

Condominio Residencial Torre Real II

RNC: 4-3025164-1



Minuta reunión No. 2

Directiva 2023-2024

Fecha: Martes 2 de mayo del 2023

Hora: 7:12pm-11:15pm

Participantes:

1. Wilton Rodríguez
2. Scott Mejía
3. Francisco A. López
4. Luis Espinal
5. Rosalba Alba
6. Negro Collado
7. Gisselle Santos Díaz
8. Luis Roniel

Puntos tratados:

1. Recapitulamos los pendientes para terminar el "Manual de Procedimientos y Reglas":

Plan de evacuación (Encargado: Scott Mejía) En vista de que el oficial encargado de realizar el plan de evacuación trabaja en los bomberos, pero hace este tipo de trabajos por cuenta propia, el mismo solicita una colaboración económica por dicho trabajo. La cuestionante fue cuanto podíamos ofrecerle por hacer el plan de Torre Real II. Se acordó, preguntarle a el mismo en cuanto nos dejaría considerando que somos un condominio sin fines de lucro, y luego de que el ponga el precio, pedirle descuento y decirles cuanto seria nuestro presupuesto para este punto. No pusimos fecha para la culminación de dicho plan, pero en vista de que el Manual debe estar listo para el día 15 de mayo, este plan debe estar presentado, elaborado y corregido para el 10 de mayo a más tardar.

Inventario de bienes muebles: (Encargada: Gisselle Santos) Hay una gran cantidad de equipos propiedad de la torre, los mismos deben ser identificados por su nombre, marca, capacidad, costo de compra, año de compra, monto del costo actual por si hay que comprarlo en caso de emergencia. Luis Roniel va a trabajar con un colaborador de Gissele para completar dicha información antes del viernes 5 de mayo.

Planos de la constructora: Fueron solicitados por la pasada administración a través de una carta digital a la constructora el día 21 de abril, y no hemos obtenido respuesta. Plan: enviar la carta en físico a la constructora, llamar para apurar un poco la entrega, enviar un mensajero en físico a buscar dichos planos. Reenviar carta digital nuevamente.

Solicitar:

Planos eléctricos

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

info@torrereal2.com

809-734-5545

Condominio Residencial Torre Real II

RNC: 4-3025164-1



Planos de gas
Planos de agua
Planos de los apartamentos con su metraje
Planos de los parqueos con su metraje

2. Con relación a los proyectos de **pintado de la escalera, pintado del condominio** (el cual era el punto 3 en la minuta de la reunión del 20 de abril 2023) y aquí se unificaron. Se presentaron cotizaciones de “Herrería del Villar”, Condo Soluciones; ambas empresas completaban 3 propuestas de trabajo para poder decidir (junto con las presentadas por la administración en la pasada reunión del 20 de abril) Al evaluar estas propuestas, se eligió la de Condo Soluciones por darnos una solución integral, por ser una empresa debidamente constituida, (al igual que Herrería del Villar) y por ser recomendada en varias ocasiones por profesionales de la ingeniería. Al mismo tiempo pudimos notar que esta empresa hizo observaciones técnicas para el bienestar de la torre, la duración del trabajo y la garantía del resultado. Esta empresa presento 6 propuestas, variando la calidad de la pintura y agregando o quitando el arreglo de la escalera de emergencia.

Se tomaron en cuenta para elegir esta compañía que la misma iba a trabajar por un monto de RD\$2,800,619.54 y este monto iba a incluir:

