

REVISTA
¡ENTERATE!

**CONDOMINIOS
Y CONTROLES DE ACCESO**

**EDICION
ESPECIAL
EDIFICIOS
COMERCIALES**

WWW.ASOCIACIONDECONDOMINIOSPR.COM

CONVENCION EDIFICIOS COMERCIALES
BUILDING 
Expo Show.com

3 al 5 octubre 2019 Caparra Country Club Guaynabo

JUNTA DE DIRECTORES

Asegure su condominio con las alternativas de mayor alcance y cubierta.

Valorización libre de costo.

¡Coordine su presentación hoy mismo!



SEGUROS DE CONDOMINIOS

¡Llámenos hoy!

787-783-0927

787-783-0973

Facilidades para condominios costeros.

CORONA INSURANCE GROUP, INC.



**CORONA
INSURANCE**

20 aniversario

Separa
la fecha

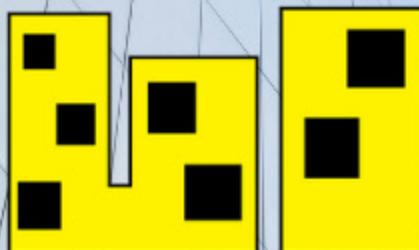
ENCUENTRO

JUNTAS DE DIRECTORES
& ADMINISTRADORES

VIERNES | 13 | DIC | 10:00AM

BANCO POPULAR
CENTRO EUROPA | SANTURCE

**Condominios
& Controles de Acceso**



ASOCIACION DE CONDOMINIOS
& CONTROLES DE ACCESO DE PR

www.AsociacionDeCondominiosPR.com

DEYA
ELEVATOR SERVICE

DEYA
ELEVATOR SERVICE INC.



55 YEARS EXPERIENCE WORLD CLASS VERTICAL TRANSPORTATION COMPANY



CONTACT US

787-268-8777
ventas@deya.com

www.deya.com
   

GRACIAS A NUESTROS AUSPICIADORES INSTITUCIONALES

- ♦ CENTURY ADJUNTING
- ♦ CLARO
- ♦ CORONA INSURANCE
- ♦ DEYA ELEVATOR
- ♦ DIRECTV
- ♦ DISH NETWORK
- ♦ LANCO
- ♦ MANAGE MY NEST
- ♦ MASTER PAINTS
- ♦ POLICIA PRIVADA
- ♦ SHERWIN WILLIAMS
- ♦ SULKY LUGO
- ♦ WEISBROD MATTEIS & COPLEY
- ♦ WILLIAMS KHERKHER

GRACIAS A NUESTROS CONFERENCIANTES: Lcda. Myriam González Pérez, Lcdo. Roberto A. Rivera Ruiz, Lcdo. Israel O. Alicea Luciano, Lcdo. Juan M. Frontera, Ing. Alba Cruz Moya, Ing. Juan Fontanez Fuentes, Ing. Juan Carlos Guerra, Ing. Guillermo Alvarez Cartaña, Asoc. De Arrendadores, Junta de Calidad Ambiental, Departamento del Trabajo, OPAS, Scuba Dog Society, Century Adjusting, CEL Fire Exntiguishers, Corona Insurance, Electric Services, Ing. Orlando Gihurt de GC Company, Home Depot, Manage My Nest, Marsh Saldaña, Moneyhouse, PMI Property Management, Power Comm, RM Securitech, Sylvania y Universidad Politecnica por su participación en el Programa de Conferencias. También agradecemos a todas las compañías que participan este año en la Convención como Auspiciadores y Exhibidores.

Gracias!!!

GRACIAS A NUESTRO EQUIPO DE TRABAJO, siempre comprometido y con la iniciativa de ofrecer una experiencia valiosa a nuestros participantes y compañías que nos apoyan: **Esmeralda Rivera, Sulky Lugo, Norberto Cruz, Jay Morales, Carmen Milagros Cruz, Yamira Rivera, María "Meche" Rivera, Nereida García, Pedro Andújar, Víctor "Pachuco" Figueroa, Wilson Cruz y el Lcdo. Roberto A. Rivera Ruiz.**

AUSPICIADORES INSTITUCIONALES



La Asociación ni sus organizadores se hacen responsables de cualquier oferta u ofrecimiento de nuestros anunciantes ni auspiciadores.

COMPANIAS EN EXHIBICION

ALVAREZ TRADING

BANCO POPULAR

BUILDING SOLUTION

CARIBBEAN SIGN

CEL FIRE EXTINGUISHERS

CENTURY ADJUSTING

CLARO

CONTINENTAL GLASS

CORONA INSURANCE

DEYA

DISASTER

DISH NETWORK

EAGLE TASK

ELECTRIC SERVICES

ELITE INVESTIGATION

EMPIRE ROOFING

GC COMPANY

GRAFIKARTE

GREEN CARE

HOME DEPOT

ICON

ISS

JANI CLEAN

LANCO

MANAGE MY NEST

MASTER PAINTS

MONEYHOUSE

NU FLOW

POLICIA PRIVADA

POWER COMM

PROFESSIONAL FENCE

RM SECURITY

SHERWIN WILLIAMS

STEEL AND PIPE

SYLVANIA

VILLAVICENCIO & ASSOCIATES



Mensaje de la Directora

Recientemente celebramos los 15 años de la Convención de Condominios y durante los años de celebración de la Convención, fuimos integrando los Controles de Acceso y los Edificios Comerciales. Sabíamos que el tema de los edificios comerciales es muy amplio y decidimos hacer un evento separado para ellos, y que también incluyéramos los edificios mixtos: los cuales tienen residentes y locales comerciales.

Muchos o la mayoría de los edificios profesionales y comerciales están bajo la Ley de Propiedad Horizontal según enmendada (Ley de Condominios) incluyendo centros comerciales bien conocidos y por eso la Asociación los ha incluido en nuestros eventos de educación.

