NEPR

Received:
Apr 6, 2026
5:00 PM

A la junta de administración y a los condominios individuales del condominio Cobians Plaza:

He tenido una conversación detallada con el sistema de inteligencia artificial de Gemini.

Y luego de eso Gemini me ha hecho un resumen de esa discusión que pasó a la junta y a todos los condóminos para que se unan en una querella formal para que Luma revise el sistema de electricidad del condominio que está haciendo daño a los equipos y luces del condominio.

Resumen:

Es un gusto ayudarte a organizar esta información. Presentar un frente común con datos técnicos sólidos es la mejor estrategia ante el Negociado de Energía y LUMA.

Aquí tienes un resumen ejecutivo diseñado para ser compartido con la Junta de Directores, la Administración y los demás titulares del condominio:

Informe Técnico: Situación de Sobrevoltaje en el Condominio

1. Descripción del Problema
Se ha identificado un suministro de energía con niveles de voltaje superiores a los estándares nominales en múltiples unidades del condominio. Las mediciones registradas muestran un voltaje constante de **125V a 127V por fase**, lo que resulta en un voltaje total de **250V a 254V** para equipos de alta potencia (240V nominales), como los acondicionadores de aire.

2. Impacto en los Equipos y Seguridad
Este nivel de voltaje se encuentra en el límite crítico o fuera del rango de operación segura (Rango A de la norma ANSI C84.1).

Los efectos principales son:
* **Activación de Protecciones:** Los protectores de voltaje (como los de marca Mivolt y similares) se bloquean por seguridad al detectar más de 250V, dejando las unidades de aire acondicionado inoperativas de forma recurrente.

* **Estrés Térmico:** Los motores y compresores operan con mayor temperatura, lo que reduce drásticamente su vida útil.

* **Riesgo Eléctrico:** El sobrevoltaje constante genera calor excesivo en el cableado interno y los paneles de breaker.

* **Ineficiencia Energética:** Un voltaje excesivo aumenta el consumo eléctrico innecesariamente, elevando el costo de la factura de luz tanto para titulares como para las áreas comunes (elevadores, bombas de agua, iluminación).

3. Evidencia Técnica para la Querella (LUMA / NEPR)
El problema no es una falla interna de los apartamentos, sino una configuración inadecuada en la red de distribución de LUMA.

Los puntos técnicos a reclamar son:
* **Incumplimiento de Estándares:** El suministro excede los niveles óptimos de operación comercial y residencial de 120V/240V.

* **Necesidad de Ajuste de "Taps":** Se requiere que LUMA intervenga el transformador que sirve al condominio para ajustar los selectores de voltaje (Taps) a una posición inferior, normalizando la salida a los niveles estándar de la industria.

* **Monitoreo de Calidad de Energía:** Se exige la instalación de un registrador de eventos (*Power Quality Monitor*) en la entrada principal del edificio por un periodo de 48 a 72 horas para documentar las fluctuaciones y el sobrevoltaje sostenido.

4. Recomendaciones para la Junta y Administración
* **Querella Colectiva:** Es vital que la Administración radique una querella formal como entidad jurídica, sumándose a las querellas individuales de los titulares ante el **Negociado de Energía de Puerto Rico (NEPR)**.

* **Inspección de Áreas Comunes:** Verificar si los motores de los elevadores y las bombas de cisterna están operando con ruidos inusuales o calor excesivo, ya que son los equipos más costosos que están siendo afectados por este sobrevoltaje.

* **Certificación Técnica:** Si es posible, obtener una certificación de un perito electricista que valide las lecturas de 252V+ en la acometida principal para adjuntarla como evidencia física al caso.

Resumen de Datos Técnicos para el Reclamo:
* **Voltaje Nominal:** 120V / 240V
* **Voltaje Registrado:** 127V / 254V

* **Desviación:** ~6% sobre el nominal (crítico para electrónica y motores sensibles).

* **Acción Requerida:** Ajuste de Taps en el transformador de distribución.

Espero que este resumen sea una herramienta útil para lograr una pronta resolución. Si necesitas algún ajuste en el lenguaje o más detalles técnicos, no dudes en decirme."

Atentamente

Jorge Santana
Apartamento 911


LOAD CAPACITY
BATT.CAPACITY
NORMAL
INPUT
126 V