

Península Torre II

Peródico de la Asociación de Propietarios

EN ESTA
EDICION:

Actualización sobre
Seguridad

Problemas de la
Alberca

Problemas de la
Basura

Junta local de
Noviembre

Notificación de la
Junta Anual de la
Asociación

Un Mensaje de la Administración

Actualización sobre Seguridad

En Mayo de 2011 renunciamos como el “Administrador de Seguridad” de Residencial Península, la renuncia por escrito fue entregada a las otras torres explicando las razones de la misma. Renunciamos ya que después de 2 años, como Administrador de la Seguridad, nos sentimos frustrados por la total falta de apoyo y cooperación por parte de las otras torres. Por otra parte, nuestras sugerencias respecto de la seguridad (comunidad cerrada, fuerza de seguridad unificada, cámaras, etc) fueron vistas con desdén o simplemente ignoradas. Desafortunadamente, y como la política bloqueó nuestras recomendaciones, Residencial Península está muy atrasada en la preparación de la seguridad.



Debido al reciente incremento de los crímenes, la seguridad es una verdadera preocupación en Residencial Península. Como resultado, estamos trabajando junto a Torre 3 y el desarrollador (Felipe Tome) para mejorar la seguridad tan pronto sea posible. Los presidentes de Torre 2 y Torre 3 han hablado con Felipe, quien se comprometió a apoyar y participar financieramente en la construcción de la valla alrededor del perímetro de Residencial Península y el estacionamiento del lado sur del complejo.

Conjuntamente con Torre 3 nos hemos reunido, en varias ocasiones, con arquitectos, constructores de vallas y otros para desarrollar un plan maestro de seguridad. La mayor parte del plan es hacer de Península una “comunidad cerrada”. Esto se logra dividiendo la tarea en tres partes:

Octubre 2011

- (1) construcción de una nueva caseta
- (2) cerca perimetral
- (3) puertas de acceso a la playa.

Esperamos terminar el plan maestro de urbanización cerrada esta semana, y recibir las propuestas o licitaciones para el proyecto. Nuestro objetivo es conseguir que la construcción se realice correctamente y lo más rápido posible.

Estamos tratando de coordinar, con Torre 3, el entrenamiento de la seguridad, programación, desarrollo, equipos de comunicación, etc. Otras medidas de seguridad que se abordarán son:

- (1) Entrenamiento de guardia de seguridad y contratación de guardia extra.
- (2) Establecer un juego de reglas para el uso "común" de áreas;
- (3) Instalación y coordinación de más cámaras de seguridad/detectores de movimiento/iluminación;
- (4) Control de acceso para Caseta y muro.
- (5) Reubicación de la nueva caseta y equipo de seguridad.
- (6) Identificaciones con fotos para trabajadores.
- (7) Identificaciones con fotos para residents.
- (8) Políticas y control para el estacionamiento.
- (9) Identificaciones para vehículos
- (10) Identificaciones y procedimientos para Visitantes/Rentistas

Hay otras muchas buenas ideas bajo consideración. Todo el mundo puede estar seguro de que la seguridad es nuestra preocupación número uno y que la Asociación de Propietarios, el Consejo de Administración y el personal están trabajando duro para hacer que Residencial Península sea tan seguro como sea posible.

Problemas de la Alberca

Las albercas fueron construidas en diferentes etapas y puestas en funcionamiento entre 2007 y 2009. El administrador del desarrollador administró las albercas hasta febrero de 2010. En ese momento, de acuerdo con las otras torres, Torre 3 asumió la tarea de ser el "administrador de la alberca". De conformidad con el Régimen Maestro de Península, las 3 Torres poseen como "área común" a la alberca y cada torre está obligado a pagar 1/3 de los gastos de la misma.