La Administración de un edificio mixto o comercial requiere una Planta Física que responda a las necesidades diarias y que no afecte el flujo de visitantes a los locales comerciales, Tecnología de vanguardia para hacer más ágil las operaciones, Seguridad, Bienes Raíces Comercial para el manejo de los arrendamientos y ventas entre otros. Todas estas áreas las hemos incluido en el programa de conferencias a cargo de agencias gubernamentales Abogados, Ingenieros, entidades y profesionales.

Es una oportunidad única de adquirir conocimientos que serán de gran valor para su profesión y lo mejor de todo LIBRE DE COSTO. Hacemos un esfuerzo extraordinario por hacer un evento de excelencia con los mejores recursos gracias al apoyo de todas las compañías que participan como Auspiciadores y Exhibidores.

“EL conocimiento nos permite nuevas oportunidades”
aprovecha esta oportunidad.

NOS VEMOS EN ENCUENTRO DE JUNTAS Y ADMINISTRADORES 2019

VOL. 32



2019



Fianzas

en Proyectos de Construcción & Remodelación

Por: Israel O. Alicea Luciano

Email: info@leydecondominios.com

Una de las consideraciones más importantes al seleccionar quién realizará una obra de construcción en un condominio o edificio consiste en las garantías que se exigirán para asegurar que las obras sean completadas según pactadas en el contrato. Para ello es común solicitar una fianza.

¿Qué es una fianza?

Una fianza en un contrato mediante el cual una persona se obliga a pagar o cumplir por un tercero una obligación en caso de que éste no lo haga. En otras palabras, con una fianza la compañía fiadora se obliga a cumplir con el contrato de obra en caso de que el contratista falle o incumpla. Las tres figuras claves son el dueño de la obra (condominio u "Owner"), el fiador (quien emite la fianza o "Surety") y el fiado (el contratista o "Contractor"). Cuando es el fiador el que cumple al condominio o edificio por aquellas obligaciones asumidas por el contratista, dicha compañía se subroga o se pone en los zapatos del condominio y puede reclamar al contratista para requerirle el pago de la suma pagada y los daños sufridos cuando procedan. También es importante mencionar que la compañía no puede obligarse a más de lo que se haya obligado el contratista.

Tipos de Fianza

Al hablar de fianzas para proyectos de construcción o remodelación las podemos dividir en la de ejecución o cumplimiento ("Performance Bond") y la de pago ("Payment Bond"). Aunque se suelen vender como un mismo producto, se trata de fianzas separadas y cada una tiene sus propias cláusulas y condiciones. La fianza de cumplimiento tiene el propósito de

garantizar que el contrato de construcción se cumpla según pactado. En caso de que el contratista seleccionado no cumpla con el contrato de construcción, la fiadora está llamada a tomar las medidas necesarias para asegurar su cumplimiento. En el caso de la fianza de pago su propósito es cubrir al condominio de reclamaciones que puedan surgir contra el contratista (y que a su vez pudieran obligar al condominio o edificio) por motivo de trabajos prestados por obreros, materiales adquiridos o equipo arrendado.

¿Quién paga por la fianza?

Ordinariamente la fianza es pagada por el Condominio o edificio directamente a la fiadora. El proceso suele ser: (1) se solicitan cotizaciones por el contratista, quien debe demostrar a la fiadora su capacidad para responder en caso de un evento que active la fianza; (2) se otorga el contrato de construcción o remodelación ; y (3) el Condominio o edificio emite el cheque de pago para la fianza.

¿Qué debo hacer cuando un contratista no está cumpliendo?

Es importante que el condominio o edificio mantenga copia de las fianzas emitidas y del contrato suscrito con el contratista. Tan pronto ocurra cualquier evento que levante bandera sobre la posibilidad de un incumplimiento de parte del contratista se deben mirar los términos de la fianza. Las fianzas son sumamente específicas en torno a las notificaciones que hay que realizar y los términos para ello. También hay que estar conscientes de que las fianzas limitan

los cambios de orden que pueden realizarse y que estarían cubiertos bajo la fianza de cumplimiento. Además, se debe consultar con la fiadora si se debe realizar algún pago de una certificación si existen dudas en cuanto al cumplimiento del contratista.

¿Qué consideraciones adicionales debo tener al momento de planificar una obra para mi condominio o edificio ?

Cuando se está en proceso de coordinación de una obra en su condominio o edificio debe determinar cómo se pagará por el trabajo realizado. En esta etapa debe determinar si se hará por certificaciones por trabajos completados (siendo esta la más recomendable); si se pagará una suma al inicio y otra al final; o qué otro mecanismo será utilizado. Esto debe tenerse en mente incluso antes de comenzar a buscar cotizaciones. Además de una fianza, es recomendable que se tenga a un inspector de obras que pueda periódicamente revisar los trabajos y certificar que se están realizando según el contrato, códigos de construcción, etc. En caso de contratar un inspector, sería éste quien verificaría las obras y certificaciones sometidas antes de que se apruebe finalmente el pago. También es importante considerar que los altos pagos por movilización o adelantos sustanciales no son bien

vistos por las fiadoras y exponen al condominio a mayor riesgo de incumplimiento futuro. En este punto vale mencionar que normalmente se retiene al contratista un 10% de cada pago de certificación para propósitos de asegurar su cumplimiento y que estos pagos se liberan cuando el proyecto ha sido certificado como completado y las obras han sido aceptadas. Para dicha aceptación siempre es recomendable revisar todo el trabajo y completar una lista o "punch list" con aquellos detalles que falten por ejecutarse. Una vez terminados se realiza el pago final y se liberan los fondos retenidos.

Las juntas de directores en condominios deben saber que las obras de construcción requieren mucha planificación y supervisión. Los ojos de todos los titulares van a estar en estos directores si algo falla en la obra, por lo que deben consultar desde los inicios con sus abogados para revisar los contratos y demás documentos a otorgarse con los suplidores de materiales y con el inspector que se vaya a utilizar. Los administradores no son ordinariamente ingenieros ni expertos en construcción, por lo que las tareas de inspección de obras no deben recaer en estos sino en un profesional en la materia que pueda brindar su conocimiento para la terminación correcta de las obras.



