

Junta de Directores de Royal Palms

Informe

La Reunión de la Junta se efectuó el miércoles 9 de junio / 2021

Resumen realizado por Paola Amador y Sylvia Solano.

Miembros de la Junta presentes:

Juan Robelo, presidente

Guillermo González, tesorero

Carlos Alé, director

Isabel Mier, miembro

Administradora:

Sylvia Solano

Supervisora:

Paola Amador

La Junta de Directores de Royal Palms realizó su sesión de trabajo el 9 de junio. Durante la reunión se revisaron los acuerdos y tareas aprobados en la sesión anterior, así como asuntos pendientes y consideración de nuevas propuestas.

Acuerdos y tareas

Regulaciones para acceso al techo del condominio

Debido a que varios inquilinos y propietarios han manifestado quejas por dificultades para efectuar reparaciones o instalaciones de equipos en el techo del condominio, se envió una carta explicativa a una de las unidades y se acordó hacer públicas las razones y regulaciones al respecto. Se redactó un documento en ese sentido y se dejó expuesto en los murales de cada piso, además de disponer su publicación entre los documentos del sitio web del condominio.

Filtraciones en techos

Se recibieron nuevas quejas de filtraciones en zonas del techo y se acordó enviar cartas solicitando más detalles que permitan documentar debidamente los daños. En cada caso deben completar el documento requerido y aportar fotos o videos, entregando el reclamo en la oficina administrativa (Neighborhood Property Management). También se explicará las limitadas posibilidades financieras que encuentra la Junta en funciones y las gestiones en marcha para adquirir fondos y resolver los diversos problemas que afectan al condominio lo más pronto posible.

Reparación o sustitución de puertas en apartamentos

La Junta detectó apartamentos donde han colocado puertas de entrada diferentes al modelo estándar establecido en el condominio. Se acordó enviar notificación a todos los dueños, para informarles sobre las regulaciones vigentes, en especial las características de resistencia al fuego y el modelo que corresponde, exigidos por las normas legales. Se hará consulta con Home Depot para dar soluciones.

Dificultades con la limpieza en el lobby de los edificios y otras zonas

Aunque la situación de la limpieza en general ha mejorado desde que se comenzó a imponer a propietarios las multas por violaciones en ese sentido, el atraso en la poda de árboles y las indisciplinas de convivencia por una parte de los residentes todavía provocan quejas y situaciones indeseables.

El tamaño de la propiedad y sus áreas hace difícil que el personal actualmente contratado pueda abordar con inmediatez los problemas de limpieza y orden.

La poda de árboles y en general las labores con las áreas exteriores comenzará tan pronto se disponga del presupuesto necesario.

Mientras tanto, dentro del presupuesto disponible actualmente se acordó contratar de manera temporal un ayudante que en días determinados resolviera tareas pendientes. Posteriormente la Administración realizó gestiones y acuerdos con una compañía de

landscaping que hizo una propuesta conveniente para la poda de árboles. La Junta aprobó dicha propuesta dentro de las posibilidades del presupuesto para el mes de julio, con el acuerdo de comenzar labores inmediatamente.

Proyecto de nuevas instalaciones de alumbrado en parques y otras áreas

Las gestiones con la FPL para el proyecto de nuevo alumbrado en parques y otras áreas exteriores ya están en marcha. El proyecto se realizará en plazos típicos para ese plan por parte de la FPL, que pudieran tener demoras imprevistas debido a prioridades de esta compañía durante la temporada ciclónica. Habitualmente la demora de labores puede ser de 90 días.

Regulaciones para el uso correcto de los parques

Se aprobó establecer el sistema de etiquetas y patrullaje de parques para lograr la disciplina necesaria en el uso de estas áreas por parte de los residentes.

Se debe lograr el respeto y uso previsto de los parques de cada propiedad, parques rentados adicionalmente y parques para visitantes. Las etiquetas permitirán identificar apropiadamente los vehículos y sus propietarios, así como impedir que parques adicionales sean subarrendados indebidamente, y que vehículos de propietarios o inquilinos sean estacionados en los parques de visitantes, los cuales deben permanecer vacíos en horario nocturno establecido.

Se acordó hacer reuniones con dos compañías de enforzamiento de parques para recibir propuestas y comenzar esa labor. Mientras tanto, ya se colocan notificaciones de advertencia en vehículos y se preparan las condiciones para continuar este plan.

Instalación del sitio web corporativo del condominio

El desarrollo técnico del sitio web corporativo quedó terminado y la colocación de contenidos se irá completando en lo adelante, sobre todo la documentación disponible para propietarios. El sitio web será un importante medio para mejorar y agilizar la comunicación entre propietarios, inquilinos, la Junta Administrativa y los administradores, así como para motivar la comprensión y colaboración de la comunidad en cuanto sus necesidades y convivencia.

Se puede acceder al sitio web en la siguiente dirección: www.royalpalmscondo.com

Sobre modificaciones en propiedades

Se han detectado alteraciones estructurales en propiedades del condominio, que no están registradas y pudieran orientarse al subarrendamiento de unidades. Estas actividades son ilegales y por este motivo se anexará la información y advertencia que corresponden a la lista de regulaciones existentes.

Asuntos pendientes

Como parte de la revisión de los contratos vigentes entre Royal Palms y diversas compañías de prestación de servicios, se hizo una reclamación a MagicWaste Management, compañía encargada de la recogida de basura, debido a irregularidades que hemos documentado en cuanto a su servicio.

Miembros del Board se reunieron con un representante de la Administración de dicha compañía y no se alcanzó un acuerdo para terminar el servicio.

Royal Palms Condominium tiene obligación de mantener el contrato existente con MagicWaste Management, que firmó la Junta anterior por una duración de 3 años y está vigente hasta febrero de 2022.

Se acordó reiterar a la administración de MagicWaste Management la decisión de no renovar dicho contrato una vez cumplido, así como gestionar el servicio de otra compañía de acuerdo con las necesidades y características del condominio.

La Junta también decidió e hizo saber a la administración que en lo adelante no se aceptarán contratos cuya vigencia sea por más de un año.