

# Condominio Residencial Torre Real II

RNC: 4-3025164-1



## Minuta reunión No. 1

### Directiva 2023-2024

**Fecha:** Jueves 20 de abril 2023

**Hora:** 8:30pm-10:32pm

#### Participantes:

1. Wilton Rodríguez (Vía Zoom)
2. Scott Mejía
3. Francisco A. López
4. Luis Espinal
5. Gisselle Santos Díaz

#### Puntos tratados:

1. Para el buen funcionamiento y orden dentro del condominio acordamos realizar un *manual de procedimientos y reglas* para que sea de manejo y uso de todos los propietarios e inquilinos (si así lo dispone el propietario). Dicho manual será trabajado y presentado a la directiva el próximo lunes 24 de abril con fines de revisión y agregar los puntos que se consideren importantes y quitar los que se consideren redundantes. Dicho manual será un extracto complementario del *-REGLAMENTO DE LA PROPIEDAD Y DE LA ADMINISTRACION DEL CONDOMINIO "TORRE REAL II"-* en palabras llanas y con puntos claros de interés general.

Con este manual se revisarán las reglas que rigen el condominio y que están ubicadas en el elevador de cada torre. El manual final estará en la disposición para todos los propietarios para el próximo 1ro de mayo, y las normativas impresas de los ascensores se estarán reemplazando del 1-15 del mes de mayo.

Este manual también llevara las normativas para:

- La administración
- Seguridad en la garita
- Airbnb y alojamientos de corto plazo
- Domesticas
- Instaladores
- Delivery
- Empresas aliadas

Si usted tiene algún aporte para cualquiera de estos puntos, u otro que le gustaría agregar, le solicitamos que, por favor, nos lo envíe al WhatsApp (809-757-0510 de la Dra. Gisselle Santos) para tomarlo en cuenta. Su opinión es muy importante para nosotros.

Autopista Duarte Km. 1.8, Quintas de Rincón Largo Santiago, Republica Dominicana  
Avenida Monumental, Marginal PUCMM

[info@torrereal2.com](mailto:info@torrereal2.com)

809-734-5545

## Condominio Residencial Torre Real II

RNC: 4-3025164-1



2. Revisamos el contrato de trabajo de reparación de la **escalera de emergencia** realizado por “la administración”, y optamos por no obtener el servicio del Sr. Benito Guzmán Rodríguez, ya que el mismo expresa claramente que la en las áreas restauradas. Dicha pintura es de óxido gris, la cual es de un nivel inferior en relación al antióxido gris, y si queremos hacer un trabajo de calidad y más duradero debemos optar por la mejor opción. Y al usar el antióxido rojo habría que repintar la escalera entera del gris industrial que lleva. Se acordó solicitar cotización a 2 empresas mas para decidir. Dichas propuestas deben estar listas para el lunes 24 de abril, para tomar una decisión con la que se pueda trabajar a partir del 2 de mayo.
  
3. Revisamos el contrato de trabajo de la **pintura del condominio** realizado por “la administración”, y acordamos que no se va a utilizar el servicio del Sr. Joseph Francilien ya que el mismo es extranjero. Y para un trabajo tan importante hay que tener una representación empresarial, o con un carácter de legalidad local definido al igual que alguna entidad para solicitar garantía de que el trabajo que se vaya a realizar tenga un sustento bajo las leyes de la Republica Dominicana. Se solicita cotización con empresas que nos puedan dar una garantía en el tiempo y que sean de confianza, con proyectos de referencia con los cuales de pueda corroborar la profesionalidad de su trabajo. Las nuevas propuestas deben estar listas para el lunes 24 de abril, para tomar una decisión con la que se pueda trabajar a partir del 2 de mayo o antes en caso de que la empresa tenga disponibilidad.
  
4. Se revisaron las **cuentas pendientes** de los deudores de la cuota extraordinaria y del servicio común, se acordó dar seguimiento a la carta enviada el 20 de marzo en la cual se inicia formalmente el proceso de **cobro compulsivo** con los que tienen cuentas pendientes aplicándoles el 2% de interés mensual como así lo contempla la Ley 5038 sobre condominios del 21 de noviembre del 1958 de la Republica Dominicana y de igual manera esta contemplado en el -REGLAMENTO DE LA PROPIEDAD Y DE LA ADMINISTRACION DEL CONDOMINIO “TORRE REAL II”-  
Dicha lista de deudores se estará publicando semanal renovada en la puerta de cristal de cada torre y a la vez se estará enviando semanalmente por debajo de la puerta a cada apartamento involucrado. Adicional a estos montos por motivo de recargo, se le cerrará el servicio del gas a dichos apartamentos que no estén al día y se le clausurara el servicio de planta eléctrica, uso de la zona social, uso de la piscina, entre otros servicios comunes para los cuales son usado los fondos de la cuota de mantenimiento.
  