Box 9374, Caguas, P.R. 00726
Office: **787.307.5264**
Mon-Sat: 8:00 AM - 6:00 PM

GREENCAREPUERTORICO.COM

We provide exceptional landscaping services to a wide range of commercial and residential properties for over XX years, including large corporate environments, city parks, shopping malls and apartments. Our experienced landscapers set the standard each day in landscape design, paving and hardscaping.



Eagle Task FORCE

787-641-4081 | 939-633-0088



Seguridad Privada

Monitoreo de Cámaras de Seguridad 24/7
Prevención de Perdidas en Negocio
Centro de Monitoreo en las Facilidades
Garantía de Servicio

Guardias de Seguridad

Los oficiales uniformados de Eagle Task Force le ayudarán a garantizar una mejor seguridad y protección de su empresa, urbanización y complejos de apartamentos.

Industrias que Servimos

- Seguridad Comercial-
- Centros Comerciales y Comercios Individuales-
- Seguridad Residencial-
- Seguridad en Instituciones Educativas-
- Facilidades Gubernamentales-

Patrullas de Respuesta Rapida

Eagle Task Force proporciona patrullas móvil
First Response 24/7 en nuestras áreas de servicio.



Monitoreo Virtual

Eagle Task Force cuenta con **EagleTech Central**, un Centro de Monitoreo habilitado con operadores de cámaras, los cuales están 24 horas los 7 días de la semana.

¡Eagle Task Force ofrece las tarifas más competitivas! ✓

¡La Seguridad de su empresa, urbanización y complejos de apartamentos no puede estar en manos inexpertas! ✓

787-641-4081 | 939-633-0088

Contact@EagleTaskForcePR.com

www.EagleTaskForcePR.com



To Protect and Serve



WMC
ABOGADOS

PREGUNTAS

PARA HACERLE A SU ABOGADO

- 1.** ¿El bufete de abogados re-representa a las aseguradoras?
- 2.** ¿Qué experiencia tiene en representación de asegurados en casos de daños por huracanes?
- 3.** ¿Ha tenido éxito representando a los asegurados en casos de seguros?
- 4.** ¿Ha litigado casos de seguros por daños a la propiedad en los tribunales?
- 5.** ¿A quién ha representado exitosamente en reclamaciones de seguros por daños causados por huracanes?
- 6.** ¿Cómo pagarán los expertos?

RESPUESTAS - WMC

- 1.** WMC representa a asegurados. Nunca hemos representado a una aseguradora y jamás lo haremos. No creemos en lealtades divididas.
- 2.** WMC ha estado demandando a las aseguradoras por pagarle menos de lo que le deben a los asegurados después de huracanes catastróficos desde el huracán Katrina en el 2005.
- 3.** Los abogados de WMC han recobrado más de un millón de millones de dólares de las aseguradoras a favor de los asegurados.
- 4.** WMC ha derrotado aseguradoras en todos los foros judiciales, a nivel estatal y federal, incluso ante el Tribunal Supremo de los Estados Unidos.
- 5.** WMC ha recobrado en nombre del gobierno federal, el estado de Mississippi y miles de asegurados de condominios, residencias y negocios.
- 6.** WMC trabaja con Attenure, una compañía que ha invertido 160 millones de dólares para financiar reclamaciones por daños a la propiedad ocasionados por el huracán María, incluyendo el pago de los mejores expertos en la industria.

SÉ PARTE DE LA
**GRAN VARIEDAD EN
PROGRAMACIÓN Y DEL
MEJOR ENTRETENIMIENTO**
AL MEJOR PRECIO

Hasta
\$8
Descuento
al mes

Aprovecha los beneficios exclusivos para
RESIDENTES DE CONDOMINIO como tú.

- Instalación **LIBRE DE COSTO**
- Canal exclusivo **OnDIRECTV**
- **DIRECTV Play** Disfruta tus programas favoritos COMO y DONDE QUIERAS. Más de 50 canales para clientes de **DIRECTV** sin costo adicional. directvplaypr.com

Para información adicional llama al
787.246.4024



Descuento Affinity MDU. Promoción por tiempo limitado. Requiere contrato de servicio residencial DIRECTV de 24 meses (instalación debe ser realizada). Penalidad por Terminación temprana de \$10.42 por mes, por cada mes restante del contrato, más cargos por equipos no devueltos. Aplican cargos adicionales. Aprobación de crédito requerida. Programación: incluye instalación, antena y control remoto. Aplican restricciones adicionales. La disponibilidad de programación en alta definición varía según el paquete de programación seleccionado. Requiere servicio residencial DIRECTV cuya instalación sea realizada en un complejo de viviendas múltiples (MDU) habilitado para el servicio DIRECTV en combinación con los paquetes de programación Entertainment, Choice, o Xtra. Descuento de \$3 tiene duración de 24 meses y podría extenderse al renovar el contrato. Descuentos de \$5 y \$8 están sujetos al cumplimiento y permanencia de los requisitos en volumen de participación de suscriptores del MDU. Descuentos pueden ser reducidos o descontinuados en cualquier momento en caso de no cumplir con los volúmenes establecidos. Condiciones podrían variar sin notificación previa. Clientes que soliciten cambiar su programación inicial al plan SELECT, dentro de los primeros 120 días, se les aplicarán cargos regulares y vendrán obligados a pagar los descuentos recibidos retroactivamente. Para detalles visite directvpr.com. El precio, promoción, programación, términos y restricciones están sujetos a cambios y pueden ser modificados o terminados en cualquier momento sin previo aviso. ©2019 AT&T Intellectual Property. Todos los derechos reservados. AT&T, el logo tipo de AT&T, DIRECTV y todas las otras marcas de AT&T contenidas aquí son marcas comerciales de AT&T Intellectual Property o compañías afiliadas a AT&T. Todas las otras marcas son propiedad de sus respectivos dueños.

