

Condominio Residencial Torre Real II

RNC: 4-3025164-1



Minuta reunión No. 2

Directiva 2023-2024

Fecha: jueves 1 de junio del 2023

Hora: 7:18pm-9:43pm

Participantes:

1. Scott Mejía
2. Francisco A. López
3. Luis Espinal
4. Gisselle Santos Díaz
5. Oscar Zamora (Flock)
6. Marcela Hernández (Flock)

Puntos tratados:

1. **Horarios empleados:** Luego de haber revisado la cantidad de horas extra generadas por el personal, y de haber revisado los horarios de los empleados. Acordamos realizar nuevos horarios con turnos rotativos tomando en cuenta las leyes laborales que rigen nuestro país. Luis Espinal tiene una conocida que trabaja haciendo distribución de turnos en su empresa. Por lo que ella nos dará una mano con dicho trabajo para eficientizar los servicios y beneficiar tanto al condominio como los empleados.
2. **Reporte administrativo:** Con los reportes físicos generados por los encargados de la administración, revisamos punto por punto y fueron encontrados aceptable. Se sugirió desglosar un poco más los detalles de la cuota extraordinaria. Y acordamos enviar por el grupo solamente el resumen del reporte, y que las personas que les interesaba recibir los reportes con los pormenores, se adjunten a la lista de difusión de la página de internet.
3. **Página de internet:** Se presento la página de internet nueva (torrereal2.com), en la cual se podrán agotar procedimientos que van a eficientizar los procesos en el condominio. Acordamos promover la venta de anuncios para poder generar ingresos. El costo de la página de internet, para ayudar con las finanzas del condominio, la Gisselle Santos ofreció publicar sus anuncios de sus empresas privada hasta consumir lo que costo la página. Por ahora tenemos 15,000 pesos de diseño y elaboración, mas \$80.00USD (RD\$4,308.00) de dominio; para un total de RD\$19,308.00. lo que serian 6 anuncios de RD\$3,000.00 y RD\$1,308.00 pesos a ser pagados por el condominio de diferencia.
4. **Lavamanos de los baños:** Luego de haber revidado el deterioro del mobiliario de los lavamanos del área social, pudimos revisar que en la manguera del lavamanos del baño de los varones hay una filtración en la pared por donde sale la manguerita para el agua. Esta fuga de agua daño el mueble. En ambos

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



casos también la presión de agua estaba en el máximo, lo que hacía que cuando la gente abriera la llave se mojara todo el mueble y lo fuera deteriorando aún más. Le bajamos la intensidad a la presión de agua de la llave y el flujo de agua que sale al abrir la llave es moderado. Sin embargo, hay que cambiar los muebles. Concluimos que vamos a cotizar los muebles en un ebanista que Luis Espinal recomienda que los hace de muy buena calidad con material hidrofugo. Esperaremos la cotización.

5. **Cuentas por cobrar:** Revisamos el comportamiento del cobro y se acordó hacer un acercamiento personalizado para poder escuchar a cada deudor y explicarles la situación por la cual necesitamos el cobro. En este mes de mayo se pudo cobrar adicional al cobro de los mantenimientos normales, un monto adicional de RD\$183,210.00 de personas que tenían atrasos con el pago. Continuaremos con el cobro, y seremos un tanto mas agresivos con el mismo ya que la lista de propietarios e inquilinos no estaba actualizada del todo y nos costó recuperar los datos de cada uno de los incumbentes en los pagos.

6. **Obra cuota extraordinaria:** Revisamos el balance que tenemos disponible para poder cumplir con la empresa Condos, que es la que está encargada de los trabajos de pintura y reparación de la cuota extraordinaria. Tenemos pendiente de pago RD\$850,619.54 de los cuales tenemos en fondo RD\$208,621.11. Por lo que necesitamos para poder cumplir RD\$641,998.43. Este monto que falta corresponde a las cuentas por cobrar del condominio que actualmente están con un valor de RD\$814,308.14; si este monto no se recauda a tiempo, se utilizará de las cuentas que contienen el dinero de los pagos adelantados de los vecinos, y del fondo de emergencia, sin embargo, todavía seguiría faltando RD\$191,998.43 para cumplir. **NECESITAMOS ENCARECIDAMENTE QUE PAGUEN LAS PERSONAS QUE TIENEN CUENTAS ATRASADAS PARA PODER QUEDAR BIEN, y no tocar los fondos que con tanto sacrificio se han establecido.**

