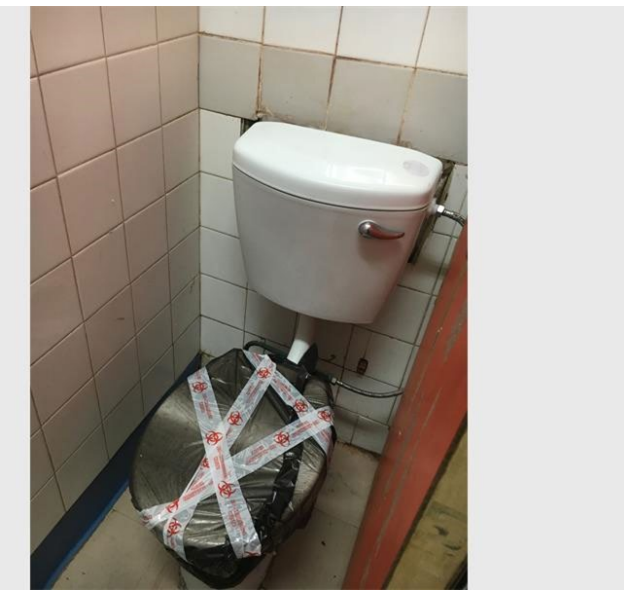
Los ocupantes del edificio o la seguridad del edificio se ven inmediatamente amenazados o no se cumplen los estándares básicos.



Source: Center for American Progress

Costos de retrasar el mantenimiento

Según la Agencia de Protección Ambiental, cada dólar gastado en mantenimiento preventivo genera \$4 en ahorros al evitar los costos de reparación o reemplazo futuro de los sistemas del edificio.

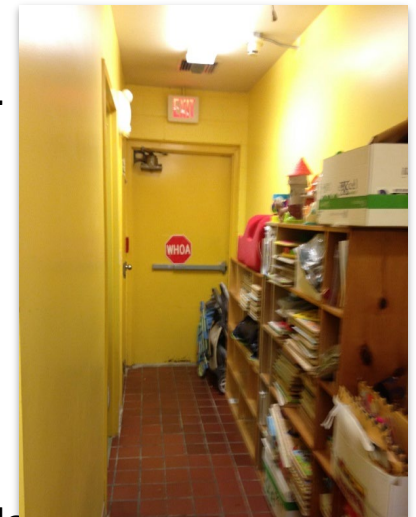
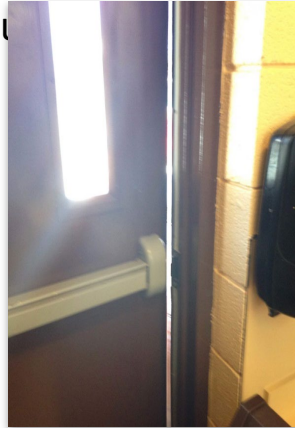


Buen estado de construcción y buena reparación

- El área está libre de basura y escombros.
- Las ventanas y las molduras están en buenas condiciones (sin cristales rotos, molduras no agrietadas ni caídas, etc.)
- El techo parece estar en buenas condiciones (no hay goteras aparentes, no faltan tejas, etc.)
- La entrada y el área de estacionamiento cuentan con iluminación adecuada en funcionamiento.
- Los pasillos cumplen con el estándar OSHA de al menos 28 pulgadas de ancho.
- Los techos están intactos y libres de humedad.
- El piso está en buen estado y libre de desgaste excesivo (p. ej., no hay baldosas agrietadas o peladas, alfombras rasgadas, etc.).
- Las paredes y los pisos están libres de astillas y otros peligros aparentes.
- Las paredes no tienen pintura pelada.
- Las unidades de calefacción, aires acondicionados y otros elementos fijos están intactos y en buenas condiciones de funcionamiento.
- La plomería está en condiciones de buen funcionamiento.

Salud y seguridad de las instalaciones

- El edificio y sus alrededores están libres de peligros.
- El área entre el estacionamiento y la entrada está libre de peligros evidentes para los niños, incluidas plantas venenosas, objetos punzantes, riesgos importantes de tropiezo, etc.
- El área de estacionamiento para dejar y recoger está ubicada donde los niños no tienen que cruzar frente a vehículos en movimiento.
- La entrada y el área de estacionamiento cuentan con iluminación adecuada en funcionamiento.
- El personal tiene una visión clara de cualquier persona que ingrese al centro.
- Los espacios ocupados por niños tienen acceso controlado (es decir, puerta cerrada, teclado, etc.).
- Las salidas y caminos de emergencia están claramente identificados.
- La iluminación de emergencia está disponible cuando fallan los sistemas de iluminación normales y permite una salida ordenada del edificio.
- Las salidas de emergencia son cómodas y no están obstruidas.
- Los corredores/pasillos/espacios comunes están despejados y son fáciles de recorrer.
- El cuarto de servicio tiene una puerta con cerradura.
- Los equipos mecánicos y eléctricos se encuentran en un espacio separado de las zonas infantiles.
- Los equipos mecánicos y eléctricos se encuentran en un espacio cerrado con llave.
- Los pilares y postes están envueltos con una cubierta suave.
- El espacio se supervisa fácilmente.
- Las unidades de calefacción y las tuberías están bien cubiertas.
- Las puertas tienen paneles de visualización para una entrada o salida segura de las habitaciones.
- Las ventanas tienen barrera protectora/vidrio irrompible a la altura de los niños.
- Las ventanas operables tienen pantallas seguras.
- Las ventanas operables sobre el primer piso tienen barreras de seguridad para niños.
- La ubicación del área para cambiarse permite que el maestro continúe supervisando el salón de clases.