LANCO®

MAXIMA™

Calidad • Durabilidad • Excelencia



LANCO®

paints & sealers



lancopaints.com



[lancopr](#)



[lancopr](#)



[lancopaints](#)



[colorexpression](#)

- Arecibo (787) 262 5292
- Bayamón (787) 798 5534
- Cabo Rojo (787) 851 5626
- Caguas (787) 704 0439

- Carolina (787) 701 1090
- Guaynabo (787) 720 6131
- Las Piedras (787) 733 5807
- Manatí (787) 854 7458

- Ponce (787) 953 3927
- Puerto Nuevo (787) 793 4855
- Salinas (787) 824 4841
- San Lorenzo (787) 736 7704

Horario:
lunes a sábado 8am a 5pm
• domingos 10am a 4pm

EMPLEADOS EN CONDOMINIOS

Por: Lcdo. Juan M. Frontera-Suau

Email: fronterasau@hotmail.com

El tema de relaciones laborales en condominios no es discutido comúnmente. A pesar de ello, debemos comenzar por aclarar que nada impide que un condominio contrate empleados en lugar de contratistas independientes para suplir la necesidad de servicios de mantenimiento, jardinería, seguridad, plomería, electricidad, etc. Ante la falta de información, resulta importante discutir los aspectos laborales que enfrentan los principales actores dentro del régimen de propiedad horizontal con relación a la contratación de empleados para atender necesidades de servicio en el condominio. La Ley de Condominios tiene un listado específico de funciones para los tres actores principales de un condominio, estos son: el consejo de titulares, la junta de directores y el agente administrador. Sin embargo, en la descripción de los deberes y obligaciones para estas tres figuras no se menciona la capacidad de contratar empleados o de llevar a cabo contrataciones laborales.

La mayoría piensa que el régimen de propiedad horizontal no es un ambiente óptimo para contratar empleados que suplan las necesidades del condominio. Lo común es que los consejos opten por contratar los servicios a través de la figura del contratista independiente. No obstante, existen otras maneras de enfrentar el suplido de las necesidades antes descritas, incluyendo: la contratación directa como empleado o a través de la figura de empleados temporeros de manera directa; o a la contratación a través de una agencia de empleos temporeros. Todo va a depender de las capacidades de la propiedad, las necesidades específicas y del presupuesto aprobado. En caso de que se decida contratar empleados hay una serie de preguntas que todo condominio debe hacerse. Veamos.

¿Quién contrata?

La Ley de Condominios le adscribe al Consejo de Titulares la autoridad suprema sobre la administración del inmueble sujeto al régimen de propiedad horizontal. A su vez, el Consejo es el organismo con personalidad jurídica propia, siendo el cuerpo que elige a los otros actores principales del régimen de propiedad horizontal. A su vez, es el Consejo quien aprueba el plan de gastos e ingresos previsible para cada año fiscal. Finalmente, relacionado al tema que nos ocupa, la Ley de Condominios le otorga al Consejo la capacidad de intervenir y tomar decisiones sobre asuntos de interés general para la comunidad y para tomar medidas necesarias y convenientes para el mejor servicio común.

Por otra parte, la Ley de Condominios le adscribe a la Junta de Directores la capacidad de atender lo relacionado al buen gobierno, administración, vigilancia y funcionamiento de la propiedad sujeta al régimen de propiedad horizontal, en especial a lo relativo a las cosas y los elementos de su uso común y servicios generales. Es a la Junta de Directores a quien le compete la preparación del presupuesto y atender la conservación del inmueble atendiendo las reparaciones ordinarias. Por último, es al presidente de la Junta a quien la Ley le da la capacidad de representar al Consejo en los tribunales y en la otorgación de los documentos legales que obligan al mismo.

En vista del esquema jurídico antes descrito es imprescindible hacer constar que existe una coincidencia de facultades entre el Consejo y la Junta de Directores en cuanto a la capacidad jurídica para tomar la determinación de contratar empleados directos y no suplir los servicios a través de contratistas independientes. Por esto es importante que en el Reglamento del Condominio el Consejo establezca de manera clara la capacidad que va a tener la Junta de Directores en cuanto a la determinación de cómo suplir las necesidades de servicios del condominio, si a través de contratos de empleo o a través de contratistas independientes, compañías o una combinación de estas. De hecho, la Ley de Condominios de manera expresa dispone que el Reglamento tiene que contener disposiciones relacionadas con la "designación y despido del personal necesario para la realización de obras y servicios comunes generales o limitados del edificio inmueble."

Por consiguiente, la mejor práctica debe ser que el Reglamento le exija a la Junta de Directores que con la presentación del presupuesto se someta una propuesta de las razones por las cuales entienden que algún servicio en específico debe rendirse a través de un contrato de empleo, contratista independiente o compañía, al igual que los costos presupuestarios bajo estos esquemas. De este modo, con la aprobación del presupuesto, el Consejo puede autorizar o denegar la creación de una plaza de empleo u optar por un contratista independiente para dichos servicios.

En última instancia, quien debe determinar a quién se contrata específicamente para un puesto de empleo aprobado por el Consejo es la Junta de Directores, pero la determinación general de si la contratación va a ser como empleado o contratista le debe corresponder al Consejo. Lo recomendable es que eso conste de forma clara en el Reglamento para evitar confusiones que puedan repercutir en determinaciones no autorizadas con posibilidad de generar obligaciones y responsabilidades para el Consejo.

¿Quién disciplina?

Una vez se opta por contratar empleados, debe establecerse con claridad y por escrito la descripción de deberes del puesto, las responsabilidades y las obligaciones, incluyendo a quién se va a reportar en el ejercicio de sus funciones dicho empleado. Lo anterior va a depender de la naturaleza del puesto, las necesidades del inmueble y la composición de este último. En los casos en que la propiedad inmueble tenga contratado un agente administrador, podría establecerse en su contrato que una de sus funciones específicas será supervisar a los empleados de la propiedad.