Luego, a principios de septiembre de 2011, Torre 3 entregó, sin ninguna explicación, la llave de la bodega de la alberca y sala de equipos a la recepcionista de Torre 2 dándole instrucciones de dar la llave a nuestro Presidente de la Asociación de Propietarios. Nos pusimos inmediatamente en contacto con la oficina de Torre 3 para preguntar por qué la llave fue entregada a nosotros. Se nos informó que el gerente de Torre 3 salió de vacaciones y que ninguno de los miembros de su Consejo

se encontraba en PV. Sin embargo, la recepcionista de Torre 3 pensó que Torre 3 había renunciado como el administrador de la alberca, pero no estaba 100% segura.

Estábamos como en el limbo. La retención, por parte de Torre 3, de los depósitos prepagados para los gastos de la alberca (aproximadamente 100.000 pesos), la falta de notificación, el documento con los inventarios, suministros, equipos o proporcionar los registros financieros fueron acciones que denotaron que era más indicativa una transferencia de los deberes a corto plazo, mientras que su jefe estaba de vacaciones. Sin embargo, después de unos pocos e-mails y después de hablar con el supervisor de la alberca jefe (Jaime), se hizo evidente que la Torre 3 había decidido dejar de administrar la alberca y simplemente se alejó de sus responsabilidades, sin dar ningún aviso, ni pensar en establecer una transición ordenada y apropiada para escoger al sucesor del administrador.

No cuestionamos el derecho de Torre 3 a renunciar como administrador de la alberca, pero, no estamos de acuerdo que ellos tengan la autoridad para decidir unilateralmente quién va sucederlos como el administrador de la alberca. Además, la manera en que Torre 3 renunció no fue muy profesional ni responsable.

Como resultado de ello actualmente no hay un

administrador de grupo autorizado. Como co responsable de de la alberca, Torre 2 sintió que no tenía otra opción para llenar el vacío creado y "temporalmente" se encargó de la gestión de la alberca hasta que un administrador sea nombrado como el sucesor designado y, debidamente, organizar una transición ordenada de los documentos y fondos.

Nos han ofrecido dos alternativas con respecto a la selección del sucesor como administrador de la alberca. Una de ellas es que Torre 2 esté dispuesto a ser el administrador, si y sólo si, las otras Torres están de acuerdo y entrar en un acuerdo por escrito con nosotros, que define claramente los derechos de cada una de las Torres, y sus obligaciones. Nuestra segunda propuesta es que, de conformidad con el acuerdo escrito, Torre 2 y Torre 3 administren conjuntamente la alberca. Hemos presentado dos propuestas a la Torre 3, junto con un borrador de un acuerdo de administración grupal y estamos a la espera de su respuesta.

Nuestra primera tarea fue reunirnos con Jaime y nuestro ingeniero de mantenimiento (Ricardo). Le aseguramos a Jaime que los puestos de trabajo del personal de la alberca eran seguros y, también, se discutieron diferentes aspectos de la alberca y establecer prioridades.

Su primera tarea fue hacer un inventario de equipos y suministros de alberca. Luego se instruyó a Jaime y Ricardo para que preparen un informe sobre el estado de la alberca, incluyendo sus sistemas mecánicos y eléctricos. También se les solicitó informar sobre los problemas encontrados, recomendar soluciones y estimar los costos de esas soluciones.



Luego invitamos a las otras Torres para unirse a nuestra junta de grupo para discutir el informe de Ricardo y Jaime. El gerente de Torre 3 (Oswaldo) participó en todas nuestras reuniones y TI sólo envió a su gerente para un último encuentro con un contratista de alberca.

En nuestra reunión para revisar el reporte de las condiciones mecánicas, eléctricas y generales de la alberca, nos quedamos impactados y consternados por lo que hemos aprendido. Aunque todos sabemos que la apariencia de la alberca es deplorable, lo que la mayoría de nosotros no sabía era lo mal que se encuentran los sistemas mecánicos y eléctricos (se adjunta el informe completo que hemos recibido).

En términos generales, el reporté destacó lo siguiente:

- (1) El sistema de circulación de agua está funcionando entre el 10-15% de su nivel de capacidad;
- (2) El panel eléctrico, y sus conexiones, están en una situación de peligro;
- (3) El tanque de propano está en un lugar inseguro;
- (4) El depósito de agua de la alberca no está funcionando;
- (5) El flujo de agua de los espejos de agua hasta la alberca profunda no está funcionando como fue diseñada;
- (6) Las bombas necesitan reparaciones y, la mayoría, nunca han sido utilizadas.

