

JUNTA DE CONDOMINIO LOS ALTOS I

RIF.: 303889930

PROPUESTA PARA LA REPARACIÓN DE LOS PORTONES

La Junta de Condominio del Conjunto Residencial Los Altos I, en atención a la inquietud que se ha presentado por la falta de seguridad, en razón de que los portones y puertas peatonales están en mal estado; permitiendo la entrada de personas ajenas al conjunto, que pudieran atentar contra la seguridad de los bienes e integridad física de las personas; ha decidido elaborar una propuesta, a los efectos de conocer si desean que los portones y puertas peatonales, queden bajo la gestión de la Junta de Condominio o sí por el contrario, prefieren que cada entrada (Zonas A,B,C y D), continúen auto administrando su respectivo portón y puerta peatonal.

La Junta contactó con el técnico Franklin Gavidia, y le pidió realizar un diagnóstico de cada uno de los portones, para lo cual presentó un presupuesto por entrada el cual se anexa a la presente propuesta; sin embargo, se les recomienda que cada entrada busque sus propios presupuestos y sus técnicos de confianza en caso que los tengan.

Del Diagnóstico presentado por el técnico Franklin Gavidia fue el siguiente:

ENTRADA A:

Suministro e instalación de tarjeta de control para motor de cuatro cables en 110 voltios 90\$.

Suministro e instalación de 02 micros swicht para final de carreras 10\$

Servicio de mantenimiento preventivo para el portón corredizo 40\$, para un total de 140\$; dividido entre 40 apartamentos, serían 3.5\$ por apartamento.

ENTRADA B:

El motor de la entrada B, se encuentra en perfectas condiciones.

ENTRADA C:

Suministro e instalación de tarjeta de control para motor de cuatro cables en 110 voltios 90\$

Suministro e instalación de 20 mts de cable tw calibre 12, 04 tubos de ½" PCV para electricidad, 02 curvas, 02 conectores para tubería PVC de ½" 80\$

Servicio de mantenimiento preventivo para el portón corredizo 40\$

Desmontaje del motor, cambio de piñones y rodamientos, reemplazo de tuercas del sin fin que hacen contacto con los micros swicht las cuales tienen mucho desgaste 140\$, para un total de 350\$.

Cabe destacar, que en la reunión celebrada el 20 de mayo de 2024, algunos vecinos mencionaron que el corto circuito ya ha sido solventado con el apoyo de la electricidad y fue cambiado el cable de la instalación, por lo que sería el presupuesto por un total de 270, luego de restar los 80\$ del cableado; es decir 270 dividido entre 48 apartamentos daría un total de 5,6\$ por apartamento.

NOTA: EL DIAGNÓSTICO DEL TÉCNICO ARROJÓ QUE LOS PORTONES DE LAS ENTRADAS A Y C, SON RECUPERABLES; SIN EMBARGO, LOS PROPIETARIOS DE DICHAS ENTRADAS PUEDEN BUSCAR OTROS PRESUPUESTOS PREVIO DIAGNÓSTICO.

ENTRADA D:

Respecto al portón de la entrada D, el técnico mencionó que es demasiada estructura para el sistema que tiene y la sugerencia es montar un equipo nuevo, siendo que tiene demasiadas alteraciones o modificaciones; según su opinión lo más viable es montar un sistema nuevo, quedando de la siguiente forma el presupuesto:

Suministro e instalación de equipo industrial para portón corredizo con motor monofásico de ½ hp 1750 rpm, reductor de velocidad en Baño de aceite modelo 50 reducción 30:1, tablero para motor de cuatro cables en 110 voltios, se conserva el receptor de los controles remotos 1.100\$

El monto incluye la desincorporación del equipo existente, instalación del nuevo, desmontaje de las cremalleras que se instalarían en 8un ángulo y luego se soldarían al portón, servicio de mantenimiento preventivo al portón corredizo y puesta en marcha del portón.

Los 1.100\$ divididos entre 176 apartamentos da como resultado un monto por apartamento de 6,25\$ por apartamento.