No obstante, podría darse la situación que por la naturaleza del inmueble el empleado se reporte al presidente de la Junta o a alguna persona delegada por este. Todo lo anterior debe estar contenido de manera específica en el Reglamento para asegurarse de que la supervisión y disciplina impartida al empleado tenga validez y cumpla con las normas requeridas por las leyes laborales para una disciplina no arbitraria ni caprichosa. Lo importante es que el empleado se reporte a una persona en específico que tenga la capacidad para supervisar empleados y esté autorizada por el Reglamento y que, a su vez, esté definido en la descripción de deberes del empleado a quién se va a reportar de manera directa. Así queda claro, quién o quiénes tienen la capacidad de disciplinar a un empleado contratado para rendir servicios a un inmueble sujeto al régimen de propiedad horizontal.

Por otra parte, debe quedar establecido por Reglamento que la Junta debe ser informada de cualquier disciplina formal emitida a un empleado de la propiedad y las razones para la misma. Esto en vista que acciones disciplinarias arbitrarias y caprichosas podrían exponer a la Junta y al Consejo a reclamaciones civiles, personales y/o en su capacidad representativa.

¿Quién despide?

La Ley de Condominios dispone que el Reglamento tiene por obligación que contener disposiciones relacionadas a la "designación y despido del personal necesario para la realización de obras y servicios comunes generales o limitados del edificio inmueble". Así, queda claro que es la obligación del Consejo determinar mediante la aprobación del Reglamento lo relacionado al despido del personal. En caso de que se contraten empleados, el Reglamento debe determinar quién tiene la capacidad de tomar la determinación última de despedir a un empleado.

El despido de un empleado al amparo de la legislación laboral en Puerto Rico puede tener repercusiones monetarias considerables, así como obligaciones de restitución, paga de salarios adeudados, mesada, pago de daños emocionales, etc. Por consiguiente, es recomendable que la determinación de despedir a un empleado no sea tomada por una persona exclusivamente, sino que sea tomada de manera colegiada. En ese sentido, recomendamos que el Reglamento exija que la determinación de despedir a un empleado se tome por una mayoría de los miembros de la Junta en aquellos casos donde la exposición del Consejo sea menor de una cantidad razonable específica. De la decisión poder tener repercusiones mayores de dicha suma, exigir que la determinación de despido se tome en una reunión extraordinaria del Consejo.

Es menester recordar que al amparo de la Ley de Condominios es posible que una reclamación de un empleado por despido discriminatorio que le imponga al Consejo de Titulares el pago de una sentencia puede afectar de manera subsidiaria la propiedad individual de los titulares. A su vez, es importante tomar en consideración que al amparo de las leyes laborales en Puerto Rico hay algunas disposiciones que permiten no tan solo la reclamación en contra del patrono, que en este caso sería el Consejo, sino también aquella dirigida a establecer la responsabilidad individual de las personas que llevaron a cabo con sus acciones la violación a la ley.

En Conclusión

El Reglamento debe obligatoriamente disponer sobre la "designación y despido del personal necesario para la realización de obras y servicios comunes generales o limitados del edificio inmueble". Es en esta sección del Reglamento que debe disponerse con claridad: ¿quién contrata?; ¿quién disciplina?; y ¿quién despide? En la mayor parte de los casos sería recomendable tener un manual de empleados aprobado por el Consejo de Titulares y hacer referencia al mismo en el Reglamento sin que sea parte integral para evitar tener que registrarlo en el Registro de la Propiedad. A su vez, el Consejo debe ser el que determine, por recomendación sustentada por la Junta mediante presupuesto sometido para aprobación, por qué se recomienda la contratación de un empleado, si ese fuera el caso, o la contratación de un contratista independiente. Por último, la Reglamentación debe velar porque las determinaciones laborales que se tomen con empleados contratados tengan la salvaguarda de que se hagan de manera tal que minimicen la exposición de responsabilidad sobre el Consejo de Titulares.



701 Ave. Ponce de León Suite 100
Edificio Centro de Seguros
San Juan, Puerto Rico 00907
(787) 230-7114
info@centuryadjusting.com

YOUR DEFENSE BEFORE, DURING AND AFTER
ANY EVENT

ERRORES Y HORRORES



EN EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Por: Lcdo. Roberto A. Rivera Ruiz
www.lcdoriveraruiz.com

Llevo más de veinte años dedicándome a la práctica de la Ley de Condominios y sigo escuchando los mismos errores y horrores en relación al régimen de propiedad horizontal. A continuación les presentaré algunos de ellos con la intención de aclararlos.

Uno de los errores es que se cita la Ley de Condominios como la Ley Núm. 103 del 5 de abril de 2003, según enmendada. A las leyes de Puerto Rico se les asigna un número según el orden cronológico en que se van aprobando y se hace referencia a cada una según el número y la fecha de su aprobación. Por ejemplo, la primera ley creada en el año 2021 será la Ley Núm. 1 y si su creación fue el 10 de enero su cita será Ley Núm. 1 del 10 de enero de 2021. Esta ley seguirá vigente hasta que sea derogada y su cita seguirá siendo la misma, sin importar cuántas veces se enmiende. Por ejemplo, si la Ley 1-2021 fuera enmendada sustancialmente por la Ley Núm. 35 del 25 de mayo de 2034, eso no haría que se dejara de citar como la Ley 1, ni que la empiecen a citar como la Ley 35. La única forma en que una ley puede dejar de existir es siendo derogada.

En Puerto Rico, la Ley de Propiedad Horizontal fue creada el 25 de junio de 1958, siendo la número 104 aprobada ese año. Por esta razón se le cita como Ley Núm. 104 del 25 de junio de 1958. Esta **nunca** ha sido derogada, la misma sigue vigente. Esta ley ha tenido varias enmiendas y dos de ellas fueron sustanciales. Las enmiendas grandes se hicieron en los años 1976 y 2003.