Después de revisar con Oswaldo el reporte de Jaime y Ricardo, en conjunto establecimos algunas prioridades para corregir, de forma inmediata, las condiciones extremadamente peligrosas. Por



razones de seguridad, hemos decidido que la delimitación de acceso al tanque de gas propano era crítico. Dejar el fácil acceso al tanque de propano; a cualquier empleado descontento o alguien que quiera hacer daño a Península es simplemente irresponsable e inaceptable. En segundo lugar, el panel eléctrico y el cableado defectuoso necesitan ser reparados inmediatamente, ya que, representan un peligro real de incendio y sobrecargas eléctricas pueden causar daño al costoso equipo. Ambos elementos presentan un claro peligro para nuestra seguridad y la propiedad y ya se han corregido.

Se establecieron otras recomendaciones prioritarias, pero, creemos que es mejor para las otras torres que se da la oportunidad de participar plenamente en el proceso antes de seguir adelante con las reparaciones.

Se celebró una reunión el 05 de octubre (organizada por Oswaldo) junto con la compañía de mantenimiento de albercas, que inicialmente hizo un informe en el 2099 para la Torre 2. El objetivo era discutir sobre las reparaciones “permanentes” de los azulejos de la alberca y las fugas. Además, hablamos de la reciente oferta del desarrollador para "arreglar" el veneciano en el espejo de agua frente a la Torre 1. En el análisis de la alberca hecha por el contratista, las recomendaciones fueron:

- (1) El contratista de alberca por parte del desarrollador utilizó una base de asfalto (lo más barato y no recomendable por contratistas de confianza) debajo del veneciano falló y fallará y no se ha reparado de forma permanente.
- (2) La única reparación “permanente” es la de remover el veneciano, raspar el asfalto, parchar las grandes grietas y cubrir la base de la alberca con una membrana especial – el proceso incluye una garantía de 25 años.

Después de la reunión con el contratista de la alberca, se acordó que no íbamos a permitir que el desarrollador vaciara el espejo de agua frente a Torre 1 para que solo pusiera, por arriba, una cubierta de muy corta vida y solo con fines cosméticos. También se acordó que el presidente la Junta de Torre 3 se acercaría al desarrollador sobre el reparto del costo de la reparación permanente de las albercas, a partir de los espejos de agua entre Torre 2 y Torre 3.

El principal obstáculo para la solución permanente es que es muy caro. El costo es muy superior a los 5.000.000 de pesos sólo para los espejos de agua. Todos coincidieron en que Residencial Península no se encuentra en una posición financiera apropiada para llevar a cabo estas reparaciones permanentes.

También se mencionó brevemente la posibilidad de rellenar los espejos de agua con jardinería, o bien, reducirlos.

Estos problemas de alberca también afectan la integridad estructural del estacionamiento que está siendo dañado por las filtraciones de agua de la alberca, la lluvia y el riego de la jardinería. Si no se corrige pronto no hay duda de que las Torres se enfrentarán a un costo aún mayor para las reparaciones estructurales. Afortunadamente, la propiedad de Torre 2 tiene menos pared de estacionamiento que las Torre 1 y Torre 3, además, en los últimos 18 meses hemos instalado 21 desagües externos, a modo de, arrojar adecuadamente el agua de la zona de estacionamiento de Torre 2. Como resultado, nuestra pared del estacionamiento, y las estructuras, están menos afectadas que las de las otras Torres.



Nuestros pensamientos y planificaciones tienen que ir en la búsqueda de una solución definitiva a los problemas de esta magnitud.

Problemas de la Basura

Créanlo o no, Residencial Península no tiene instalaciones para almacenar su basura. En la actualidad, la basura se almacena, para ser recogidos, en bidones abiertos y bolsas de basura en la esquina sureste del estacionamiento quitando espacios de estacionamiento necesarios para Torre 3.