Es importante mencionar, que la Junta de Condominio, se haría cargo de los mismos, una vez, que cada entrada repare sus respectivos portones; para ello, se aconseja que se solicite una cuota especial para tal fin, siendo que cada zona debe realizar sus operativos de cobro por apartamento; no obstante, los mantenimientos y reparaciones sucesivas se harían mediante los fondos que se obtendrían a través de los recibos de cobro mensuales, cuyo recibo tendría un ítem “cuota para el fondo de reserva mantenimiento y reparación de portones y puertas peatonales”.

Asimismo, queremos dejar claro que la Junta se hace cargo de los portones si se cumplen las siguientes condiciones:

- 1) Que cada propietario se responsabilice y se comprometa con el pago de su recibo de condominio.
- 2) Codificar los controles para llevar un control en caso de extravío o robo; así como, en caso de incumplimiento, luego de la tercera solicitud de su pago, se procede a descodificar su control hasta que se honre el compromiso de pago.
- 3) Que cada entrada nombre delegados, puede ser uno por cada edificio, a los efectos de desactivar o activar el portón en caso de alguna falla mecánica, falta de electricidad o cualquier otro problema que se suscite.
- 4) En caso que un propietario o un visitante choque el portón, el propietario debe repararlo; la Junta de Condominio no asume costos ocasionados por negligencia o imprudencia, por lo tanto, los vecinos deben informar al condominio sobre el evento suscitado a los efectos de proceder al cobro de los daños ocasionados por parte del propietario mismo o de su visitante o familiar que haya generado el daño.

La reparación de los portones y puertas peatonales no sólo genera seguridad sino que también valoriza tu propiedad.

Participa con tus sugerencias y opiniones, no permitas que los demás decidan por ti.

NOTA: LOS PROPIETARIOS PUEDEN BUSCAR SUS PROPIOS PRESUPUESTOS Y SUS TÉCNICOS E INCLUSO SOLICITAR OPINIÓN CON RESPECTO AL SISTEMA QUE SE ENCUENTRA INSTALADO EN LA ENTRADA D.

LA JUNTA DE CONDOMINIO

DE LOS RESULTADOS DE LAS REUNIONES CONVOCADAS LOS DÍAS 16, 20 Y 21 DE MAYO DE 2024.

Se convocó mediante el Grupo “Propietarios Altos I”, a las reuniones con motivo de la reparación de los portones; en atención a las inquietudes de algunos vecinos, por el tiempo que tienen dañados y también por la falta de seguridad siendo que dichos portones permanecen abiertos; no obstante, que se cierran manuales en horas nocturnas, se ha visto a personas extrañas al conjunto merodeando por los alrededores; por lo que la Junta de Condominio, decidió formular la propuesta y convocar a las respectivas reuniones.

Cabe indicar, que las reuniones se convocaron por entrada, motivado a que podía facilitar la asistencia a las reuniones; sin embargo, en cada entrada, la asistencia fue mínima en comparación con la cantidad de apartamentos por entrada; lo cual no superó el 50% de asistencia.

En la reunión pautada con las entradas A y B, a celebrarse en la Zona A, los propietarios que respondieron al llamado en su mayoría estuvieron de acuerdo con la propuesta presentada; sin embargo, la entrada B, manifestó que su portón siempre ha estado en buenas condiciones y que la condición para aceptar la propuesta es el cambio de su portón y de la puerta peatonal, debido a que se encuentran corroídas por el pasar del tiempo y el uso.

Los pocos asistentes de la Entrada C, manifestaron el deseo de seguir en su autogestión y poner en marcha la reparación del portón y de la puerta peatonal.

Respecto a la entrada D, también la asistencia fue mínima en función de la cantidad de apartamentos; por lo que no hubo decisión alguna, suscribiéndose el acta en ese sentido.

Las actas suscritas se adjuntan.

Ahora bien, a los fines de garantizar la participación de los propietarios que no presenciaron la reunión por motivos personales o porque su residencia está fuera del Conjunto Residencial; se pasa la propuesta por los respectivos medios de comunicación, para que emitan sus opiniones, sugerencias y aportes y tomen las decisiones a que hubiere lugar, en un lapso de cuatro (4) días, para poder computar las respuestas y verificar la aceptación o no de la propuesta.

JUNTA DE CONDOMINIO