En el 2003, cuando la ley se enmendó se le cambió el nombre de "Ley de Propiedad Horizontal" a "Ley de Condominios". Aparentemente algunos pensaron que se trataba de una nueva ley y por eso la citan como "Ley de Condominios del 2003", "Ley de Condominios del 5 de abril de 2003" y otras versiones, siempre usando el año 2003. Esto es un error, en el 2003 se aprobaron muchas enmiendas a la Ley de Propiedad Horizontal de 1958 pero no se creó una nueva ley. Muchos de los artículos de la ley continúan vigentes ya que no fueron alterados ese año. La Ley Núm. 103 del 5 de abril de 2003 en ningún momento derogó la Ley Núm. 104 del 25 de junio de 1958. Por esta razón la cita correcta es Ley de Condominios, Ley Núm. 104 del 25 de junio de 1958, según enmendada o Ley de Condominios, Ley 104-1958, según enmendada. Al final de la ley se escribe "según enmendada" para incluir cualquier cambio posterior a su creación original.

Citar la Ley de Condominios como la ley del 2003 y todas sus variantes parecidas es un error.

El Artículo 38 de la Ley de Condominios, supra, establece el ente del Consejo de Titulares. Indica que el "Consejo de Titulares tendrá personalidad jurídica propia". Por lo tanto el nombre jurídico correcto para todo condominio es "Consejo de Titulares del Condominio ____". Sería un horror referirse a estos como "Asociación de Residentes del Condominio ____" o "Junta de Condómines", etc.

Los condominios **no son asociaciones**, lo repito **no son asociaciones**. Llamarlos así es un horror y peor si está mezclado con "**condómines**". El término "condómines" **no existe en el idioma español**, la palabra correcta es **condóminos**. Eso de condómines es un horror y si le llaman "Asociación de Condómines" es un MEGA HORROR. Lamentablemente existen muchas cuentas de banco con disparates así.

Ese mismo Artículo 38 prohíbe que los condominios adquieran la forma corporativa o de sociedad, o sea que no se pueden incorporar. Es increíble e ilegal que aun así algunos condominios estén operando bajo una corporación.

Aunque la prohibición por ley se estableció como parte de las enmiendas aprobadas en el 2003, ya el Tribunal Supremo de Puerto Rico se había expresado al respecto en el año 1978, en el caso de *Arce v. Caribbean Home Const. Corp.*, 108 D.P.R. 225 (1978), donde resolvió que un condominio no se puede incorporar. Si esto está resuelto desde el 1978 y al día de hoy existen condominios que están operando mediante corporaciones, eso definitivamente es ilegal y es un horror.

Hace un tiempo escribí un artículo titulado "¿Por qué la junta no me ayuda con mi vecino?". En el mismo indiqué los recursos que tiene un titular cuando tiene problemas con su vecino. Entre los recursos disponibles no mencioné Comité de Conciliación.

El Artículo 42 de la Ley de Condominios, supra, es el que menciona al Comité de Conciliación y establece claramente que sus funciones son única y exclusivamente atender querrelas de titulares contra acciones u omisiones de la Junta de Directores, **no** para atender los problemas entre titulares.

El referir los problemas entre titulares al Comité de Conciliación sucede con más frecuencia de lo que yo desearía. Recientemente se me preguntó de dónde surge que el Comité de Conciliación no tiene jurisdicción para atender asuntos entre titulares. Esta pregunta se debió a que en un procedimiento judicial entre 2 titulares el abogado de una de las partes le indicó al juez que el asunto se debía ver primero ante el Comité de Conciliación. La otra parte quería demostrarle al juez que el Comité de Conciliación no podía resolver la controversia entre ellos por no tener jurisdicción. Definitivamente, referir dicha controversia entre vecinos al Comité de Conciliación hubiera sido un error.

DISFRUTA DE TUS PROGRAMAS EN VIVO DESDE CUALQUIER LUGAR, COMO SI ESTUVIERAS EN CASA.



Solo con la aplicación **DISH Anywhere™**,
ve todos tus programas **en vivo** o grabados,
dondequiera, desde tu dispositivo móvil*.

DISFRUTA EL FUTURO DE LA TELEVISIÓN
DESDE HOY. ¡LLAMA YA!

787-658-1652

EL FUTURO, HOY

dish
PUERTO RICO,
AUTHORIZED RETAILER

*TV en vivo o grabada, requiere conexión al Internet Hopper con Sling o Hopper 3 y un dispositivo móvil compatible. © 2019 DISH Network Puerto Rico L.L.C. Todos los derechos reservados.