- Arreglo de la mocheta del techo que tiene una inclinación hacia adelante, lo que hace que la lluvia manche la pintura.
- Reparación del impermeabilizado del techo de la torre y colocación de Zavaleta y fino para corregir la pendiente, ya que en muchos lugares no hay una inclinación adecuada y no tiene Zavaleta lo que hace que el agua se acumule y filtre por la fachada.
- Pintado de blanco ---- con pintura -----, las áreas comunes de las escaleras internas, lobbies, fachada exterior, frontal y trasera, área de la piscina, área social, edificio por detrás, parqueo subterráneo, garita.
- Reparación e impermeabilizado del techo de los parqueos.
- Pintar las cajas de los compresores.
- Pintar las puertas de las áreas de lavado.
- Remoción del empapelado del área social.
- Lavado y señalización de los parqueos.
- Reparación de las escaleras de emergencia, reemplazo de piezas dañadas con tubo --- y tola ---. Corrección de la inclinación del descanso de las escaleras donde haya que reemplazar tola, perforación del descanso para facilitar el drenaje de agua y que no se acumule y por consiguiente se oxide nuevamente. Pintado con antióxido rojo y luego pintado de gris perla ----(con-sin)—brillo.
- Pintado de puertas de acceso frontal y trasera.
- Pintado de puertas de cuartos técnicos, cuartos de máquina, cobertura de los registros de agua, Perfiles de los parqueos de arriba y de atrás, y toda la estructura metálica.

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

info@torrereal2.com

809-734-5545

Condominio Residencial Torre Real II

RNC: 4-3025164-1



Pudimos visualizar que esta propuesta era la mas completa y por eso elegimos esta compañía. Aun teniendo un ligero aumento en el monto final.

El lunes 24 de abril del 2023, sostuvimos una reunión para concretizar dudas relacionadas al contrato a la cual asistieron:

Wilton Rodríguez

Francisco López

Scott Mejía

Negro Collado

Gisselle Santos

Y los dos representantes legales de Condo: el Ing. Rubén Lulo y el Ing. Juan Medrano

No obstante, el Sr. Francisco López apelo a la buena voluntad de los ingenieros y logro un descuento del \$50,000.00. GRACIAS DON FRANCISCO! Se reviso el contrato de trabajo, se modificó el tiempo de entrega de 30 a 45 días laborables, y se acordó que nos iban a entregar adicionalmente: un cronograma de trabajo, un video del antes y el después de la reparación de la torre con dron.

3. Se revisaron las **cuentas pendientes** y empezamos a hacer un acercamiento amistoso con los propietarios que tenían atrasos. Los mismos presentaron sus puntos de vista y demostraron una conducta bastante amistosa y colaboradora con relación al pago y acordaron culminar con sus pendientes antes de que la obra esta lista, para poder cumplir con los compromisos ejercidos. Según los cálculos, tenemos en banco relativo a la cuota extraordinaria RD\$2,018,675.00 y el compromiso asumido fue de RD2,750,616.28. Tenemos un déficit de RD\$731,941.28. En cuentas por cobrar por concepto de mantenimiento y cuota extraordinaria tenemos un monto de RD755,761.88 pesos al 31 de marzo. Por lo que si todo el que tiene montos pendientes paga, antes del 30 de mayo, podemos cumplir con la empresa que va a hacer los trabajos y sobran RD\$23,820.60 que lo podemos usar para alguno de los proyectos nuevos que tenemos. (más adelante haremos mención de los mismos) **POR LO QUE SOLICITAMOS AMABLE Y ENCARECIDAMENTE DEMOS UNA MANO AMIGA A ESTE PROYECTO Y SALDEMOS LOS PENDIENTES. AMEN.**

4. La propuesta de pago realizada a la empresa Metròpoli Soluciones Administrativas, no fue aceptada por lo que la misma presento su renuncia efectiva al 30 de abril. Se acordó, en este sentido darle una oportunidad a una servidora, Gisselle Santos, para poder tener un pequeño lapso para organizarnos, y evaluar el trabajo y gestión en 3 meses para decidir si continuar con ese tipo de administración, o presentar propuestas diferentes, con diferentes empresas y escoger minuciosamente la que sea más factible para la torre. Gisselle Santos trabajaría con 2 colaboradores, los cuales no estarían como empleados de la Torre Real, ni como empresa de administración de Condominios, si no, como soporte para la Dra. Gisselle Santos y tendrían

