

Península Torre II

Peródico de la Asociación de Propietarios

EN ESTA
EDICION:

Actualización
Seguridad

Proyectos de
Mantenimiento
2011

Reportes
Financieros

Actualización Legal

Notificación
Asamblea Anual

Propuesta para
Proyectos
Conjuntos

August 2011

Un Mensaje de la Administración

Seguridad en Península

El mejoramiento en la seguridad en, y alrededor, de Residencial Península ha sido un factor de discusión no solo en la asociación de condóminos de Torre II sino también con las torres vecinas. Por varias razones, las administraciones de las torres no han podido llegar a un consenso sobre cómo lograr este objetivo. Como generalmente es el caso, falta tener un evento importante para que todas las partes se enfoquen en este objetivo y, dicho evento, ocurrió recientemente. El pasado jueves 18 de Agosto hubo un robo a mano armada en el estacionamiento de Residencial Península. Dos residentes de Torre II (rentistas), propietarios de un negocio local del cuál sabían retiraron dinero de su negocio, recibieron balazos en su intento de resistirse al robo. Ambas víctimas fueron derivadas inmediatamente a un hospital y actualmente se están recuperando. La policía de Puerto Vallarta indico que el hecho no se trató de un asalto al azar sino que las víctimas fueron un blanco específico.

El equipo de seguridad de Torre II realizó un trabajo excepcional al reportar, de inmediato, el hecho a la policía y al servicio de urgencias. Los ladrones utilizaron el área abierta del estacionamiento del lado sur de Torre III y escaparon por la misma vía.

Una comunidad cerrada

Todos coinciden en que Península debe ser una "comunidad cerrada" con una valla que rodee su perímetro y las entradas y salidas controladas por guardias o puertas electrónicas. Torre II propuso este plan en marzo de 2010. Sin embargo, debido a circunstancias fuera de nuestro control, la propuesta no fue aceptada por las Administraciones de las otras torre y el proyecto fue abandonado.

A mediados de marzo de este año las Torres renovaron las discusiones para una mayor seguridad. Han habido muchas conversaciones con el objetivo de alcanzar un acuerdo que incluya la coordinación entre la planificación de las torres del proyecto y su ejecución. Un plan maestro de seguridad se encuentra

en proceso de ser desarrollado en conjunto.

El plan consiste en asegurar el perímetro de nuestra propiedad con vallas, puertas aseguradas, detectores de movimiento, iluminación y equipo de vigilancia electrónica. La construcción será por etapas como se describe a continuación.

Las tres torres pagarán en partes iguales el costo del proyecto de seguridad. Esto significa que cada torre tendrá que aprobar y comprometer fondos para su participación en los gastos antes de cada fase. El desarrollador Felipe Tomé, a través de una conversación con un miembro del Consejo de la asociación civil de la Torre III, y luego, con el Presidente de la Asociación de Propietarios Torre II; se ha comprometido en nombre de la Torre I de unirse a los esfuerzos y compartir equitativamente en los gastos.

Fase I – Acceso a Playa

Un comité especial de las 3 Torres será formado por 2 representantes de cada torre. La labor del comité es desarrollar recomendaciones detalladas sobre los costos y financiación de los proyectos, como así también, diseño, construcción y contratos por escrito que deberán ser acordados antes de comenzar la construcción.



Entonces las Torres revisarán y, o bien aprobar, rechazar o modificar las recomendaciones del comité. Un Acuerdo aprobado por unanimidad de las torres podrá lograr el comienzo de la construcción. El comité también está encargado de supervisar la construcción actual. La imagen de aquí es una representación artística de un estilo de puerta.

Fase II – Puertas Perimetrales y Vallado

La próxima misión del comité será la de preparar una propuesta detallada para cercar el perímetro de nuestra propiedad en Península, esto es, incluyendo el área de todo el camino hasta el río, y la construcción de una nueva, y segura, caseta en el camino de entrada a la propiedad. Aunque la zona de césped y palmeras, en el sur de la Torre III (conocida como Lote 1 de Península), no pertenecen a las Torres Península, el Sr. Felipe Tomé se ha comprometido a darnos la aprobación legal para construir el muro en la frontera sur del Lote 1, a lo largo del río hasta la zona del estacionamiento de la Plaza y luego regresar, por el lado norte, hasta nuestra propiedad. Un arquitecto elaboró una representación preliminar, pero muchos detalles todavía deben ser considerados antes de que la construcción pueda comenzar.



La fecha límite para tener la propuesta completa y aprobada, por la asociación de Torre II, para su presentación y fondos; será la próxima asamblea anual para el año 2012 que está planificada para Febrero de 2012. El foto aquí presentada es una concepción artística de un estilo de entrada principal.

Proyectos Especiales de Mantenimiento

Nuestro personal de mantenimiento ha hecho un gran trabajo para completar todos los proyectos especiales aprobados por nuestra Asociación de Propietarios, además de otros proyectos que se sumaron como el de drenaje en jardinería y nuestro sistema de abastecimiento de agua.