PROGRAMA DE CONFERENCIAS LIBRE DE COSTO

| HORARIO | JUEVES | VIERNES | SABADO |
|---------|--|--|--|
| 8:30 | Registro – Apertura Exhibidores | Registro Registro – Apertura Exhibidores | 9:00am Registro Registro – Apertura Exhibidores |
| 9:00 | Regulación Generadores (Plantas Eléctricas JUNTA DE CALIDAD AMBIENTAL | CONTRATACIÓN DE EMPLEADOS: ¿Quién contrata, Quién Dicipina, Quién Despide y Quién Responde? LCDO. JUAN M. FRONTERA | |
| 9:30 | Contaminación Lumínica (Billboards & Luminarias) JUNTA DE CALIDAD AMBIENTAL | | |
| 10:00 | Control de Ruidos Residencial y Comercial JUNTA DE CALIDAD AMBIENTAL | Integración Seguridad, Control de Acceso, Comunicaciones, Facilidades y más en la Administración de Edificios MANAGE MY NEST | Certificaciones Profesionales y Cursos Técnicos UNIVERSIDAD POLITÉCNICA |
| 10:30 | Contaminación de Agua & Legionella Sistemas Edificios Comerciales ELECTRIC SERVICE | “Facility Manager” Funcionamiento y Manejo Planta Física ING. JUAN FONTANEZ FUENTES GENERAL MANAGEMENT GROUP | Introducción 7 Hábitos Efectivos ING. JUAN CARLOS GUERRA RECINTO UIVERSITARIO MAYAGUEZ |
| 11:00 | Manejo Arrendamiento Comercial y Desahucios ASOCIACIÓN DE ARRENDADORES DE BIENES INMUEBLES | | |
| 11:30 | | Ajustador Publico en la Reclamación Comercial CENTURY ADJUSTING | Inspección Elaboración Póliza Comercial CORONA INSURANCE |
| 12:00 | ALMUERZO | ALMUERZO | ALMUERZO |
| 12:45 | SORTEOS | SORTEOS | SORTEOS |
| 1:00 | “Microplásticos: Su Monitoreo en las Costas de Puerto Rico” Scuba Dogs Society | Manejo Propiedades Comerciales PMI PROPERTY MANAGEMENT | Ahorro Energético con Iluminación LED SYLVANIA |
| 1:30 | Financiamiento en espacios Comerciales KAROLE SOTO SUPERVISORA DIVISION COMERCIAL MONEYHOUSE | | Soluciones Concretas para la Preservación y Protección de Edificios ING. GUILLERMO ÁLVAREZ CARTAÑÁ |
| 2:00 | Reducción Costos Operacionales con Tecnología POWER COMM | Practicas Sostenibles en el sector comercial OPAS PR | ASPECTOS LEGALES Edificios Mixtos: Condominios Residenciales y Comerciales LCDA. MYRIAM GONZALEZ PEREZ |
| 2:30 | Contratación “Servicios Profesionales” DEPARTAMENTO DEL TRABAJO | La importancia de un “Business Continuity Plan” y su revisión anual. Y otros temas MARSH SALDAÑA | SORTEO ESTADIA EN HOTEL |
| 3:00 | Remodelación de Edificios HOME DEPOT | Códigos & Inspecciones a Cumplir CEL FIRE EXTINGUISHERS | |
| 3:30 | Ahorro Energético Sistema de Bombeo ING. ORLANDO GIHURT GC COMPANY | Nuevas Tecnologías en Video Vigilancia, Control de Acceso y Guardia Virtual RM SECURETECH | |
| 4:00 | Ley de Condominios en Edificios Comerciales LCDO. ROBERTO A. RIVERA RUIZ | Fianza para Remodelaciones Aspectos Legales LCDO. ISRAEL O. ALICEA LUCIANO |  <p>BUILDING Expo Show Caparra Country Club Convención Edificios Comerciales 3 AL 5 OCTUBRE 2019</p> |
| 5:00 | | WINE & CHEESE NETWORKING | |

PROGRAMA SUJETO A CAMBIOS – NOS RESERVAMOS EL DERECHO DE ADMISION

www.BuildingExpoShow.com

PROGRAMA DE CONFERENCIAS LIBRE DE COSTO

| HORARIO | JUEVES | VIERNES | SABADO |
|---------|---|---|---|
| 8:30 | Registro – Apertura Exhibidores | Registro Registro – Apertura Exhibidores | 9:00am Registro Registro – Apertura Exhibidores |
| 9:00 | Regulación Generadores (Plantas Eléctricas JUNTA DE CALIDAD AMBIENTAL) | CONTRATACIÓN DE EMPLEADOS: ¿Quién contrata, Quién Dicipina, Quién Despide y Quién Responde? LCDO. JUAN M. FRONTERA | |
| 9:30 | Contaminación Lumínica (Billboards & Luminarias) JUNTA DE CALIDAD AMBIENTAL | | Integración Seguridad, Control de Acceso, Comunicaciones, Facilidades y más en la Administración de Edificios MANAGE MY NEST |
| 10:00 | Control de Ruidos Residencial y Comercial JUNTA DE CALIDAD AMBIENTAL | “Facility Manager” Funcionamiento y Manejo Planta Física ING. JUAN FONTANEZ FUENTES GENERAL MANAGEMENT GROUP | Introducción 7 Hábitos Efectivos ING. JUAN CARLOS GUERRA RECINTO UIVERSITARIO MAYAGUEZ |
| 10:30 | Contaminación de Agua & Legionella Sistemas Edificios Comerciales ELECTRIC SERVICE | | Ajustador Publico en la Reclamación Comercial CENTURY ADJUSTING |
| 11:00 | Manejo Arrendamiento Comercial y Desahucios ASOCIACIÓN DE ARRENDADORES DE BIENES INMUEBLES | | |
| 11:30 | | | |
| 12:00 | ALMUERZO | ALMUERZO | ALMUERZO |
| 12:45 | SORTEOS | SORTEOS | SORTEOS |
| 1:00 | “Microplásticos: Su Monitoreo en las Costas de Puerto Rico” Scuba Dogs Society | Manejo Propiedades Comerciales PMI PROPERTY MANAGEMENT | Ahorro Energético con Iluminación LED SYLVANIA |
| 1:30 | Practicas Sostenibles en el sector comercial OPAS PR | | Soluciones Concretas para la Preservación y Protección de Edificios ING. GUILLERMO ÁLVAREZ CARTAÑÁ |
| 2:00 | Reducción Costos Operacionales con Tecnología POWER COMM | Financiamiento en espacios Comerciales KAROLE SOTO SUPERVISORA DIVISION COMERCIAL MONEYHOUSE | ASPECTOS LEGALES Edificios Mixtos: Condominios Residenciales y Comerciales LCDA. MYRIAM GONZALEZ PEREZ |
| 2:30 | Contratación “Servicios Profesionales” DEPARTAMENTO DEL TRABAJO | La importancia de un “Business Continuity Plan” y su revisión anual. Y otros temas MARSH SALDAÑA | |
| 3:00 | Códigos & Inspecciones a Cumplir CEL FIRE EXTINGUISHERS | Remodelación de Edificios HOME DEPOT | SORTEO ESTADIA EN HOTEL |
| 3:30 | Ahorro Energético Sistema de Bombeo ING. ORLANDO GIHURT GC COMPANY | Nuevas Tecnologías en Video Vigilancia, Control de Acceso y Guardia Virtual RM SECURETECH | |
| 4:00 | Ley de Condominios en Edificios Comerciales LCDO. ROBERTO A. RIVERA RUIZ | Fianza para Remodelaciones Aspectos Legales LCDO. ISRAEL O. ALICEA LUCIANO | |
| 5:00 | | WINE & CHEESE NETWORKING | |



PROGRAMA SUJETO A CAMBIOS – NOS RESERVAMOS EL DERECHO DE ADMISION

www.BuildingExpoShow.com

AYUDA LEGAL

RELACIONADA AL HURACÁN MARÍA

NEGOCIOS | CONDOMINIOS

- ▶ ¿Sufrió daños causados por el huracán María?
- ▶ ¿Su seguro se ha tardado mucho en pagarle o se niega a cumplir con el contrato?