Planificación de mantenimiento

Cree un plan que pueda implementar, que aclare roles y responsabilidades, identifique prioridades y le ayude a planificar y presupuestar para el futuro.

Planificación de su programa de mantenimiento en cinco pasos

1. **Desarrolle metas para su programa de mantenimiento.** ¿Cuáles son sus objetivos al crear un plan de mantenimiento?
 2. **Haga inventario de los activos de su edificio.** Debe decidir qué equipo incluir en su programa de mantenimiento preventivo.
 3. **Desarrolle un plan de inspección:** 1) Establezca prioridades para los aspectos de su propiedad que necesitan controles y cuidados de rutina, *especialmente aquellos que más impactan su operación segura y sostenible como proveedor de cuidado infantil.* 2) Establezca la frecuencia de inspección y mantenimiento.
-
1. **Establezca roles y responsabilidades y líneas de comunicación claras.** Forme un equipo comprometido y establezca procedimientos claros para implementar su plan.
 2. **Planifique ahorrar y reservar fondos en su presupuesto anual** para el mantenimiento y las reparaciones necesarias (incluidos los patios de recreo y la limpieza superior a los estándares).

Paso 1. Desarrolle metas

Los objetivos ayudarán a informar la toma de decisiones y ayudarán a su equipo a centrarse en los resultados y comprender hacia qué están trabajando.

Involucre a la mayor cantidad posible de partes interesadas clave en este proceso (maestros, administradores, miembros de la comunidad, etc.). ¿Cuáles son sus prioridades?

¿Qué estándares fuera de su programa debe considerar también?



Paso 2. Haga un inventario de los activos de su instalación

¿Qué equipo incluirá en su programa de mantenimiento preventivo? Qué es fundamental para las operaciones y la seguridad de su programa. Por ejemplo:

- Filtros de aire
- Sistemas de climatización
- Sistemas de protección/supresión de incendios.
- Calentadores de agua
- Sistemas eléctricos
- Equipo de juegos
- Control de plagas

Mantenga un archivo organizado de la documentación del fabricante del equipo, la información de mantenimiento sugerida por el fabricante y la antigüedad del equipo para establecer *estimaciones de vida útil*.

Hay plantillas disponibles para guiarlo y agilizar este proceso (ver recursos).

Paso 3. Desarrolle un plan de inspección

El proceso de inspección es la base de gran parte de su plan de mantenimiento.

Tener y conservar la documentación de las inspecciones periódicas puede ayudarle a:

- Saber qué necesita reparación antes de que se rompa,
- Evaluar la condición de un activo, y
- Descubrir daños que pueden causar un peligro para la seguridad y/o convertirse en problemas mayores y más costosos en el futuro.

| SECTION 2 BUILDING EXTERIOR & ENTRY | | | | | |
|---|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------|-----|
| 2A. BUILDING EXTERIOR | | | | | |
| | TRUE | FALSE | N/A | IMPACT | FIX |
| 12. Area is free of trash and debris. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | ! | |
| 13. Windows and trim are in good condition (no broken panes, trim not cracked/falling off, etc.). If trim is wood, verify it is not soft or rotting. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | ! | |
| 14. Exterior of building, including stairs, sidewalk, etc., is in good condition. <i>The following should be true:</i> <ul style="list-style-type: none"> • Siding is intact • No cracks in building • No peeling or chipping paint or crumbling masonry • Asphalt and concrete in good repair with no cracks or gaps that cause tripping hazards • Stairs in good condition with stable handrails • If applicable, gutters are securely attached and in working order and are clear of debris | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | ! | |

| IMPACT | | | FIX | | | |
|----------------------------|------------|----------------|------------------|-----------------|-------------------------|--------------------|
| A ALL | REGULATORY | ADA ADA | V VARIES | MAINTENANCE | MINOR RENOVATION/REPAIR | \$ PURCHASE |
| ! HEALTH AND SAFETY | QUALITY | | MAJOR RENOVATION | ADJUST PRACTICE | | |

Paso 4. Establezca roles y responsabilidades

Forme un equipo comprometido y establezca procedimientos claros para implementar su plan.

Tenga en cuenta, si se encuentra en un espacio arrendado, conozca los términos del contrato de arrendamiento y comunique los requisitos especiales basados en el uso del cuidado infantil, como limpieza adicional y mayor desgaste; involucre al propietario en el establecimiento de funciones y líneas de comunicación claras para la inspección y el mantenimiento regulares de espacio.

- ¿Cómo comunico nuestros estándares y procedimientos de mantenimiento?
- ¿Qué inspecciones se esperan, con qué frecuencia se realizan y cómo se mantienen los registros?
- ¿Qué capacitación se necesita?
- ¿Qué sucede si se encuentra algo durante una inspección o si es necesario programar un mantenimiento de rutina?

Paso 5. Presupuesto

Planifique ahorrar y reservar fondos en su presupuesto anual para el mantenimiento y las reparaciones necesarias (incluidos parques infantiles, limpieza superior al estándar y artículos de servicio como paisajismo, limpieza regular, mantenimiento del sistema HVAC, etc.).