7. **Luces del parqueo soterrado:** Para resolver el tema de las luces del parqueo, las cuales, si ponen la fotocelda fuera, prenden de noche y se pone muy oscuro cuando son días lluviosos, y si la ponemos dentro, prenderán las luces todo el día porque el sótano es un poco oscuro, aunque este de día, lo que hace que las facturas de energía eléctrica se aumenten. Se determino que pondremos fotocelda con sensores de movimiento. De esta manera ayudamos a la seguridad, ahorramos electricidad y las luces prenden solo cuando sea necesario. Se va a cotizar.

8. **Plantas área verde enredadera:** Se acordó, que debido a que las plantas están deterioradas por la falta de mantenimiento, y las mismas han apretado los hierros a nivel de romperse, y para aprovechar que están trabajando en la pintura y estarán los herreros de la obra dando mantenimiento a las escaleras. Se concluyo que las enredaderas se van a retirar y se van a reemplazar luego de que se reparen las estructuras por otro tipo de enredadera un poco más ornamental o por una barrera física verde artificial.

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



9. **Mal olor del sótano:** Contactamos un ingeniero ambiental, un plomero y un personal de medio ambiente para que evaluaran la situación que tenemos que está causando el mal olor. El plomero dijo que el resuelve eso, (no presento ninguna propuesta escrita), El ingeniero ambiental presento una cotización y quiere una reunión para explicarnos en que consiste el trabajo que se plantea realizar, y los de medio ambiente aún no se han presentado. Esta en el tapete reunimos con el ingeniero ambiental para escucharlo, ya que la cotización nos llegó casualmente mientras estábamos reunidos.
10. **Puertas de cristal:** Las puertas de cristal de los bloques E-F y G-H están fuera de servicio en un 50% debido a que los paneles superiores se han roto. Al igual que los cristales del área social. Contemplamos cotizar dichos arreglos ya que estas situaciones representan un riesgo y un peligro para todos por el transito que tienen cada una de dichas áreas.
11. **Tokens-controles:** Se acordó hacer un énfasis en que cada propietario tenga su control para poder organizarnos y tener mejor seguridad. A través de la página de internet puedes solicitar tu token o control de acceso llenando el formulario correspondiente. Esto eficientiza los trabajos de nuestros funcionarios colaboradores y ayudaría en la seguridad del condominio.
12. **Aires acondicionados:** Se toco el tema de los ductos de los aires acondicionados de los apartamentos que tienen toda la estructura por fuera. Los aires acondicionados que necesitan arreglo para remozar los trabajos de reparación deben realizarse en los primeros 15 días del mes de junio para poder aprovechar los trabajos de los ingenieros en las terminaciones y que no quede nada pendiente relacionado al pintado y reparación del Condominio. Estaremos haciendo acercamiento con cada uno de los involucrados lo antes posible. **De no hacerse el cambio en cada apartamento, se procederá a cortar dichos cables perdiendo el propietario o inquilino el gas de los aires, Y GENERANDO UN COSTO IMPREVISTO MAS ELEVADO PARA CADA FAMILIA,** no queremos crear mala imagen, tener situaciones con ninguno de nuestros vecinos, tener sentimientos encontrados. SOLICITAMOS NUEVAMENTE AMABLEMENTE REDIRECCIONAR DICHOS DUCTOS POR LAS ESTRUCTURAS DESTINADAS PARA DICHOS FINES. LO ANTES POSIBLE.
13. **Paneles solares:** este proyecto no se tocó.
14. **Inventario:** se presentó el inventario de bienes muebles del condominio y de materiales gastables y equipos de limpieza que se encontraban en el almacén. Adjunto.
15. **Planos:** Hemos solicitado los planos estructurales del condominio, los planos de distribución del gas, agua potable, aguas negras, cableado eléctrico, para poder tenerlos disponibles a solicitud en caso de tener algún tipo de inconveniente o en caso de querer hacer alguna reparación en nuestro condominio. Siempre es bueno saber lo que tenemos y conocer donde vivimos.