5. Se acordó **pagarle a Metrópoli Soluciones Administrativas** el 1% del 2% que la misma cobre por motivos de recargo sin la necesidad de utilizar una oficina de abogados externa, a modo de incentivo por el trabajo de cobro compulsivo.

Autopista Duarte Km. 1.8, Quintas de Rincón Largo Santiago, Republica Dominicana  
Avenida Monumental, Marginal PUCMM

[info@torrereal2.com](mailto:info@torrereal2.com)

809-734-5545

## Condominio Residencial Torre Real II

RNC: 4-3025164-1



En otro orden se acordó que a partir del mes de mayo del 2023 **su cobro será proporcional al pago de los condómines mensual**. Por lo que los \$40,000.00 pesos que ella devenga serán únicamente cobrados en su totalidad una vez los condominios hayan pagado en su totalidad el valor de la cuota de mantenimiento de cada mes. En caso contrario se rebajará la proporción de los que no pagaron a su gestión. Por lo que se calculara al final de cada mes los apartamentos que hayan completado su pago a tiempo (del 1 al 15 de cada mes) para poder pagarle a la empresa administrativa. ESTE ES UN TEMA QUE LA ADMINISTRACION DEBE ACEPTAR ANTES DE SER UN HECHO.

En caso de que dicha propuesta no sea aceptada por la empresa Metròpoli, tenemos opción de contratar otras 3 empresas de las cuales se presentaron propuestas administrativas. (Empresas SEDER, Ortega García Multiservicios y BlueHaus)

6. Se acordó **aplicar nuevo horario para los empleados**. Este nuevo horario fue sugerido a "la administración" en fecha del 20 de marzo vía correo electrónico, por la Dra. Gisselle Santos y no se tomó en cuenta. El horario se adecuo para eliminar el consumo de horas extra por parte del personal.

LUIS: HORARIO DE 11:00AM-7:00PM

LIBRE UN DOMINGO UNA SEMANA Y LA OTRA SEMANA UN MIERCOLES

**LUCIO: HORARIO DE 7:00AM-11:00AM DE LUNES A LUNES Y TRABAJO LOS DIAS QUE LUIS ESTE LIBRE, INDEPENDIEMENTE DE QUE SEA FERIADO O NO.** Se acordó el desahucio del Sr. Lucio, reportándole su respectivo preaviso. Dicho preaviso se realizará el próximo 22 de marzo, por lo que el fin del contrato laboral tendrá lugar el día 9 de mayo del 2023.

ERICKSON: 7PM-7AM (COMO ESTA)

YINELDA: L-S 7:00 AM-4:00PM

Se acordó con relación al aumento salarial, que los empleados de nuestro condómine no aplican para dicho aumento ya que el mismo es para los que ganan el sueldo mínimo o menos y todos nuestros empleados ganan por encima del sueldo mínimo.

Sin embargo, por sugerencia de la mayoría de los propietarios para **incentivar los empleados** y ayudarles en su economía, se acordó hacer un aumento tipo bono en base a metas por puntos como se hacen en los restaurantes. El plan de evaluación en base a rendimiento estará listo para su revisión para el próximo lunes 24 de abril y estará basado en los perfiles del cargo de cada posición.

Autopista Duarte Km. 1.8, Quintas de Rincón Largo Santiago, Republica Dominicana  
Avenida Monumental, Marginal PUCMM

[info@torrereal2.com](mailto:info@torrereal2.com)

809-734-5545

## Condominio Residencial Torre Real II

RNC: 4-3025164-1



7. Se acordó sacar una **flota pre pago** con un plan básico para poder comunicarse con los empleados por WhatsApp y llamar en caso de que no se encuentren físicamente en la garita y para no estar compartiendo a los números personales información interna y laboral concerniente únicamente al colectivo del condominio. Dicha flota se empezará a gestionar en Altice o Claro a partir del lunes 24 de abril.
  