Al decidir cuánto ahorrar en su presupuesto anual para el **mantenimiento y las reparaciones regulares del edificio**, puede consultar los gastos de años anteriores como guía. También puede seguir algunas reglas generales simples, como:

- Planear reservar del 1% al 3% del valor del edificio o
- \$5,000 - \$10,000 para instalaciones en centros
- \$1,000 - \$2,000 para instalaciones en el hogar

También debe planificar una **reserva de reposición**. Esta partida presupuestaria es como una cuenta de ahorros para cubrir lo que de otro modo serían costos excesivos al reemplazar artículos costosos:

| No. | Artículo | 1. Expectativa de vida si es nuevo/vida útil | 2. Cantidad | 3. Precio unitario | 4. total Costo de reemplazo (#2x#3) | 5. Por año apartar (#4 ÷ #1) |
|-----|------------------|--|-------------|--------------------|-------------------------------------|------------------------------|
| 1. | Caldera | 25 | 1 | \$60,000 | 60.000 | \$2,400 |
| 2. | Alfombra | 5 | 10 | \$1,200 | 12.000 | \$2,400 |
| 3. | pintura exterior | 5 | 1 | \$30,000 | 30.000 | \$5,000 |

Mantenimiento de edificios: consideraciones de diseño para el cuidado infantil

studio
MLA
ARCHITECTS



Planificación del proceso



EVALUAR



DISEÑAR



**MANTEN
ER**

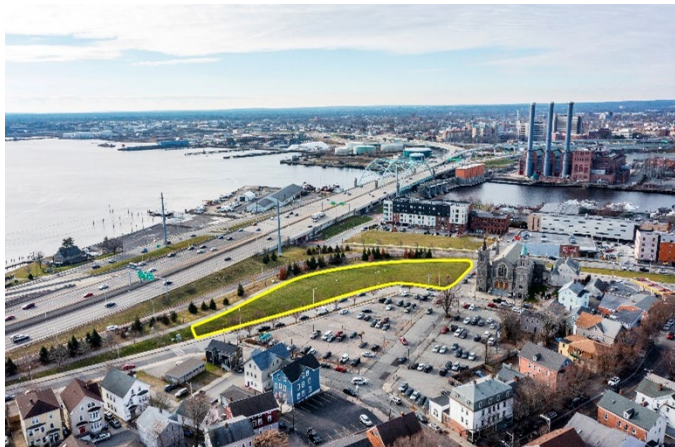


Evaluación de una ubicación potencial



Debida diligencia

Un poco de dinero por adelantado para contratar profesionales antes de comprar un edificio o sitio, o firmar un contrato de arrendamiento.



¡Considere que la debida diligencia es como hacer su tarea antes de firmar!



Evaluación de una ubicación potencial

Posibles preguntas que se deben formular para la debida diligencia

- ¿Existen materiales peligrosos?
- ¿Hay luz natural y ventanas en el edificio o existe la opción de agregar ventanas?
- ¿Hay 2 o más salidas del edificio que permitan la salida segura de los niños, incluido el acceso ADA para sillas de ruedas y cochecitos? Si es una estructura de dos pisos, ¿hay un ascensor que funcione?
- ¿Hay suficiente espacio de juego al aire libre para construir un parque infantil?
- ¿Es necesario reemplazar o reparar los siguientes artículos de alto costo?
 - HVAC (*calefacción, ventilación y aire acondicionado*)
 - Eléctrico – Cuadros de corriente suficientes para las necesidades de la guardería.
 - Plomería/tuberías
 - Techo o goteras en las paredes exteriores
 - Las rampas o escaleras con pasamanos están en buen estado y cumplen con el código actual.





Evaluación de un sitio potencial

Preguntas que se deben formular para la debida diligencia y que impactan en los costos de mantenimiento futuros

- ¿Hay algún problema de drenaje del sitio exterior?
- ¿Alguna de las propiedades vecinas drena en su sitio?
- ¿Hay problemas de pendientes o erosiones?
- ¿Es accesible según la ADA para sillas de ruedas y cochecitos? ¿Qué tan costoso sería proporcionar accesibilidad?
- ¿Los muros de contención existentes están en buen estado?
- ¿Hay luz solar/sombra disponible para el área de juegos?
- ¿Existen vallas? ¿Están en su propiedad? ¿Será necesario reparar o reemplazar las cercas existentes?
- ¿Seguridad (proximidad a peligros), camino transitado, cuerpo de agua u otras preocupaciones de seguridad?





Diseñando con un propósito (construir)

¡Es **DIVERTIDO** diseñar su centro perfecto!

Consideraciones en la distribución inicial del espacio que protegerá su inversión:

- **Vestíbulos:** si bien diseñar en un vestíbulo puede parecer una pérdida de espacio en un centro reducido, tener ese vestíbulo ayuda.
- **Ancho de los pasillos:** cuando planifique su centro perfecto, haga que los pasillos sean lo suficientemente anchos para que puedan pasar al menos dos cochecitos. Ahorra en el mantenimiento de daños en las paredes a largo plazo.





Diseñando con un propósito (construir)

Cuando diseñamos para la durabilidad, considere el costo inicial versus el costo a largo plazo:

- **Encimeras y gabinetes**
 - Una encimera de superficie sólida durará en promedio entre 10 y 15 años más que una encimera laminada de plástico.
- **Protectores de esquinas en esquinas de paneles de yeso**
 - Los primeros lugares que se dañan en un centro recién pintado son las esquinas.
- **Protección de paredes duradera y lavable en zonas húmedas y de uso intensivo**
 - Aplicar baldosas o paneles duraderos en áreas detrás de lavabos para niños o zonas de alto uso también puede ayudar a proteger sus paredes para un uso más prolongado.





Diseñando con un propósito (construir)

Costo inicial versus costo a largo plazo

- **Accesorios**

- Un refrigerador residencial promedio durará entre 5 y 8 años, mientras que un refrigerador de calidad comercial podría durar entre 10 y 15 años.
- Si bien podría ser más importante para los refrigeradores, y algunas jurisdicciones exigen lavavajillas comerciales, las lavadoras y secadoras residenciales son realmente de muy buena calidad, y esta podría ser un área para ahorrar dinero por adelantado en lugar de un electrodoméstico comercial.