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



Por lo que haremos de su conocimiento una vez tengamos los mismos disponibles para el uso interno de nuestros propietarios.

16. **Grama artificial:** Se acordó, dejar el área verde natural, y sustituir por grama artificial únicamente la zona donde se pela por los columpios y el tobogán. Para conservar la naturaleza de la zona. De igual manera se acordó hacer el área de pipi can (zona de baño para perros) en una zona de esa área verde.
17. **Airbnb:** Se acordó que los que tienen alojamiento de corto plazo, también conocido como de Airbnb, pongan cerradura inteligente para evitar el intercambio de llaves en la garita, y así complementar el plan de seguridad que estamos implementando. De igual manera en la página de internet del condominio (torrereal2.com) se desarrolló un formulario que el anfitrión deberá llenar para que el seguridad o personal de nuestra garita pueda dar acceso al huésped corroborando la identidad del mismo. A partir del día 15 de junio no se dará acceso a ningún huésped cuyo anfitrión no haya agotado este proceso. Tampoco se recibirán mas llaves en la garita para entrega. Favor revisar en la pagina de internet las reglas de Alojamiento a corto plazo. Y las reglas de seguridad para el control de acceso.
18. **Luces ascensores:** En el cambio de la empresa de mantenimiento de ascensores luego de la primera visita de la nueva empresa se reportaron luces quemadas, y artículos de seguridad de los elevadores faltantes. Para el funcionamiento óptimo de los mismos hay que hacer la compra de los artículos mencionados. Adjunto reporte de mantenimiento de ascensores. Las luces de los elevadores y demás artículos estamos esperando la cotización para darle un nivel de prioridad al proyecto.
19. **Valla eléctrica:** La valla eléctrica, que está en el perímetro que colinda con la torre icono y el dealer de autos esta fuera de servicio. El reporte indica que desde que se puso ha sido solo de carácter simbólico porque nunca se le puso panel eléctrico y tampoco tiene continuidad desde el frente hasta la parte trasera. Se acordó activarla inmediatamente ya que es de prioridad 1ª por ser esta zona tan activa por particulares de maneta directa.
20. **Limpieza de aires acondicionados:** Se acordó darles un mantenimiento a los aires acondicionados del área social, ya que nunca se les han hecho, desde que se instalaron para cuidarlos y luego fijar una rutina de limpieza de filtros que el mismo personal nuestro lo pueda realizar.
21. **Muebles cojines forrar:** Se decidió renovar los forros de los muebles del área social, forrarlos nuevamente con una tela elegante e impermeable.
22. **Luces del área social:** Se acordó poner ojos de buey en lugar de las lámparas para darle un toque elegante al área y mejor claridad.