8. Se acordó **cambiar a la empresa de seguridad** “La lechuza” por la empresa “Metron Servicios de Vigilancia”, en vista de que la empresa actual que tenemos ha realizado un aumento de sus tarifas y la nueva nos mantendría un precio igual al que tenemos siempre y cuando tomemos la seguridad por tanda diurna y nocturna. Adjunto Credenciales de la empresa nueva para que cada quien pueda hacer investigaciones de lugar y solicitar referencias de la misma si así lo decide. El cambio de haría en lo inmediato desde que se cumpla el mes de la empresa actual
  
9. Se acordó fijar fecha de las **reuniones de la directiva** para que sean ejecutadas con regularidad y dar continuidad a los trabajos y al bienestar de nuestra torre. Las reuniones se realizarán en el área social el primer jueves de cada mes de 8:00pm-10:00pm.
  
10. Se acordó, como medida de seguridad, **configurar beepers** de los portones de entrada y que los mismos no sean genéricos y todo el que viva aquí tenga el suyo, así no bebemos tener un personal fijo para abrir y cerrar la puerta. Y de igual manera reconfigurar los tokens de cada torre para evitar los clones y accesos genéricos. También se mencionó la posibilidad de cambiar el sistema de controles a uno de pase rápido (quedamos de averiguar ventajas, desventajas y costos) La solicitud de propuestas se iniciará en lo inmediato y la decisión final de dicho proyecto se definirá en la reunión de la directiva del primer jueves 4 de mayo.
  
11. Se acordó también, como parte del trabajo de remozamiento a mediano-largo plazo de la torre cotizar los **paneles solares** con 3 compañías, ya que algunas empresas como la asociación Cibao de ahorros y prestamos hacen programas de oportunidad por fecha imitada para el financiamiento de los mismos, con 0 inicial y tasas de intereses bastante asequibles. Y si esperamos al último momento podemos perder esa oportunidad. Acemas de que debemos verificar si la potencia de producción de energía de la zona donde estamos, esta saturada o no. Este proyecto podemos iniciarlo el lunes 24 de abril y tener las propuestas en “stand by” hasta que estemos preparados para desarrollar la propuesta.
  
12. De igual manera acordamos cotizar el **arreglo de la piscina**, aplicación de impermeabilizantes y reposición de baldosas desprendidas, y la verificación de las luces de dentro de la piscina las cuales no están prendiendo. Al igual que el pulido y descurtimiento del piso circundante de la piscina. Debido a que

Autopista Duarte Km. 1.8, Quintas de Rincón Largo Santiago, Republica Dominicana  
Avenida Monumental, Marginal PUCMM

[info@torrereal2.com](mailto:info@torrereal2.com)

809-734-5545

## Condominio Residencial Torre Real II

RNC: 4-3025164-1



pertenece a la misma área, se menciona verificar si la **valla eléctrica** esta funcionando.

13. Se acordó que debemos hacer un **inventario de los bienes muebles** del condominio para poder llevar mejor control de los equipos, ya que son una inversión y hay que cuidarlos. (máquina de limpiar -hidrolavadora- máquina de cortar pasto) Dicho inventario se puede presentar para la próxima reunión del 4 de mayo.
14. Se acordó retomar la cotización de la **grama artificial** y contemplar en la remodelación del área verde, un área para que las personas lleven sus mascotas a hacer sus necesidades y así no contaminar toda el área a la cual asisten niños. Fue sugerida un área de Malla ciclónica de 4 pies, faltaría definir las dimensiones del área. Este proyecto no tiene fecha hasta tanto no revisemos los fondos que quedan disponible luego del pintado del edificio y arreglo de las escaleras.
15. Para llevar un mejor control de los apartamentos a los cuales se les va a cortar el gas y demás amenidades, por falta de pago. Se acordó **poner candado** a la caja de los registros y contadores del agua y gas, y reparar una que esta rota. Identificar los fusibles de cada apartamento y los contadores del gas, y definir el método a utilizar para clausurar el suministro de gas. Este proyecto se podrá culminar para el 15 de mayo.
16. En el **área social**, tenemos pendiente, como proyecto a mediano plazo, mandar a limpiar los aires acondicionados, buscar la manera de poder cerrar esta área social para que de alguna manera evitar el vandalismo y controlar el acceso a esta área. Se sugirió que el acceso sea con el token de abrir la puerta de cristal que se usa en las torres. Se menciona también que debemos forrar los cojines de los muebles, y cambiar la base de los lavamanos de los baños. Al igual que se sugirió, que, para bajar el consumo del área social, se instalen 4 abanicos para utilizar en las actividades que no ameriten necesariamente el uso de aire acondicionado. (poner a disposición los controles del aire acondicionado solo cuando se solicite formalmente el uso de dicha área) Arreglar las ruedas de las puertas corredizas de dicha área y pegar los marcos de esas puertas que están desprendidas. Adicional a esto hay que tomar en cuenta cambiar los cristales del área frontal del área social que están rotos y representan un peligro para los usuarios. Y quitar el empapelado que está desluciendo el área, para dejar solo con pintura. Este proyecto se contempla definir su ejecución a partir de revisar el monto que nos quede disponible luego del pintado y reparación de escalera.
17. En el área de los **parqueos subterráneos**, se sugirió poner fotoceldas con sensores de movimiento para poder colaborar con el sistema de seguridad y a la vez ayudar con la disminución del consumo de energía eléctrica. Arreglar la lampara que esta parpadeando de los parqueos del frente al área social.

