

# **Junta de Directores de Royal Palms**

## **Informe**

La Reunión de la Junta se efectuó el jueves, 18 de noviembre / 2021

Resumen realizado por Carlos Alé.

### **Miembros de la Junta presentes:**

Guillermo González, tesorero

Carlos Alé, director

Isabel Mier, miembro

### **Administradora:**

Sylvia Solano

La Junta de Directores de Royal Palms se reunió el 18 de noviembre. Durante la reunión, revisó los acuerdos y tareas aprobados en la sesión anterior, así como asuntos pendientes y la consideración de nuevas propuestas. La reunión estuvo enfocada en chequear el estado de los proyectos de reparación y mantenimiento del condominio, el cumplimiento de acuerdos anteriores y discusión de nuevas propuestas.

### **Acuerdos y tareas**

#### **Reparación del techo**

La escasez de materiales en el mercado y el retraso de algunos contratistas en sus

calendarios han demorado la gestión para solicitar la inspección de códigos en el techo. La solicitud de inspección tiene seis meses de vigencia y debe aplicarse de nuevo en caso de que se termine su plazo sin que estén incorporados los resultados de todas las reparaciones y ajustes de códigos previos al trabajo de techado. La Administración estará en contacto con el contratista para adelantar en lo posible las gestiones, una vez terminada la temporada ciclónica.

### **Reparación de instalaciones eléctricas en el techo**

La Junta aprobó el estimado de la compañía OA & RCA/C Service Appliance Inc., para realizar las labores de ajuste y reparación de instalaciones eléctricas en el techo.

### **Jardinería**

La Junta hizo ajustes en el presupuesto para incluir las labores regulares de jardinería en el trabajo que realiza el contratista que atiende el mantenimiento.

### **Inspección de equipos de comunicación**

Se realizaron repetidos intentos para coordinar con las compañías que tienen instalaciones técnicas en el techo, como Comcast y Direct TV. No se obtuvo respuesta de dichas compañías. La Junta acuerda intentar gestiones directas o proceder con la reparación del techo, dejando a esas compañías la solución de posibles reclamaciones por parte de sus usuarios residentes en el condominio.

### **Demanda al seguro del condominio**

Se contactó al ajustador designado para atender la demanda al seguro del condominio, pendiente de resolución. En la última semana de noviembre se coordinará la inspección de unidades dañadas, que junto con las evidencias ya entregadas servirá para adelantar la finalización del caso.

### **Cambio de contratación para el servicio de Laundry**

Debido al servicio deficiente de la actual compañía de lavandería, la Junta decidió apelar a las condiciones de su contrato para suspenderlo. Se buscaron estimados para nueva contratación y se escogió a la compañía Aaxon, la cual enviará sus técnicos para evaluar los costos y definir los términos del servicio.

### **Instalación del nuevo sistema de cámaras**

La compañía JM Security Systems, Inc., no pudo cumplir con los plazos de realización de labores para el mes de noviembre, debido a la demora en la entrega de los equipos necesarios. El Board coordinó con el contratista un nuevo calendario, comenzando en la segunda semana de diciembre.

### **Mantenimiento y reparación de elevadores**

Después de realizado el mantenimiento de elevadores previsto por la compañía Catholic Elevator Company Corp., ocurrieron varios fallos en el elevador del edificio 7400. La Junta decidió apelar a los términos del contrato vigente para cancelarlo. La Administración buscó alternativas y la Junta aprobó contratar el servicio de la compañía Dynamic Elevators para sustituir el anterior. Esta compañía envió sus técnicos para una inspección adecuada y se establecerá el nuevo contrato.

### **Asuntos pendientes**

La Junta decidió posponer el proyecto para sustitución de alfombras en rampas de los pasillos de acceso, hasta quedar resueltas las situaciones prioritarias en el mantenimiento del condominio.

### **Otros asuntos**

- La Administración pidió al contratista que trabajó en la reparación de ventanas la relación detallada de las unidades para chequear el registro y la contabilidad sobre esta labor.
- La Junta pidió a la Administración de la compañía de patrulla de parqueos exponer carteles también en idioma español para una mejor comunicación de alerta e instrucciones.

- La Administración gestionó con el contratista intermediario del servicio de basura un crédito por días en que la compañía anterior no realizó sus labores.
- Se emitió una penalidad al propietario de un apartamento cuyos inquilinos provocaron daños a la propiedad, destruyendo el cristal de una ventana. Los inquilinos deberán pagar los daños.
- Se envió una alerta con fecha límite para emitir violación al propietario de un apartamento donde se desarrollaba una cría ilegal de aves. La situación quedó resuelta.

## **IMPORTANTE**

Las nuevas normas de uso de las áreas de parqueo ya están vigentes, después de varias semanas de avisos, informaciones y plazos para la registración necesaria de los vehículos. En distintos lugares del condominio están expuestos los carteles con la información.

El servicio de patrulla ha tenido que aplicar las normas a los propietarios de varios vehículos. Por favor, infórmese y siga las reglas. LAS ÁREAS DESIGNADAS PARA SITUACIONES DE EMERGENCIA NO SE PUEDEN UTILIZAR EN NINGÚN MOMENTO. CUALQUIER VEHÍCULO ESTACIONADO EN LAS MISMAS PUEDE SER REMOLCADO POR LA GRÚA.

---

## **HORARIOS DE ATENCIÓN Y VÍAS DE CONTACTO**

Para pagos, documentos, planillas y asuntos generales, diríjase a las oficinas de Neighborhood

Property Management, cerca del condominio: 2083 W 76th St, Hialeah, FL 33016 / Teléfono:

(305) 819-2361. Usted también puede informarse y obtener copias de documentos a través de

nuestro sitio web: [www.royalpalmscondo.com](http://www.royalpalmscondo.com)

Las reparaciones o instalaciones de servicios en el techo del condominio deben gestionarse directamente con la Administración en Neighborhood Property Management. Se deben cumplir los procedimientos que se indiquen, que en todos los casos se orientan a preservar el buen estado de las instalaciones y evitar violaciones de códigos o reglas que apliquen a dichas

reparaciones o servicios.

Si necesita un permiso de estacionamiento provisional en un parqueo de visitantes, por favor,

[descargue](#) la planilla en nuestro sitio web y siga las instrucciones.

Si usted ha cambiado sus datos de contacto, por favor, ayúdenos para que la información

necesaria le llegue siempre. [Actualice sus datos](#).

Para consultas con miembros de la Junta de Administración, utilice estas vías:

Teléfono: 305-981-6295

E-Mail: [rpcondolist@gmail.com](mailto:rpcondolist@gmail.com)

Horarios: lunes a viernes, 9:00 AM- 4PM

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. ¡Gracias!