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



23. **Puerta de atrás de hierro:** Estas puertas ambas tienen los motores eléctricos dañados, en ocasiones repetitivas los mismos se han reparado y por la estructura de las puertas se han vuelto a dañar. Se realizará un trabajo de ponerlas corredizas para evitar el constante gasto en reparación. Se considero este trabajo de prioridad 1a ya que implica vulnerabilidad en la seguridad de los residentes que utilizan estos parqueos.
24. **Parqueo de visitantes y parqueos en general:** Se retomará nuevamente el proyecto de verificar los parqueos asignados por la constructora a cada apartamento para retornar a cada quien a su lugar correspondiente por ley y recuperar los parqueos de visita que pudiesen resurgir. Se revisarán los planos y los estatutos de constitución del condominio.
25. **Inflador de gomas y jompeo:** Acordamos comprar un equipo de inflado de gomas y de jompear los autos para tenerlo en la garita y así darle el servicio a los vehículos que lo necesiten de dentro del condominio.
26. **Plan de evacuación:** Está en proceso, el comandante de los bomberos indico que estaba un poco congestionado de trabajo y quería terminar los proyectos pendientes para poder concentrarse en nosotros. Desde que dicho proyecto este establecido les dejaremos saber.
27. **Seguridad:** Se acordó cerrar las áreas de los contadores de gas para poder dar mejor seguridad y para controlar cuando los consumidores no paguen el mismo, poder clausurarle el servicio. También clausurar con candado las zonas de los contadores de agua que se llenan de basura al estar abiertos.
28. **Tanques de gas:** Se acordó dejar uno solo tanque para afianzar la seguridad en el área de niños, pero dicho proyecto no es de prioridad en este momento, ya que conlleva un gasto de unos RD\$20,000.00 Se contemplará luego de que haya más estabilidad económica en el condominio y luego de que se repare todo lo que esta roto.
29. **Rotular contadores:** Se acordó rotular los contadores de gas y agua para tener mejor control con relación a la lectura de gas por apartamento. Ya todos los materiales de dicho proyecto están comprados y listos para hacerse.
30. **Seguridad en garita:** Las nuevas normativas de seguridad a implementar en la garita a partir del día 15 de junio están publicadas en la pagina de internet, sugerimos leerla para estar enterados, y evitar situaciones incómodas en la entrada y salida de externos al condominio.
31. **Renovación de la garita:** Debido a que la garita es la cara de la entrada de nuestro Condominio, es la primera impresión, se están realizando trabajos de remozamiento y organización de dicha área, Instalamos el buzón para que las personas depositen los documentos importantes privados en dicho espacio, se

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



instaló la caja de llaves para tener la seguridad de las llaves del condominio de manera legible y clara, y se quitó el papel que estaba dañado en el cristal de la garita que da hacia la entrada de autos. Se arreglo el abanico que no funcionaba y tenemos en plano comprar un mueble tipo archivo con seguridad para almacenar todos los documentos propios de la administración del condominio a través de los años una vez los mismos terminen de auditarse y organizarse. El mueble para archivar se va a cotizar con el contacto de Luis Espinal, ebanista que va a cotizar los muebles de los lavamanos del baño. En ese mismo orden el Vecino Francisco López se ofreció a donar el piso nuevo de la garita con su instalación (**GRACIAS SR. FRANCISCO LOPEZ!!!!!!**) y llevo unas cuantas fotos de sugerencias para el nuevo piso para ser aprobadas. Estamos muy contentos porque es un gran paso y entendemos que todo es para bien de la comunidad. Además, en estos momentos no podíamos permitirnos dicho gasto y gracias al vecino Francisco esto podrá hacerse realidad.

32. **Formularios:** Se generaron en la pagina de internet formularios de

- a. Ingreso y salida de personal de apoyo y empleadas domésticas.
- b. Notificación de reparación
- c. Notificación de mudanza
- d. Notificación de alquiler o venta de apartamento
- e. Quejas, reclamaciones, sugerencias y aportes
- f. Solicitud de área social

Dichos formularios deberán ser diligenciados por nuestros condóminos para poder mantener el orden en nuestro condominio. A partir del 15 de junio se estarán utilizando en su cabalidad dichos formularios, por lo que le solicitamos que colabore con nuestro condominio y entre a la pagina para empaparse de todo lo nuevo que hay.

Podrás visualizar las minutas de las reuniones en la página, las asambleas, el calendario de actividades y mantenimientos del condominio y la fecha de pago del mantenimiento sin mora.

Si quieres recibir el resumen financiero detallado de la administración suscríbete a la lista de difusión en la pagina de internet.

NUEVAMENTE INVITAMOS A QUE PONGA SU ANUNCIO EN LA PAGINA DE INTERNET POR TAN SOLO RD\$3,000.00 MENSUAL, PODRAS COLABORAR EN LOS PROYECTOS QUE TENEMOS EN EL CONDOMINIO Y A LA VEZ PODRAS PROMOCIONARTE DONDE MUCHO MAS GENTE TE VA A VER.

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 con Dios delante estos proyectos se van a materializar. Y con la debida ayuda y Y EL PAGO, de los que están atrasados.

Este documento fue elaborado el 2 de junio 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

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



finas 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