La zona es insalubre, fea, con mal olor y atrae a los roedores y otros animales.



No hay excusa que justifique esta condición deplorable. Por lo tanto, esta semana, Torre 2 propone a las otras torres que en conjunto construyan un cobertizo de almacenamiento simple para la basura, la cual, se compone de 4 paredes de bloques de hormigón, piso de cemento, techo y una puerta doble. El galpón será ventilado para liberar los gases y tendrá aire acondicionado para evitar los olores. El costo estimado es de alrededor de 25.000 pesos (menos de 2.000 dólares) por torre.

Conclusion

No podemos resolver todos los problemas de la noche a la mañana. El consejo de Administración, la Administración y el personal están trabajando de forma diligente para identificar los problemas, recomendar soluciones, determinar los costos de las soluciones, priorizar, y luego, implementar los mismos en los presupuestos aprobados por los propietarios.

Cecilia F. Delgado
Gerente Administrativo Torre II

**Consejo de Administración de la
Asoc. de Condóminos**



Junta Local - Noviembre

La Administración de Torre 2 está organizando una junta local.

Cuándo: 19 de Noviembre a las 10:00 AM in

Dónde: Torre 2

Temas: Importantes problemas en la Seguridad y la Alberca. Como estos problemas también afectan a nuestros vecinos, todos los propietarios de las torres están invitados a participar.

Junta Anual de la Asociación de Propietarios - 2012

La junta anual de la asociación de propietarios de Torre 2 está planificada para el 18 de Febrero. Si para esa fecha no contamos con el quorum requerido por ley, entonces, la siguiente junta oficial se organizaría una semana después el sábado 25 de Febrero. Favor de planificar su participación, o bien, enviar su poder a algún miembro de la asociación de condóminos. Todos los Please plan to attend or assign your proxy vote to an HOA member who will be attending. Todas las cuestiones sometidas a votación se publicarán con anticipación, antes de la asamblea.



Consejo de Administración de la Asoc. de Condóminos

Richard Maslowe – Presidente, 20-D eMail: rickmaslowe@lawyer.com

Rick y su esposa, Chris, viven en Península tiempo completo. Originario de Chicago, Rick es un abogado retirado y disfruta jugar golf y salir a navegar.

Dr. Jose Romo – Secretario, 23-D eMail: joseromo2@hotmail.com

El Dr. Romo y su esposa, Maria, han estado viviendo en Puerto Vallarta desde 1980. Jose ha practicado la medicina desde hace 32 años y se graduó en la Universidad de La Salle, en Ciudad de México. El Dr. Romo habla Español, Inglés, Alemán y Francés.

Marisol Romero – Tesorero, 2-D eMail: mrsdragon64@hotmail.com

Marisol es contadora desde 1986 y ha trabajado tanto en México como Canadá. Durante los últimos 13 años, Marisol y su esposo, José, han estado en el negocio de restaurants en Seattle, Washington. Marisol ahora vive en Península de tiempo completo y habla tanto español como inglés.

Carlos Cámara – Vocal, 18-A eMail: ccab@bb-cg.com

Carlos vive en la Ciudad de Mexico con su esposa, Claudia, donde ayuda a manejar el negocio familiar. Carlos es especialista en la gestión de Recursos Humanos y habla tanto español como inglés.

Dewey Desler – Vocal, 04-D eMail: ddesler@comcast.net

Dewey y su esposa, Inga, en Bellingham, WA donde Dewey se desempeña como Administrador Adjunto para el Gobierno del condado.

Rod Hoffman – Vocal, 19-A eMail: rod.hoffman@comcast.net

Rod y su esposa, Toni, viven en Seattle, la gran parte del año, donde Rod trabaja en la industria del software.

Juan Rosas – Vocal, 24-C eMail: juan@tarsa.biz

Juan y su esposa, Sofia, viven en Zapopan, Jalisco, donde Juan se dedica a la industria del acero, siendo él, el Director General de la empresa familiar.