Nuestro sistema de suministro de agua ha mejorado mucho. La cisterna de agua que sirve a Torre II ha sido totalmente reformada, añadiendo nuevos filtros para mejorar la limpieza del agua y eliminar los minerales. Esto no sólo será mejor para la instalación de cañerías de construcción, sino que también suaviza el agua. Hasta el momento, se han sellado más de 75 terrazas de departamentos y 6 (de una proyección de 20 terrazas), con



problemas de drenaje, a los que se les han instalado desagües para arrojar la acumulación de exceso de agua debido a los ángulos de inclinación incorrectos.

El trabajo extra, en las terrazas con problemas, fue posible gracias a que nuestro personal de mantenimiento fue capaz de completar los demás proyectos programados en el presupuesto.

Drenajes y Jardinería

Las Torres han descubierto una serie de problemas de drenaje durante la época de lluvias en los meses de verano. El personal de mantenimiento de la Torre II se han centrado en corregir los problemas de drenaje para que el interior de la Torre, en especial la zona del vestíbulo, esté protegido de los principales eventos de aguas pluviales. Rejillas especiales están siendo instaladas para dirigir correctamente el agua lejos del edificio y directo al sistema de drenaje.

También se trataron cuestiones relativas a los drenajes en la jardinería. Se ha logrado gran parte del trabajo y los propietarios se darán cuenta de ver menos agua durante los eventos de lluvia intensa.

El Consejo de Administración y la Administración de Torre II son conscientes de un problema que se avecina por el tamaño de las palmeras en el área de alberca. Las palmeras son muy pesadas y hay preocupación de que se exceda la capacidad de carga de la estructura. Algunas de las palmeras probablemente tendrán que ser eliminadas y sustituidas por pequeñas palmas que no crezcan tanto.



Reportes Financieros

Las finanzas de la torre II están en muy buenas condiciones y estamos un poco por debajo del presupuesto a julio de 2011.

Esto es notable porque los gastos de la alberca, en lo que va del año, han superado el presupuesto previsto para la misma por más de más 270.000 pesos, debido a un invierno excepcionalmente frío y a los costos adicionales relacionados con la calefacción.



El Fondo de Reserva no está mezclado con los fondos de operación y se mantiene intacto.

Sólo un pocos propietarios tienen problemas para pagar sus cuotas a tiempo, mientras que la mayoría de los propietarios pagan sus cuotas por adelantado o a tiempo.

Adjunto al correo electrónico que les trae este boletín, también encontrarán el Informe Financiero a Julio de 2011. Si usted tiene alguna pregunta con respecto a ellos por favor comuníquese con la oficina de administración.

Legal Update

La Administración de Torre II recientemente a presentado una demanda para la cobranza de cuotas, fondos de reserva y de un propietario que tiene 3 condominios y se encuentra muy atrasado en el pago de las mismas.



El Consejo de Administración ha adoptado recientemente un “plan de negocios” para requerir acuerdos por escrito para los proyectos conjuntos con las otras torres. Favor de tener en cuenta el artículo de “desarrollo conjunto” que abajo se describe. Esta medida asegurará que las torres operen en unísolo y establezcan una definición clara de las responsabilidades y derechos de cada torre. Estos acuerdos por escrito son vistos como una herramienta para asegurar que, una vez aprobados los proyectos, pueden proceder sin problemas hasta el final.

Asamblea Anual Asociación de Condóminos – 2012

La asamblea anual de la Asociación de Condóminos de Torre II está planeada para el sábado 18 de febrero de 2012. Como no tendremos la suficiente cantidad de propietarios que se puedan presentar en esa fecha (como la ley lo requiere), entonces, la siguiente fecha oficial será para una semana después, 25 de Febrero de 2012. Favor de planificar su participación, o bien, enviar su poder a algún condómino de la asociación que sí participe. Todas las cuestiones que sean sometidas a votación, serán de su conocimiento antes de la asamblea.

Cecilia F. Delgado
Gerente Administrativo Torre II

Desarrollo Conjunto de Residencial Península

Dewey Desler – Miembro del Consejo

Nuestro complejo en Península está cumpliendo 5 años de uso residencial. Los planes de organización para Residencial Península prevé cuatro unidades de gobierno (régimenes). Los planes incluyen un régimen distinto para cada torre que constan de una persona jurídica, una asociación de propietarios, y la Junta Directiva. El cuarto, llamado Régimen Maestro, se encarga de la gestión de los espacios comunes compartidos por todas Torres. Las áreas comunes incluyen una gran alberca, espejos de agua, caminos de acceso, estacionamiento y la vialidad de acceso a las Torres.

El régimen Maestro todavía no ha sido organizado y establecido por las tres torres.

A principios de julio, el Consejo de Administración de Torre II, aprobó y envió una "Propuesta de la 3 Torres" a los líderes de las torres vecinas. Esta propuesta establece los pasos siguientes para crear el régimen maestro y algunos de los objetivos de ese régimen. Todos los dueños de Península serán cubiertos por el régimen Maestro.

Por favor, tómese unos minutos y lea la " Propuesta de las 3 Torres", que se adjunta al correo electrónico que le trae este boletín.

Estamos a la espera de comentarios y la retroalimentación de los grupos de liderazgo en la Torre I y III. El Consejo confía en que los líderes de las torres vecinas se nos unan como socios iguales en el esfuerzo para proporcionar las mejoras necesarias en el complejo de Península.

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.