- **Calefacción, aire acondicionado y ventilación**

- **Piso**

- Pisos en zonas húmedas
 - Cuantas menos uniones y líneas de lechada, más fácil será mantener limpio el piso. Las láminas de vinilo suponen una ganancia en el coste inicial y en el costo a largo plazo para un centro.
- Alfombra o sin alfombra





Diseñando con un propósito: áreas de juego

Consideraciones en la distribución inicial del espacio que protegerá su inversión:

- **Arena:** considere ubicar el área de arena lo más alejada de sus puertas para minimizar el ingreso de arena al edificio.
- **Agua:** considere buscar juegos de agua cerca de la fuente de agua.
- **Almacenamiento:** incluya cobertizos de almacenamiento para proteger sus inversiones.
- **Sombra:** proporcione sombra y disminuya la degradación de los materiales por rayos UV.





Diseñando con un propósito – Área de juego

Cuando piense en el diseño de su espacio de juego, **evalúe sus capacidades de mantenimiento de manera realista.**

- La jardinería es una gran actividad, pero ¿cuenta con personal dispuesto a mantener, regar y deshierbar un jardín?
- La arena es un excelente material para jugar, pero es necesario barrerla (*¡casi a diario!*).
- ¡La arena con agua es aún mejor! Sin embargo, puede convertirse en un pozo de barro, así que considere la ubicación.





Diseñando su área de juego: Elección de materiales

Al diseñar su área de juego, considere los materiales para los elementos de juego y las cercas en cuanto a durabilidad, valor de juego y mantenimiento.

Material de los elementos de juego:

- Estructuras de juego de acero y plástico
- Estructuras de juego completamente de plástico
- TREX- madera plástica
- Madera natural
- Cercado de alambre





Diseñando su área de juego – Elección de los materiales de su superficie

Al diseñar su área de juego, considere los materiales de la superficie en cuanto a durabilidad, costo, valor de juego y mantenimiento.

Material de la “superficie de seguridad”:

Opciones unitarias:

- Superficie de seguridad de caucho vertida in situ
- Mantillo de caucho adherido
- Césped artificial
- Corcho





Diseñando su área de juego – Elección de los materiales de su superficie

Al diseñar su área de juego, considere los materiales para la superficie de seguridad en cuanto a durabilidad, valor de juego y mantenimiento, equipo debajo de juegos, dentro de sus "zonas de uso".

Material de la "superficie de seguridad":

Opciones de "material suelto":

- "Fibra de madera"
- Astillas de madera
- Arena
- Piedra de guisante





Diseñando su área de juego – Elección de los materiales de su superficie

Al diseñar su área de juego, considere los materiales de la superficie en cuanto a durabilidad, costo y mantenimiento.

Material del pavimento de su parque infantil:

- Césped natural
- Polvo de piedra estabilizado
- Concreto
- Asfalto





Mantenimiento (Edificio)

El mantenimiento es un hecho.... debe planificar el mantenimiento y debe presupuestarlo.

Tenga un plan de mantenimiento a corto plazo y planes de mantenimiento preventivo.

- Deben existir especificaciones de limpieza diaria y semanal dentro de sus planes de mantenimiento
- Debe existir un Plan de Mantenimiento Anual, que incluya detalles como:
 - Revisar y probar todos los detectores de humo (*mensualmente o estacionalmente*)
 - Revisar o reemplazar todos los extintores para ver si tienen fechas de vencimiento
 - Decapado y encerado de pisos (*si es necesario*)
 - Retoque de pintura para áreas de alto tránsito o daños (*fin de semana largo o semana cerrada*)
 - Cambio de filtros HVAC (*dependiendo de los requisitos de su equipo*)
 - Las unidades HVAC cuentan con un servicio anual por parte de un profesional
 - Revisiones del techo para detectar tejas individuales sueltas o dañadas
 - Revisiones de ventanas para comprobar si hay fugas, grietas y capacidad para abrirse y cerrarse
 - Las puertas se revisan en busca de signos de daños o bisagras, juntas y burletes flojos.
 - Mantenga los árboles y ramas podados regularmente alrededor del centro y sus





Mantenimiento (Edificio)

Deben existir planes de mantenimiento a largo plazo:

- **Reemplazo de alfombra de área:** 3 años
- **Pintura:** retoque con más regularidad, pero repintado a escala total del interior cada 3 años
- **Pintura Exterior:** 5-10 años
- **Reemplazo de pisos:** 15-20 años dependiendo del producto
- **Reemplazo de electrodomésticos:** 5 a 15 años dependiendo de si es residencial o comercial
- **Reemplazo de HVAC:** 15 años
- **Re-desbarbado de estacionamientos:** 5 años
- **Pavimento de estacionamiento:** 10 años
- **Reemplazo de ventanas:** 15-20 años
- **Reemplazo de techo:** 25-50 años





Mantenimiento (Edificio)

SIEMPRE habrá sorpresas, pero tener un plan en marcha y un equipo que lo apoye es crucial para el éxito.

- Antes de necesitar un plomero local, obtenga recomendaciones de otras personas sobre plomeros locales de calidad. Desarrolle relaciones con personas de confianza ANTES de que las necesite.
- Haga que los profesionales le muestren lo siguiente:
 - Llave de paso para cerrar el agua;
 - Paneles eléctricos y etiquetas;
 - Si su centro tiene gas, asegúrese de que todo el personal sepa dónde está el corte de gas en caso de una emergencia;
 - Todo el personal debe tener capacitación sobre los extintores.

