

Junta de Directores de Royal Palms

Informe

11 de mayo de 2021

Resumen realizado por Tania Vela, secretaria de la Junta, y Sylvia Solano, administradora.

Miembros de la Junta presentes:

Juan Robelo, presidente

Tania Vela, secretaria

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 11 de mayo. 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

Préstamo bancario

El proceso para el préstamo bancario descrito en el gravamen especial aprobado se encuentra en etapa de completar la documentación requerida para este tipo de gestión.

Murales

Ya se colocaron en el área de elevadores de cada piso los murales adicionales para facilitar más a propietarios e inquilinos el conocimiento de la información.

Alumbrado

Fueron colocados focos provisionales para mejorar parcialmente la iluminación de los parqueos hasta que se ejecute el nuevo plan aprobado con la FPL. Durante la revisión de postes de electricidad se detectó un fallo de cableado en una instalación, así como fallos que persisten en los temporizadores del alumbrado en el lobby del edificio 7400, los cuales serán revisados por el electricista para su reparación.

Antenas

Las antenas instaladas por vía irregular y sin documentación en el techo del condominio fueron retiradas en el plazo de una semana dado a la compañía propietaria, con vencimiento el 18 de mayo.

La instalación de estas antenas se hizo por acuerdo verbal entre el dueño de dicha compañía e Israel Esmoriz, presidente del Board anterior en Royal Palms, sin conocimiento de la Administración. La compañía pidió extender el plazo a 30 días y el Board actual no lo aprobó.

La retirada de las antenas se hizo en presencia de representantes del Board y la Administración, para documentar el esa labor y garantizar que no se incurriera en daños al techo u otras instalaciones de Royal Palms.

(Información actualizada posteriormente a la reunión de la Junta).

Sótano

Durante el mes de abril se terminó la extracción de objetos acumulados en el sótano del condominio y se procedió a su revisión para limpieza y acondicionamiento adecuados.

Multas

Se envió a Israel Esmoriz una carta que establece y demuestra su responsabilidad por las decisiones que implicaron multas para el condominio, descritas en el documento de discusión del gravamen especial en el mes de abril, así como por el costo de la limpieza del sótano.

Israel Esmoriz ya no es propietario en Royal Palms. Según las regulaciones del Seguro de Responsabilidad Civil de Directores y Funcionarios en La Florida, las decisiones de Esmoriz quedan amparadas por dicho Seguro y son asumidas por la Corporación que representaba en aquel momento, en virtud de haber sido elegido a su cargo oficial por un quorum de propietarios.

El Board actual determina que propietarios e inquilinos que están sufriendo daños en las propiedades que habitan son más importantes en este momento que incurrir en gastos legales cuantiosos que pudieran ser mayores a las cantidades gastadas por mala decisión de Esmoriz.

Empleados

Se revisaron las actividades asignadas a los empleados que actualmente operan en el condominio bajo contrato. Su control se hace según horario que ellos deben reportar y es manejado por la Administración.

Ningún miembro del Board está autorizado para quitar o asignar tareas a los empleados sin previa consulta con el pleno del Board y la Administración.

Para evaluar a los empleados, el Board toma en cuenta además las dificultades habitacionales, financieras y de indisciplina en la convivencia que existe actualmente en el condominio, en especial las relacionadas con la limpieza, el abandono indiscriminado de basura fuera de los depósitos asignados, el exceso de ramaje en árboles del parqueo, que provoca una caída incesante de hojas; el abandono de colillas de cigarro en distintas áreas del condominio, alimentación de gatos sin dueño en áreas interiores y exteriores, y el abandono de excrementos de mascotas también en el interior y el exterior de las instalaciones.

Esas condiciones sobrecargan a los empleados en su desempeño y se consideran, pero se exige que cumplan con sus obligaciones contratadas en la medida posible.

Cualquier propietario o inquilino puede enviar una queja que entienda necesaria utilizando las vías de comunicación indicadas al final de este documento, tanto sobre los empleados como sobre residentes que incurran en violaciones.

Sitio Web

Se realizó el pago del contrato previamente aprobado para el desarrollo del sitio web de Royal Palms y ya comenzaron las labores.

El sitio web es un requerimiento legal en La Florida para condominios con más de 150 unidades y no tenerlo es otra causa de multa.

