



ESTADO ACTUAL PRIVADA RIO NUS

Mtro. Ing. Javier Espejo

ABSTRACTO

Un vistazo al estado de la Privada Río Nus.

Septiembre 2025

Índice

Resultados de la Caminata - Privada Río Nus 2

 Infraestructura Común..... 2

 Equipamiento Tecnológico..... 3

 Contenedor de Basura 4

 Señalética y Reglamentos..... 4

 Área Recreativa / Común 4

 Exterior y Fachadas 5

 Observaciones Generales 6

Vista aérea de la privada 7

Portón:..... 8

Contenedores: 9

Fachadas y jardineras exterior:.....10

Jardineras y estacionamientos:11

Resultados de la Caminata - Privada Río Nus

Infraestructura Común

¿En buen estado? Yes / No	Análisis	Observaciones
No	¿El portón está alineado?	Desalineado, sin cierre total. Cerrojo inferior no funciona. Es necesario reparar el tope inferior metálico.
Yes	¿Los brazos son funcionales?	Los brazos son funcionales. Aún no se conoce el histórico de mantenimientos.
No	¿Las luminarias están completas y funcionando correctamente?	3 de 4 luminarias funcionales. Se habló de un corto ocurrido frente a casa 16. *Revisar cableado de toda la privada*
No	¿Los postes de los faros se encuentran en buen estado?	Tienen la pintura muy deteriorada todos.
No	¿Las jardineras del exterior están cuidadas (plantas vivas, sin basura)?	Parcialmente. Tienen plantas, pero se encuentran sucias. El riego se hace manera manual. Es necesario desyerbar.
No	¿Las banquetas están libres de grietas, desniveles u obstáculos?	Las banquetas requieren balizamiento***, algunas se encuentran cuarteadas. Algunas se encuentran obstruidas.
Yes	¿La calle principal está en buen estado (sin baches o desniveles importantes)?	En estado aceptable.
No	¿Las áreas comunes (entrada, jardineras 1 y 2) están limpias y accesibles?	Sólo la jardinera #2 se encuentra limpia y en buen estado.

No	¿Los estacionamientos se encuentran en buen estado?	No. Tienen cemento roto, algunos están obstruidos por escombros, no todos cuentan con pasto. Casa 34 obstruido por escombros. Casa 48 obstruido.
Parcialmente	¿Jardineras 3 y 4 en buen estado?	Sí, se habló de un corto ocurrido, se sugiere revisar nuevamente. Cuenta con un cable POE expuesto.
No	¿Jardineras 5 y 6 en buen estado?	Jardinera 5 tuvo un socavón. Se observa posible deterioro por humedad.
No	¿Jardineras 7 y 8 en buen estado?	FALTAN

Equipamiento Tecnológico

¿En buen estado? Yes / No	Análisis	Observaciones
Parcialmente	¿Las cámaras de seguridad están bien instaladas y visibles?	Durante la caminata se mencionó que sí, sin embargo, es necesario revisar.
Parcialmente	¿El DVR está protegido y en buen estado?	El DVR es funcional, pero el gabinete requiere mantenimiento. No cuenta con llave, se cierra con tornillos.
No	¿Gabinetes en buen estado?	No, todos se encuentran dañados.
No	¿El cableado se encuentra en buen estado?	No, los cables requieren ser "peinados" y es necesario revisar el cableado en general para evitar riesgos a futuro.
No	¿El interfono funciona?	No

Sí	¿La alarma funciona?	Sólo hay una alarma que pertenece a la cerca.
Sí	¿La cerca funciona?	Sí, pero nunca ha tenido mantenimiento.
No	¿Se cuenta con conexión para proveedores, fiestas o fines que demanden más energía?	No. Hay conexiones, pero muy riesgosas ya que están expuestas.