Mantenga toda la documentación del mantenimiento completado, reparaciones completadas, inspecciones, instrucciones de uso, productos comprados y su garantía en un solo lugar.





Mantenimiento de su área de juego

Su plan de mantenimiento de parques infantiles

Tenga implementado un plan de mantenimiento del área de juego y un cronograma de mantenimiento.

- Mantenga una carpeta de mantenimiento del área de juego con todas las instrucciones de instalación y mantenimiento de todos los equipos de su área de juego.
 - Guarde aquí los informes de lesiones que hayan ocurrido en el patio de recreo para ver si hay alguna tendencia.
- La carpeta debe incluir la información de contacto de todos sus equipos de juego, instaladores de superficies y representantes del fabricante.
- Si su equipo necesita reparación, llame al representante del fabricante para obtener su recomendación de reparación.
- Haga que un CPSI proporcione una auditoría de seguridad del área de juego de su área de juego para proporcionar una línea base para un área de juego segura





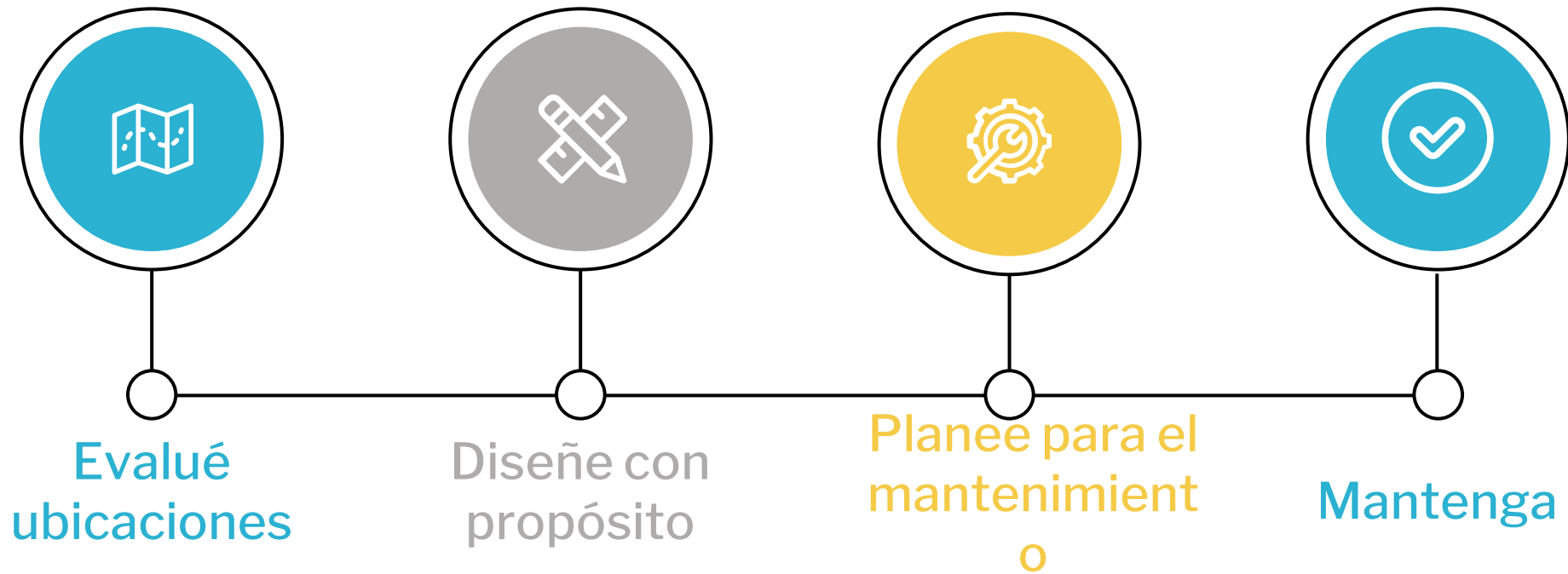
Mantenimiento del sitio de su área de juego

Mantenimiento del sitio

- Drenaje: rejillas transparentes para lavabos
- Retoque periódico para pintura pelada en pasamanos
- Revisión periódica y reparación de pavimento de pasillos
- Compruebe si hay nidos de avispas y madrigueras de animales pequeños en el suelo.
- Mantenimiento del paisaje



Pilares del éxito



A group of children are seen from behind, standing in a line in an outdoor play area. They are wearing various hats and t-shirts. The scene is overlaid with a semi-transparent blue rectangle. The text '¿Preguntas?' is written in white on this rectangle. A horizontal white line is positioned above the text.

—
¿Preguntas?



Mantenimient
o de la
envolvente del
edificio

Evaluación de la envolvente del edificio

Estudio de caso del proyecto

Evaluación de la albañilería

- La albañilería debe estar plomada, escuadrada, firme y seca.
- Pregunte “por qué” si está inclinado, torcido, abierto o mojado.