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

info@torrereal2.com

809-734-5545

Condominio Residencial Torre Real II

RNC: 4-3025164-1



una remuneración de RD30,000.00 mensual, para la contable que llevara toda la gestión de papeles, cuentas por cobrar, cuentas por pagar, archivo de documentos y para el mensajero, supervisor, soporte que la acompañará a hacer las vueltas necesarias para lograr la estabilidad y mejora del Condominio. El número de teléfono donde se manejará la administración del condominio es el **809-935-2864**; aquí podrán enviar sus comprobantes de pago, hacer sus reclamaciones, solicitudes, sugerencias y aportes, entre otros.

En este sentido, todos los presentes estuvieron de acuerdo menos Rosalba Alba, quien dijo que no era ético que Gisselle Santos perteneciera a la directiva y a la vez llevara la administración, por lo que sugirió que se quitara de la directiva; esta moción se mantuvo en stand by hasta que no pasen los 3 meses de prueba.

5. Con relación a los empleados, se les realizo un aumento salarial efectivo al 30 de abril.

Se le modificaron los horarios:

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

ERICKSON: 7:00PM-7:00AM

YINELDA: 7:00AM-4:00PM

LUCILO: 7:00AM-4:00PM

Se realizará una reunión para darles a conocer, cambios relacionados al nuevo modelo administrativo. Horario de trabajo, horario de uniformes, cronograma de trabajo, perfil del cargo, lista de actividades y para completar su expediente que esta incompleto. Formato de entrada y salida de servicios, domesticas, delivery, visita, Airbnb, bonos, programa de entrenamiento. Estos cambios se implementarán gradualmente para iniciar con su evaluación a partir del 15 de mayo. Canal de dispersión de la información oficial, y de comunicación interna.

6. Con relación a la **flota**, salió a relucir que hay una, pero que el aparato no funciona, por lo que Gisselle Santos dijo que iba a aportar un aparato para que la flota empezara a funcionar como órgano oficial de comunicación y que los empleados no estén enviando mensajes desde su número personal a los propietarios y viceversa.
7. 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

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

info@torrereal2.com

809-734-5545

Condominio Residencial Torre Real II

RNC: 4-3025164-1



8. Con relación a los beepers, no se abordó este tema ya que nos concentramos en otros puntos críticos actuales. El tema esta pendiente para la próxima reunión del primer jueves de junio
9. Con relación a los **paneles solares**, se solicitó a la Asociación Cibao de Ahorros y prestamos un financiamiento de los mismos, estos, accedieron a hacer el financiamiento del 100% del monto de los paneles, este préstamo sería a 6 años a un 14% de interés anual. Todos los documentos solicitados por la asociación fueron depositados; para la aprobación del préstamo solo falta entregar las cédulas de todos los miembros del condominio (todos los propietarios) y la decisión de cual empresa vamos a usar para instalar los mismos. Esta decisión estará basada en la presentación de las 3 propuestas, y la directiva se encargará de decidir. Por lo que le pedimos que nos colaboren enviando la foto de la cédula por delante y por detrás al privado del teléfono que mencionamos arriba. Y si usted tiene alguna compañía que quiera sugerir o postular, también nos pase su contacto para tomarla en cuenta. Ya tenemos 1 cotización, hay 2 empresas más que hicieron el levantamiento y están en proceso de entrega de la propuesta.

OTROS TEMAS TRATADOS.