Contenedor de Basura

¿En buen estado? Yes / No	Análisis	Observaciones
No	¿El techo del contenedor está en buen estado?	No. Es necesario considerar renovar las láminas.
Parcialmente	¿El contenedor está en buen estado físico (sin abolladuras, tapa funcional)?	Parcialmente. Tapas rotas, daño por el uso. No parece ser necesario cambiarlo en los próximos años.
Sí	¿Presenta acumulación excesiva o mal olor?	Siempre se encuentra lleno. Es necesario revisar con el recolector de basura.
Sí	¿Cuenta con candado?	Sí. Tiene una duración mayor a 6 meses.

Señalética y Reglamentos

¿En buen estado? Yes / No	Análisis	Observaciones
No	¿El reglamento está colocado en algún punto visible y en buen estado?	No hay.
No	¿Hay señalamientos visibles (velocidad, basura, mascotas, etc.)?	No hay.

Área Recreativa / Común

¿En buen estado? Yes / No	Análisis	Observaciones
---------------------------	----------	---------------

No	¿El área está limpia y libre de basura?	En algunas partes esta obstruida por lo que parece ser basura.
No	¿El mobiliario (juegos, bancas) está en buen estado?	No. Se encuentran en mal estado y el piso requiere ser renovado.
Sí	¿Requiere pintura, reparación u otro mantenimiento?	Muros requieren pintura. Pasto y plantas requieren mantenimiento en general. Árbol requiere poda por su altura.
Sí	¿Alguna casa invade áreas comunes o ha hecho modificaciones visibles no autorizadas?	Sí. Ambas casas del fondo han modificado sus fachadas pareciendo utilizar muros que son compartidas con la privada.
Sí	¿La barda se encuentra en buen estado?	Visualmente se observa en buen estado. Hacer una revisión más profunda.
No	¿La cerca trasera se encuentra en buen estado?	No, es necesario repararla ya que se encuentra suelta.

Exterior y Fachadas

¿En buen estado? Yes / No	Análisis	Observaciones
No	¿Las fachadas de las casas están en condiciones aceptables y uniformes?	No, casa 1 requiere mantenimiento en todos sus muros. Muro lateral a puerta peatonal 2 requiere reparación por cuarteadura.
Sí	¿Alguna casa invade áreas comunes o ha hecho modificaciones visibles no autorizadas?	Casa 1 tiene utilizada la jardinera.
Parcialmente.	¿El acceso principal desde el exterior da una buena imagen de la privada?	Parcialmente. Requiere pintura y renovación.

No	¿Las jardineras se encuentran en buen estado?	No. Se tienen problemas de heces, basura y falta de riego cuando no hay lluvia.
No	¿Gabinete eléctrico en buen estado?	Sí, pero requieren limpieza y organización. Ambos.

Observaciones Generales

¿En buen estado? Yes / No	Análisis	Observaciones
Parcialmente	¿Se observan fugas de agua, drenaje o instalaciones riesgosas?	Drenaje exterior requiere limpieza.
Sí	¿Hay cables o instalaciones eléctricas expuestas?	Sí.
Sí	¿Hay vehículos mal estacionados o bloqueando accesos?	Ocorre esporádicamente.
Sin menciones.	¿Hay algo más que deba reportarse visualmente durante la caminata?	N/A