Fundamentos de albañilería

- La albañilería respira
- La tensión es mala
- La albañilería no se cura sola



Evaluación de la envolvente del edificio

Estudio de caso del proyecto

Evaluación de la albañilería

Infiltración de agua: parapetos, canalones, ventanas

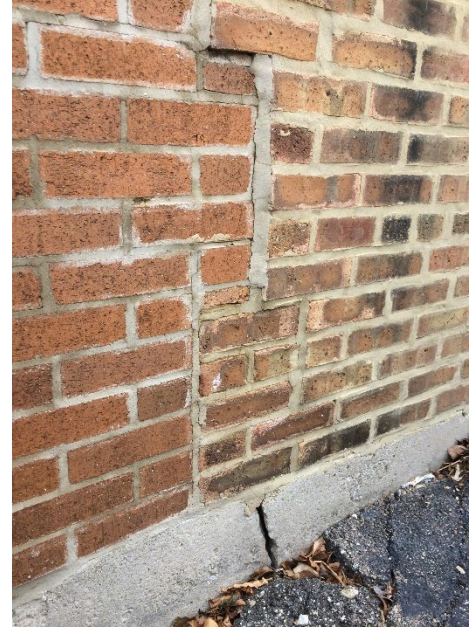


Evaluación de la envolvente del edificio

Estudio de caso del proyecto

Evaluación de la albañilería

Infiltración de agua: parapetos, canalones, ventanas



Evaluación de la envolvente del edificio

Estudio de caso del proyecto

Evaluación de la albañilería

Infiltración de agua: condiciones peligrosas



Evaluación de la envolvente del edificio

Estudio de caso del proyecto

Evaluación de la albañilería

Infiltración de agua: condiciones peligrosas



Evaluación de la envolvente del edificio

Estudio de caso del proyecto

¿Qué hay en el techo?

- "Cálido, seguro y seco" comienza en el techo
- Vaya donde nadie quiere ir
- Membrana, tapajuntas, ventiladores de escape, RTU



Evaluación de la envolvente del edificio

Estudio de caso del proyecto

¿Qué hay en el techo?

- Membrana, drenajes y tapajuntas

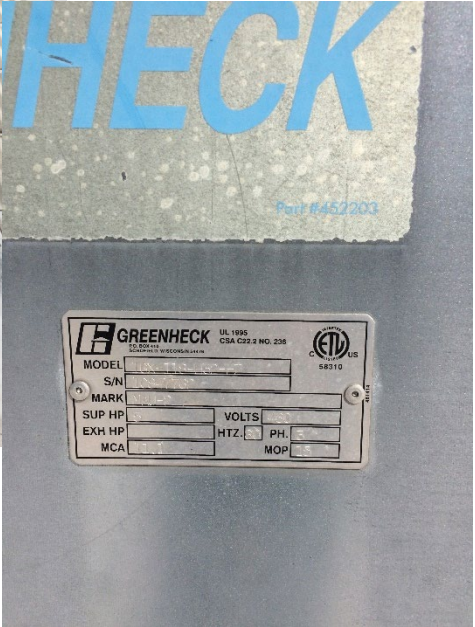
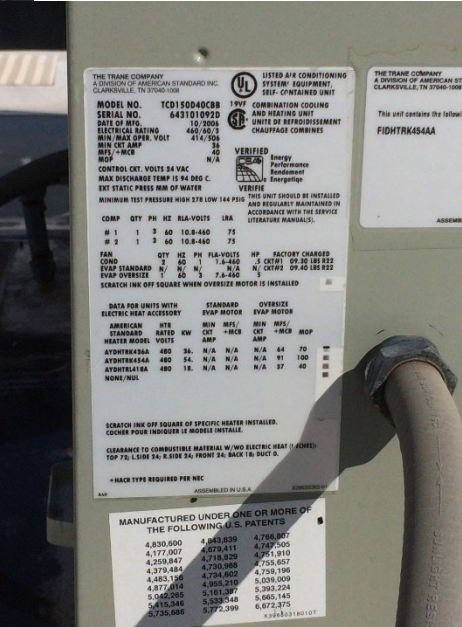


Evaluación de la envolvente del edificio

Estudio de caso del proyecto

¿Qué hay en el techo?

- Unidades de techo (RTU) y ventiladores de escape



Evaluación de la envolvente del edificio

Estudio de caso del proyecto

¿Qué hay en el techo?

- Malas condiciones de techado



A photograph of two young children at a playground, overlaid with a semi-transparent blue filter. The child on the left is wearing a grey knit hat with red and white stripes and a dark jacket. The child on the right is wearing a dark jacket with patches, including one that says "bravo" and another with an American flag. The background shows a playground with a fence and trees.

¿Preguntas?

Consideraciones sobre las instalaciones arrendadas

Mantener y mejorar el espacio arrendado

¿Es usted propietario... o alquila? Si alquila, ¿las necesidades de capital son responsabilidad del propietario o del inquilino?

- Responsabilidad del propietario: ¿Qué dice su contrato de arrendamiento? ¿Cuál es su posición negociadora?
- Responsabilidad del inquilino: ¿Cuánto tiempo piensa quedarse?

Comprender las condiciones de las instalaciones como inquilino es esencial, incluso si el propietario asume la responsabilidad de todo el mantenimiento y las reparaciones de las instalaciones.

Mantener y mejorar el espacio arrendado

Estado de la propiedad y trabajo del propietario

Ejemplos de artículos de arrendamiento

El Inquilino está aceptando las Instalaciones en un “en el estado en que se encuentran”, “donde se encuentran”, y el Propietario no está obligado a hacer reparaciones o mejoras en relación con este Contrato de Arrendamiento, excepto que el Propietario deberá: (i) instalar un ascensor de pasajeros conforme al código, (ii) completar las reparaciones de pavimentación en las áreas de estacionamiento (iii) cumplir con los requisitos de ADA en las áreas comunes del proyecto, (v) modificar el sistema de automatización del edificio si es requerido legalmente o si es razonablemente requerido para el confort térmico, y (vi) modificar el panel de control de alarma de incendios. Si se determina que el servicio eléctrico para el Proyecto no satisficará las necesidades razonables del Inquilino, el Propietario instalará un servicio más extenso.

