

Junta de Administración de Royal Palms

Informe

3/24/2021

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

Miembros de la Junta presentes:

Tania Vela, secretaria

Isabel Mier, asistente

Carlos Alé, director

El 24 de marzo de 2021 se realizó la reunión mensual de la Junta de Administración de Royal Palms.

Durante la sesión se revisó el cumplimiento de las prioridades aprobada en el mes de febrero, orientadas a dar curso lo más pronto posible a la solución de los problemas más urgentes en la comunidad.

Basándose en estimados ya entregados por contratistas, la Junta decidió la asignación de presupuesto para ejecutar los siguientes acuerdos, por la vía de un *special assessment* y/o préstamo bancario:

- Pagar la deuda del agua.
- Pagar la multa impuesta por el servicio de bomberos y rescate de la ciudad, después de una negociación que permitirá hacerlo en dos pagos.
- Efectuar una reparación de emergencia y provisional a las zonas más dañadas del techo, así como a los marcos de las ventanas en las propiedades que lo requieran, en especial las que se han reportado en las reclamaciones.
- Instalación por la FLP de un nuevo sistema de iluminación de los parqueos, después de la revisión del cableado eléctrico existente.
- Reparación del sistema de iluminación controlado en los vestíbulos y escaleras.

- Podar los árboles en los exteriores del condominio.
- Instalar nuevo sistema de puertas de entrada y salida, que incluye motores y rejas.
- Instalar un nuevo sistema de cámaras de vigilancia, incluyendo su mantenimiento, que cubrirá todas las áreas sensibles del condominio.
- Reparar provisionalmente el elevador de la sección 7420 del condominio, hasta que las condiciones de presupuesto planificadas para los próximos meses permitan una solución definitiva a la situación que esto representa para inquilinos de mayor edad y residentes en general.
- Sacar del sótano los objetos acumulados allí inapropiadamente y limpiar el lugar.
- Realizar en la Administración las entrevistas de admisión de nuevos propietarios o inquilinos, supervisadas por la Junta de Propietarios, de acuerdo con las regulaciones vigentes y las reglas de convivencia en el condominio.
- Revisar las condiciones en que el gobierno estatal multó al condominio por no cumplir con el mandato de tener un fondo de reserva en el presupuesto.

Gravamen Especial

Debido a la urgencia y en algunos casos la gravedad de las situaciones descritas en el condominio, la Junta aprueba exponer en una moción a los propietarios la necesidad de realizar un gravamen especial (*special assessment*) por la suma necesaria para financiar las reparaciones provisionales y más urgentes de los daños que afectan a numerosas propiedades, así como la restauración o mejoramiento de servicios esenciales.

Los detalles y condiciones de este gravamen serán dados a conocer en comunicación enviada a los propietarios.

Estado de la reclamación al seguro

La Junta se reunió en dos ocasiones con el abogado que ha estado llevando el caso de la reclamación por daños de huracán.

Actualmente el caso se encuentra en curso de solución y la Junta permanecerá pendiente de su seguimiento.

Asuntos pendientes

- No se ha recibido respuesta de la compañía que opera el sistema de lavadoras (laundries) del condominio. Se dará curso a las acciones más convenientes, según el contrato vigente.
- Establecer el sistema previsto de etiquetas para parqueos. Esto permitirá actualizar los datos y el estatus de los residentes en la comunidad, mantener el orden, cuidar que los parqueos de visitantes tengan el uso adecuado en los horarios establecidos y cobrar regularmente el cargo por parqueos alquilados.
- Continuar la reclamación legal de los cargos pendientes de pago a propietarios morosos.
- Contratar la realización del sitio web del condominio según las normas y funciones para este tipo de institución.
- Actualizar la lista del alquiler de parqueos y terminar las reclamaciones de pagos pendientes.
- Sacar del condominio la grúa dañada y estacionada en uno de los parqueos.
- Presentar a los propietarios del condominio una moción sobre la inconveniencia de la piscina y su costo de mantenimiento, para convertir su espacio en un área de socialización más adecuada para la comunidad de residentes.

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.