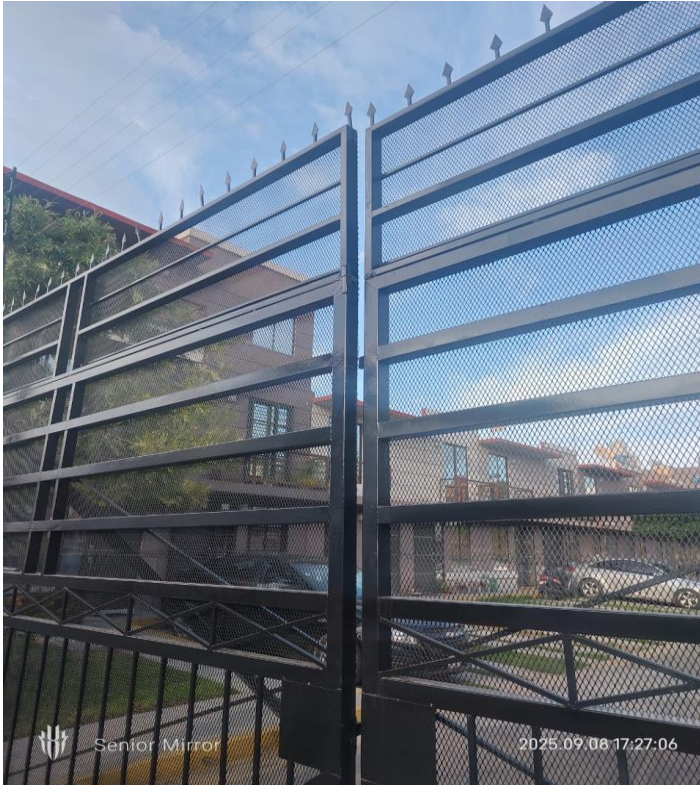
Vista aérea de la privada



Senior Mirror

2025.09.10 18:05:49

Portón:



Se aprecia que el portón no cierra completamente.

El tope inferior metálico requiere cambio.

El cerrojo inferior no funciona.

Contenedores:



Los contenedores presentan deterioro, pero siguen siendo útiles.

El techo requiere cambio ya que las láminas presentan deterioro.

Puertas en buen estado.



Fachadas y jardineras exterior:



Las fachadas requieren renovación en ambos lados.

Ambos lados del exterior (casa 1 y casa 2) presentan cuarteaduras en bardas.

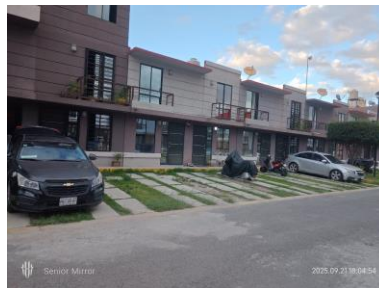
Los cajones de CFE se encuentran en buen estado, pero requieren limpieza.

Jardinera del lado casa 1 requiere mantenimiento. Las plantas ya presentan daños y fueron colocadas recientemente.

Jardinera del lado casa 2 se encuentra en mejor estado, pero aún así requiere renovarse. Sin algún tipo de sistema de riego o disciplina, no ayudaría en nada poner plantas.

Jardineras y estacionamientos:





- Jardinera 1- se encuentra obstruida por objetos de casa 1. Presenta deterioro en general.

Los gabinetes de nuestros equipos se encuentran en esta jardinera y todos presentan daños, cables desordenados y se encuentran sucios.

Hay cables que representan un riesgo para todos y no las conexiones se encuentran por encima, improvisadas y muy expuestas.

- Jardinera 2- Se encuentra en excelente estado. Se propone que todas se homologuen basados en la presentación de esta.
- Jardinera 3- En buen estado.
- Jardinera 4 – En buen estado. Se observa un cable que representa un riesgo. Es necesario arreglar.
- Jardinera 5 – Muy obstruida y con deterioro. Presentó un socavón durante agosto 2025.
- Jardinera 6 -En buen estado.
- Jardinera 7 – En buen estado.
- Jardinera 8 – En buen estado.

El área de juegos se encuentra descuidada. Los juegos están en mal estado. El piso requiere renovación. Hay casas que realizaron modificaciones cuestionables. Este tema requiere revisión legal.

De igual manera se observan costales con lo que parece ser escombros que en ambos lados del área.

Hay un árbol que requiere poda de manera urgente.

La reja superior de la barda trasera requiere reparación de manera urgente ya que se encuentra dañada.

El estado de los estacionamientos es deplorable. Algunos ni siquiera cuentan con pasto. Se propone mejorar este problema cambiando el pasto por adoquines.

Algunos estacionamientos se encuentran obstruidos.

Los cajones de visitas en ocasiones son utilizados por otros vecinos. Se sugiere establecer un sistema de renta de pensión de vehículos.

En ocasiones hay vecinos que obstruyen la calle poniendo vehículos fuera de estacionamientos.

El estado general de la privada no es tan malo, pero si requiere mejoras para poder resaltar su valor.