Mantener y mejorar el espacio alquilado

Ejemplos de artículos de arrendamiento

Obligación de mantenimiento/reparación del propietario

Reparaciones y mantenimiento de inquilinos. El Inquilino deberá mantener las Instalaciones en buenas condiciones, incluido el mantenimiento de rutina del sistema de climatización que sirve a las Instalaciones, para lo cual el Inquilino obtendrá un contrato de mantenimiento aceptable para el Propietario. El inquilino no será responsable de las reparaciones de reemplazo o significativas más allá del mantenimiento de rutina de las unidades de HVAC que abastecen a las Instalaciones. Si, durante el período de diseño y construcción, se determina que el sistema HVAC configurado actualmente no satisficará las necesidades razonables del Inquilino, el Inquilino reemplazará los componentes del sistema que sirven a las Instalaciones a expensas del Inquilino.

Mantener y mejorar el espacio alquilado

Consideraciones adicionales de arrendamiento

Otros costos/puntos de negociación

- En general, un contrato de arrendamiento más largo incentivará al propietario a proporcionar más mejoras al inquilino y/o reducir el alquiler porque el propietario tiene un período más largo para recuperar las inversiones.
- Las negociaciones también influyen en las opciones de renovación del contrato de arrendamiento del inquilino.

Estudio de caso: Children's Friend

Providence, RI

Componentes del arrendamiento

- Si se trata de un nuevo proyecto de construcción/ restauración, es importante tener la fecha de facturación del inquilino en el contrato de arrendamiento.
- Si compartir un área de juego con residentes/comunidad confirma que el arrendamiento lo protege de responsabilidad.
- De qué es responsable el proveedor fuera del espacio del inquilino.
- Siempre realice una revisión legal del arrendamiento.

Negociaciones

- La duración del contrato de arrendamiento a menudo afecta lo que está cubierto por el proveedor vs por el propietario

Gestión de proyectos de mantenimiento y reparación

- Anotación acumulativa





Estrategias de financiación de mantenimiento

Financiación de mantenimiento

- Reserva de presupuesto anual / Reserva de reposición
- Posibles oportunidades de subvención
- Asistencia financiera para proyectos de eficiencia energética
- Instituciones financieras de desarrollo comunitario (CDFI) y apoyo a pequeñas empresas



Vínculos de observación con la salud financiera

Apoyar una visión aún más amplia de las oportunidades de mejora en contexto

Equilibrar o alinear las necesidades entre categorías, crear usuarios y salud financiera



Consideraciones para la priorización

Gastos que pueden mejorar el flujo de caja

Software financiero/contable (cuentas por cobrar – AR/AP)

Software de gestión de ECE (por ejemplo, Procure)

Mejoras que reducen el mantenimiento interior

Pisos duraderos, revestimiento de paredes con humedad, paneles de yeso resistentes al abuso (paneles de alto impacto)

Iluminación LED

Mejoras que reducen el mantenimiento exterior

Superficies de caucho para parques infantiles, madera plástica, revestimiento de madera de ingeniería

Mejoras que reducen los gastos de servicios públicos

Sistemas energéticamente eficientes

Consideraciones para la priorización

Mejoras que pueden atraer y retener empleados

Mobiliario mejorado, sala de personal/servicios, IAQ, estética.

Mejoras que pueden atraer y retener a las familias

Servicios mejorados, espacio cómodo, IAQ, estética

Financiamiento y fondos que reducen los costos de financiamiento y apoyan la estabilidad operativa

Preservar la liquidez (línea de crédito – LOC), ligada a la recuperación de la inversión, menor costo/flexibilidad

Gastos que respaldan la creación de activos netos y la estabilidad

Costo fijo estable y conocido, camino claro hacia la propiedad o arrendamiento sólido con disposiciones que respalden la estabilidad operativa (por ejemplo, renovaciones, escalamiento, reparación y obligaciones de gastos)

Consideraciones para la priorización

Mejoras que estabilizan los gastos futuros

Mejoras que capturan oportunidades de financiación únicas

Fondos públicos

(por ejemplo, Fondo de Reducción de Gases de Efecto Invernadero, programas de reembolso de energía, CDBG, subvenciones de estabilización, subvenciones de programas)

Financiamiento filantrópico

Procesos de solicitud con plazos determinados, inversiones en aplicaciones

Mejoras que permitan financiación o fondos adicionales

Mejora o expansión del programa

Coincidencia de financiación u oportunidades de apalancamiento

Préstamos para pequeñas empresas

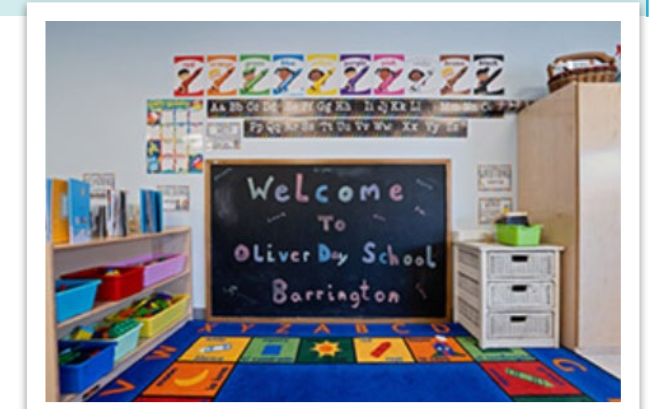
Renovación y Reparación



LISC

Productos de préstamos para pequeñas empresas de LISC

| | Préstamos para bienes raíces comerciales | Capital de trabajo permanente | Mejora de propiedades arrendadas + Préstamos FF&E |
|------------------------------|---|--------------------------------------|---|
| Objetivo | Adquisición, Construcción | Capital de trabajo | Mejoras a propiedades arrendadas, remodelación/ampliación, FF&E |
| Monto de la inversión | \$500,000 - \$5,000,000 | \$100,000-\$500,000 | \$100,000-\$500,000 |
| Tasa de interés* | 7.85% - 8.20% | 8.85% - 10.45% | 8.85% - 10.45% |
| Plazo (Años) | Hasta 10 | Hasta 3 | hasta 7 |
| Garantía | Hipoteca sobre la propiedad | UCC sobre activos comerciales | UCC sobre activos comerciales 1er gravamen sobre equipos |