10. Cotizamos el arreglo de la piscina. Mas adelante vamos a trabajar ocn ese presupuesto, ya que hay otras prioridades urgentes que atender. Y hay que terminar con el proyecto pintado.
11. Compramos el dominio: www.torrereal2.com
12. Crearemos una página de internet, con información pertinente.
13. Creamos el correo corporativo: info@torrereal2.com que será el canal oficial de recepción de documentos.
14. Canales de comunicación, definirlos e informarlos a los involucrados.
15. Valla eléctrica, dar mantenimiento.
16. Solicitamos agilizar el depósito de la asamblea realizada el 13 de abril para poder oficializar la directiva, modificar los firmantes en los cheques, los cuales serían: Wilton Rodríguez, Yavet Guzmán, Francisco López.
17. Grama artificial y pipi can.
18. Poner candado a los registros
19. Enviar cartas a las empresas informando cambio de administración.
20. Cambio de Propagas con 3 tanques de gas a Metrogas, con 2 tanque de gas y un precio por galón de gas más competitivo.
21. Rotulación de los contadores de gas, agua, luz.

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

info@torrereal2.com

809-734-5545

Condominio Residencial Torre Real II

RNC: 4-3025164-1



22. Cambio de la empresa de elevadores
23. Compra de impresora para la garita.
24. Uso del programa de facturación que hay en la computadora de la garita
25. Verificación de la visualización de las cámaras por internet.
26. De la garita:
 - a. Poner extractor en el baño
 - b. Poner cortina para el sol
 - c. Compra de abanico nuevo que el que está, esta dañado
 - d. Compra de un mobiliario decente
 - e. Cambio de nevera de agua
 - f. Hacer ventanita
 - g. Colocar one way, metalizado, o ahumado. (elegir solo uno)
27. Hacer puerta interna para sacar la basura al depósito externo.
28. Corregir cubre falta del cableado del G-H en el lobby. Esta doblado y puede provocar accidentes.
29. Contactar a Griselda, la esposa de Francisco López del apartamento G-9 para trabajar en la jardinería de la torre.
30. Comprar zafacones para los parqueos, la gente saca toda la basura de los autos y la pone en un rincón.
31. Mantener las plantas ornamentales de enredadera podadas para que no parezcan maleza.
32. Pegar el zócalo del lobby del e-f que esta despegado.
33. El Cristal del E-F esta roto e hizo que la puerta bajara y este pegando abajo, se puede romper abriéndola, ya tiene dificultades.
34. Del área social:
 - a. Limpiar los aires acondicionados
 - b. Controlar el acceso a esta área.
 - c. Forrar los cojines de los muebles
 - d. Cambiar la base de los lavamanos de los baños.
 - e. Instalar 4 abanicos para utilizar en las actividades que no ameriten necesariamente el uso de aire acondicionado.
 - f. Arreglar las ruedas de las puertas corredizas de dicha área
 - g. Pegar los marcos de esas puertas que están desprendidas
 - h. Cambiar los cristales del área frontal del área social que están rotos
 - i. Quitar el empapelado, para pintar
35. Del **parqueo subterráneo**:
 - a. Se sugirió poner fotoceldas con sensores de movimiento
36. 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.