Además de cumplir con esta regulación, el sitio web será la vía de información y comunicación más rápida que tendrán todos los residentes y propietarios no residentes, incluyendo normas de convivencia y el acceso privado a toda la documentación financiera sobre el funcionamiento del condominio, así como cada asignación de fondos en el presupuesto.

Venta de la grúa

Después de realizar intentos no exitosos de venta directa, se enviaron a la Administración fotos adecuadas de la grúa para ponerla en venta en Craigslist. Como se informó previamente, la grúa requiere gastos continuos de mantenimiento y seguro de operación, tanto para el equipo como para el operario que la maneje. Además, actualmente está deteriorada.

Piscina

La moción aprobada para proponer la eliminación de la piscina se redactará y someterá a votación en la reunión que se dedique a informar sobre los resultados del préstamo, sus asignaciones previstas y el comienzo inmediato de las labores ya aprobadas.

Pagos pendientes

La labor realizada para que todos los propietarios cumplan con el pago del mantenimiento ha llevado a que actualmente no tengamos en el condominio propietarios deudores, aunque sí algunos con atrasos.

Lavadoras

Se insistió en reclamar a la compañía contratada para el servicio de lavandería y se recibió respuesta. La administración de dicha compañía reconoce como válida la solicitud enviada en marzo para terminar el contrato actual con sus servicios.

El contrato vigente fue firmado por la Junta anterior y vence en marzo de 2022. El condominio está obligado por una de sus condiciones a romperlo solo mediante el envío previo de una carta de solicitud un año antes de su vencimiento.

Ya se está buscando una compañía que responda convenientemente a las necesidades de los residentes en Royal Palms y tenga un costo razonable.

Recogida de Basura

Debido a las reiteradas violaciones en las labores y horario de la compañía que actualmente provee el servicio de recogida de basura, la Administración y la Junta tuvieron un encuentro amistoso con el representante de dicha compañía y se tomaron acuerdos que en la práctica no han funcionado por parte del servicio.

Se envió a la Administración de dicha compañía una carta solicitando la cancelación del contrato según sus condiciones y se espera la respuesta. Ya se tiene una propuesta interesante de otra compañía y se buscan más alternativas.

Nuevas propuestas

- La Junta de Directores aprobó regulaciones ampliadas a las normas de convivencia en el condominio, que se publican aparte de este documento.

Los nuevos propietarios o inquilinos que lleguen a residir en Royal Palms están obligados a firmar su acuerdo con el cumplimiento de dichas normas o no se aprobará su contrato de compra o renta.

El cumplimiento estará sujeto a multas legales de hasta \$100 por cada violación, que se hará a los propietarios que incurran en violaciones o tengan rentadas sus propiedades a inquilinos que violen las reglas.

Como parte de esas regulaciones se propone que los nuevos propietarios o inquilinos tendrán una entrevista de bienvenida vía Zoom o de presencia física con un miembro de la Junta, quien le explicará las regulaciones del condominio, las funciones y limitaciones de la Junta y la Administración, así como sus derechos.

- Imponer las multas que corresponden a cuatro propietarios de unidades cuyos inquilinos han incurrido en violaciones aquí descritas, documentadas por fotos y video.

- La Administración se hará cargo directamente del control de implementos para la limpieza del condominio, tarea que había estado asumiendo la Junta. Esto incluye establecer nuevos contratos con proveedores más convenientes.
- Disponer en lo adelante de una auditoría financiera independiente que garantice el buen funcionamiento de las gestiones financieras en el condominio, así como para evitar posibles transacciones ilegales y desconfianza en los propósitos de la Junta de Directores o la Administración.
- Publicar en los murales y medios digitales las nuevas regulaciones de disciplina y convivencia aprobadas para el condominio.

Vías de contacto

Propietarios e inquilinos que necesiten comunicarse directamente con la Junta de Administración, pueden hacerlo por las siguientes vías:

Teléfono: 305-981-6295 (nuevo número).

Correo electrónico: rpcondolist@gmail.com

Por favor, copiar bien la dirección.

Horario de atención: lunes a viernes, 9:00 AM- 5:00 PM. Fuera de estos horarios, o si no se le puede atender de inmediato, deje mensaje de voz o envíe mensaje de texto. Se le atenderá lo más pronto posible en la Administración o en la oficina de la Junta de Directores, unidad 328, piso 3, edificio 7420.