Proyecto de ejemplo: Mejoras de bienes arrendados y muebles, accesorios y equipos ¿Para qué se utilizó el préstamo?

- Construcción para preparar una segunda ubicación para ser utilizada como guardería
- Equipo del aula como estantes, cubículos, juguetes, alfombras, estanterías.
- Artículos diversos como computadora, laptop, escritorios, sillas, material de oficina, licencias y permisos para construcción.

| SOURCES | Amount | % |
|---|------------------|-------------|
| LISC Loan | \$330,000 | 89% |
| Owner's Contribution | \$39,700 | 11% |
| Total Sources | \$369,700 | 100% |
| USES | | |
| GC Budget | | 0% |
| Permit Transfer Fee | \$3,000 | 1% |
| Slab In-Fill | \$820 | 0% |
| Bathroom (Grab Bars & Toilet Paper Holders) | \$1,120 | 0% |
| Electrical | \$61,242 | 17% |
| Masonry Brick & CMU | \$7,100 | 2% |
| Painting | \$23,443 | 6% |
| VCT Flooring Labor & Cove Base | \$15,144 | 4% |
| Epoxy Flooring (Bathroom & Break Area) | \$14,482 | 4% |
| FRP East Wall of Bathrooms | \$1,848 | 0% |
| HVAC | \$25,000 | 7% |
| Plumbing | \$25,000 | 7% |
| Wall Insulation | \$10,730 | 3% |
| Drywall | \$39,168 | 11% |
| ACT Ceiling | \$27,197 | 7% |
| Framing | \$13,450 | 4% |
| Equipment List | | |
| Pre-K Classroom | \$9,587 | 3% |
| Preschool Classroom | \$9,587 | 3% |
| Toddler Classroom | \$8,651 | 2% |
| Wobbler Classroom | \$7,012 | 2% |
| Infant 1 and 2 Classrooms | \$12,985 | 4% |
| Misc. (Office, Breakroom, Supplies, Etc.) | \$10,669 | 3% |
| 10% Contingency | \$26,874 | 7% |
| Loan Fees | \$10,391 | 3% |
| La Mesa Fund Control and Inspection Fees | \$2,700 | 1% |
| CDC Closing | \$2,500 | 1% |
| Total Uses | \$369,700 | 100% |

Consideraciones para préstamos para mejoras de arrendamientos

- La empresa no es propietaria del espacio; es necesario saber que la empresa tendrá acceso a las mejoras que realice al menos durante la vigencia del préstamo.
- Es posible que no tenga tanto control sobre el espacio como lo tendría el propietario.
- Potencial de retrasos y/o sobrecostos que afectan el tiempo que se garantiza al prestatario el acceso a las mejoras.



Recursos

Recursos de mantenimiento

Mantenimiento de sus inversiones en instalaciones de cuidado infantil

Aquí describimos una guía para desarrollar un programa de mantenimiento e inspección, así como consejos adaptados a algunos de los usos más comunes de la financiación de subvenciones para instalaciones de la primera infancia:

[*Mantenimiento de sus inversiones en instalaciones de cuidado infantil*](#)



Listas de verificación del espacio

- [Ejemplo de lista de verificación editable para el mantenimiento de instalaciones de cuidado infantil](#)
- [Lista de verificación de cuidado infantil familiar](#)
- [Lista de verificación del entorno físico del cuidado infantil](#)
- [Herramienta de autoevaluación de instalaciones](#)
- [Lista de verificación de inspección de rutina del patio de juegos](#)

Proyectos de eficiencia energética

- [Calculadora de oportunidades de flujo de caja](#)
- [Asistencia financiera para proyectos de eficiencia](#)

Bibliotecas de recursos LISC

- Cuidado infantil y aprendizaje temprano de LISC: [Biblioteca de recursos](#)
- LISC Phoenix: [Guías y capacitaciones sobre cuidado infantil en Arizona](#)
- Fondo para instalaciones de cuidado infantil y aprendizaje temprano de LISC Rhode Island: [Biblioteca de recursos](#)

CDFI/financistas

- [Capacitación sobre préstamos para pequeñas empresas de LISC: un enfoque en el cuidado infantil](#)
- [Programas de financiación de la administración de pequeñas empresas](#)
- [Fondos para instalaciones de cuidado infantil por estado](#)
- [Colaboración de financistas de la primera infancia](#)

¿Preguntas?

Erin Cox, AIA

Oficial superior de programas, LISC Rhode Island
ECox@LISC.org

Cynthia Melde

Oficial superior de programas, LISC Phoenix
CMelde@LISC.org

Bevin Parker-Cerkez

Director, LISC Nacional, Cuidado Infantil y Aprendizaje Temprano
BParkerCerkez@LISC.org

Megan Ressler

Oficial superior de programas, LISC Nacional, Cuidado infantil y
Aprendizaje Temprano
MRessler@LISC.org