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

info@torrereal2.com

809-734-5545

Condominio Residencial Torre Real II

RNC: 4-3025164-1



37. Comprar **inflador de gomas**, para tenerlo a la disposición de los condómines en la garita, **equipo para jompear autos**.
38. Bota para colocar a los carros que ocupen parqueos ajenos. (DONADO POR RAMON QUELIZ DEL H-3) GRACIAS!
39. 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.
40. Contemplar **reserva de agua en el techo** (como tinacos) por si tenemos algún imprevisto. Se descarto esta idea por las probabilidades de mucho peso para las torres y filtraciones.
41. Cotizar **ducto de basura**.
42. **Comprar el solar** colindante 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**. (EN LO INMEDIATO VAMOS A OFRECERLE LA LIMPIEZA DEL SOLAR, CON LA CONDICION DE QUE LO USEMOS COMO PARQUEO DE VISITAS)
43. Solicitar evaluación para solucionar el **mal olor** generado en el sótano de la torre e-f en Medio Ambiente.
44. Se acordó hacer cartas para multar:
 - a. Préstamo de parqueos de los apartamentos vacíos para usos momentáneos
 - b. Propietarios de perros que orinan las áreas comunes y defecan en ellas
 - c. Propietarios que tienen artículos como bicicletas en las áreas comunes.
 - d. Propietarios que tiene problemas con la ubicación de la consola de sus aires acondicionados.
 - e. Propietarios que tienden ropa en las escaleras de emergencias y balcones.
45. Verificar el método de encendido de las luces de las escaleras de emergencia. (PRENDEN POR FOTOCELDA)
46. Airbnb modificaciones y planificación
47. . Cartas para:
 - a. Informar a los suplidores de cambio de administración y de directiva
 - b. Solicitar a Cementos Cibao que limpie el solar colindante con helados bon y nosotros.
48. Solicitar internet banking para poder conciliar las cuentas sin tener que solicitar a un tercero un estado de cuenta.
49. Hacer inventario de los bombillos internos que hagan falta
50. Solicitar registro de onapi del nombre comercial.
51. Colocar iluminación al área de atrás por donde está la mata de aguacate.
52. Colocar póliza de seguro a las plantas, paneles solares, y equipos que queramos proteger en caso de fallo.
53. Se acordó cambiar el sistema de las puertas del parqueo de atrás, haciéndolas plegable en 4 partes. Y desplazamiento lineal. No de vaivén.
54. Los vecinos y empleados se quejaron de los gatos que están defecando en las escaleras de emergencias, y rompiendo las fundas de basura. La fundación Animales en Peligro estará colocando trampas para capturar estos gatos, llevarlos al refugio, esterilizarlos y darlos en adopción. Este proceso tiene un

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

info@torrereal2.com

809-734-5545

Condominio Residencial Torre Real II

RNC: 4-3025164-1



costo de RD\$5,000.00 por gato capturado, pero en vista de que la fundación es de Gisselle Santos, se van a rescatar los gatos a cero costo. (\$0.00)

55. Inmediatos NO negociables:

- a. Soldar el motor de la entrada que está flojo
- b. Cambiar el angular que hace de riel porque está mellado.
- c. Fortalecer la soldadura del riel que mueve el motor, que está flojo
- d. El riel del motor de la puerta del sótano está flojo
- e. Motor de la puerta de parqueo de visitas dañado
- f. Motor de la puerta de parqueo de atrás dañado
- g. Soldar brazo de la puerta de atrás que esta despegado
- h. Una de las patas de la puerta del parqueo de atrás del A11 está rota.
- i. Comprar materiales de mantenimiento de la piscina, que no se le ha cambiado la arena desde que se entrego el condominio.

NOTA IMPORTANTE:

La publicación de la minuta fue pospuesta hasta el día 4 de mayo del 2023, para hacer constar el proceso de entrega de documentos administrativos de parte de “Metrópoli Soluciones Administrativas” a la Dra. Gisselle Santos, el cual tuvo inicio el 2 de mayo del 2023 de 11:00am-12:04m, dicho proceso inicio con la entrega parcial de los documentos y culminara el miércoles 3 de mayo del 2023. **SE HACE CONSTAR QUE HOY, JUEVES 4 DE MAYO DEL 2023 10:41AM TODAVIA LA EMPRESA NO HA CULMINADO LA ENTREGA. ENTENDEMOS QUE ES TIEMPO MAS QUE PRUDENTE PARA HABER REALIZADO LA ENTREGA. HICIMOS CONTACTO A LAS 8:21AM SOLICITANDO LA ENTREGA Y LA HORA Y NO TENEMOS RESPUESTA DE CUANDO TERMINARA DE ENTREGAR.**

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

Este documento fue elaborado el 2 de mayo 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

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

info@torrereal2.com

809-734-5545

Condominio Residencial Torre Real II

RNC: 4-3025164-1



Autopista Duarte Km. 1.8, Quintas de Rincón Largo Santiago, Republica Dominicana

Avenida Monumental, Marginal PUCMM

info@torrereal2.com

809-734-5545