Autopista Duarte Km. 1.8, Quintas de Rincón Largo Santiago, Republica Dominicana  
Avenida Monumental, Marginal PUCMM

[info@torrereal2.com](mailto:info@torrereal2.com)

809-734-5545

# Condominio Residencial Torre Real II

RNC: 4-3025164-1



18. Otros proyectos para trabajar que se pueden evaluar y se tocaron en el turno libre fueron:

## Corto plazo:

- Colocar el dinero de la cuota extra, del fondo de emergencia y de los pagos de mantenimiento adelantado en **fondo de inversión de capitalización** diaria o mensual como se considere en cada caso.
- Comprar **inflador de gomas**, para tenerlo a la disposición de los condómines en la garita, **equipo para jompear autos**, bota para colocar a los carros que ocupen parqueos ajenos.

- Someter la asamblea** del pasado jueves 13 de abril para poder organizar la firma de cheques y adicionar a las opciones a la Dra. Gisselle Santos como tercera firmante.

- Verificar el método de **encendido de las luces de las escaleras de emergencia**.

- También se trabajara en la elaboración de un **Plan de evacuación** para cuidar de todos los que habitamos y nos encontramos en el edificio en caso de que haya algún evento de fuerza mayor, este plan se desarrollara con la ayuda de las autoridades competentes como son los bomberos, y los mismos nos orientaran con relación a la cantidad de extintores necesarios para tener el el condominio, el lugar de colocar dichos extintores y el tipo de extintor que se necesita en cada caso tomando en cuenta el evento a ocurrir.

- Se hablo de hacer un **Plan de entrenamiento de empleados**, para mantenerlos informados e informándolos para que sean mejores colaboradores dentro de sus funciones. Y se habló de buscar la manera de que la muchacha limpie apartamentos fuera de su horario laboral para ganar extra y los Muchachos hacer entregas de Airbnb fuera de horario sin cobro de horas extra. Se comento que antes ellos lo hacían, pero se tuvo que suspender por causar problemas al hacerlo en el horario laboral y descuidar su función real para la cual fueron contratados. Se dejo a evaluar en la próxima reunión.

## Mediano plazo:

- Revisión de la **distribución de los Parqueos**, ya que se visualizó algunos apartamentos que tienen 3-4 parqueos y otros que están ubicados en los lugares que no le corresponde, reubicarlos donde van por el plano de la constructora.

- Contemplar **reserva de agua en el techo** (como tinacos) por si tenemos algún imprevisto.

Autopista Duarte Km. 1.8, Quintas de Rincón Largo Santiago, Republica Dominicana  
Avenida Monumental, Marginal PUCMM

[info@torrereal2.com](mailto:info@torrereal2.com)

809-734-5545

# Condominio Residencial Torre Real II

RNC: 4-3025164-1



## Largo Plazo:

-Cotizar **ducto de basura**.

-**Comprar el solar** de al lado del área de la piscina para hacer **gimnasio** y parqueos para complementar los que faltan y así disponer nuevamente de un **paqueo para visitantes**.

-Solicitar evaluación para solucionar el **mal olor** generado en el sótano de la torre e-f

Sin otro particular que agregar, y con muy buenas intenciones de poder mejorar lo que tenemos la reunión culminó con mucho entusiasmo y confiando en que Dios mediante con el debido respeto, organización y con la colaboración de todos nosotros estos proyectos se puedan materializar.

Este documento fue elaborado el 21 de abril del 2023 por la Dra. Gisselle Santos con la anuencia de la directiva 2023-2024 y las ideas y aportes de todos los presentes, con fines de informar a toda la comunidad Torre Real 2 de los proyectos de nuestro condominio.

Sin otro particular nos despedimos,

La Directiva