¡Reciba la compensación que le corresponde!

Llámenos para una consulta gratis y sin obligación.

Usted no paga honorarios de abogados o consulta alguna, a menos que recuperemos para usted.

Recuerde que tiene hasta el 19 de septiembre para hacer su reclamación.

787.331.4254

www.wkhlc.com



WILLIAMS KHERKHER

15 ANIVERSARIO

CONVECCION DE CONDOMINIOS



FUNDADORES ASOCIACION
LCDO. ROBEERTO A. RIVERA RUIZ

FUNDADORES ASOCIACION
MARY ORTEGA



15 Aniversario

CONVENCIÓN DE CONDOMINIOS

ALMUERZO CELEBRACIÓN

Viernes, 16 agosto 2019
12:00 PM TO 1:00 PM



Embassy Suites Dorado

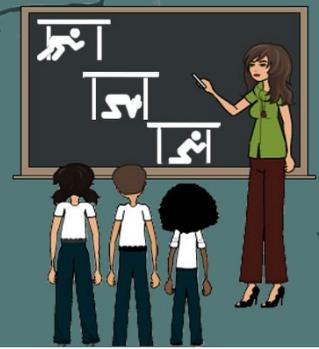






Educación

¡conéctate! www.redsismica.uprm.edu



¿QUÉ HACER DURANTE UN TERREMOTO?

Este punto no puede ser más enfatizado...

Estos tres simples pasos son los más recomendados para salvar su vida y evitar heridas durante el embate de un sismo. Siempre espere a que termine la sacudida; luego proceda a tomar las acciones necesarias, ya sea salir de la estructura de forma ordenada y/o buscar altura lejos de la costa (en caso de alerta de tsunami). Si no encuentra un mueble fuerte bajo el cual cubrirse, al menos tome refugio en un lugar pequeño o angosto en la estructura, o contra una pared interior, lejos de objetos que puedan tambalearse y caer, y cubra su cabeza con sus brazos. También puede protegerse bajo muebles pequeños; no podrán cubrir su cuerpo completamente, pero pueden proteger su cabeza y cuello.



Si estamos fuera, lo indicado es quedarnos afuera buscar en un área que sea abierta, lejos de tendidos eléctricos, árboles y estructuras. Allí debemos colocarnos en posición fetal y protegernos la cabeza con los brazos.

Si se encuentra conduciendo un vehículo detenga de inmediato la marcha y colóquese entre el asiento posterior y el delantero siempre protegiendo con sus brazos la cabeza.

De estar conduciendo y encontrarse en una zona que no sea segura (puentes o lugares cerca de la costa) debe tratar de mover con cuidado su vehículo a un lugar seguro, de no poder entonces abandone su vehículo y busque un lugar seguro.



- Luego que ha finalizado el terremoto tenemos que mantener la calma. Recuerde que si nos desesperamos no ayudamos a los demás ni a nosotros mismos.
- Debe cerrar de inmediato las líneas de gas y/o eléctricas, al igual que los conductos de agua hasta que verifique que se encuentran en buen estado y estén aptas para su uso. Es importante que si no está seguro(a) del estado de sus equipos no los utilice, ni encienda ninguna vela ya que de haber algún escape de gas podría provocar incendios, agravando la situación en la que puedan encontrarse.

Señales de peligro naturales
indicando que se producirá un

Tsunami

Quizás no haya tiempo de esperar
por un aviso oficial, así que observe
el comportamiento de la naturaleza.

UN TSUNAMI PODRÍA ESTARSE ACERCANDO SI...

- ha habido un terremoto fuerte o prolongado en el área costera
- se observa un comportamiento inusual en el área costera
- escucha un sonido de rugido alto que proviene del océano
- observa un aumento o descenso en el nivel del mar u oleaje

SI SE ENCUENTRA...

- en la playa, corra tierra adentro lo antes posible
- en el agua, agárrese de algún objeto que flote
- en un edificio, suba al tercer piso o a un nivel más alto
- en un bote, diríjase mar adentro
- fuera de la zona de peligro del tsunami, quédese donde esté

**Aún si experimenta solo una de estas
señales de la naturaleza, podría estar
acercándose un tsunami.**

Para más información, visite:

www.ready.gov/es/tsunamis

**Para los mapas de tsunami para
Puerto Rico, visite:**

[redsismica.uprm.edu/English/
tsunami/tsunamiprogram/prc/
maps/north.php](http://redsismica.uprm.edu/English/tsunami/tsunamiprogram/prc/maps/north.php)





Eagle Task FORCE

787-641-4081 | 939-633-0088

Seguridad Privada

Monitoreo de Cámaras de Seguridad 24/7
Prevenición de Pérdidas en Negocio
Centro de Monitoreo en las Facilidades
Garantía de Servicio

Guardias de Seguridad

Los oficiales uniformados de Eagle Task Force le ayudarán a garantizar una mejor seguridad y protección de su empresa, urbanización y complejos de apartamentos.

Industrias que Servimos

- Seguridad Comercial-
- Centros Comerciales y Comercios Individuales-
- Seguridad Residencial-
- Seguridad en Instituciones Educativas-
- Facilidades Gubernamentales-

Patrullas de Respuesta Rápida

Eagle Task Force proporciona patrullas móvil
First Response 24/7 en nuestras áreas de servicio.

Monitoreo Virtual

Eagle Task Force cuenta con **EagleTech Central**, un Centro de Monitoreo habilitado con operadores de cámaras, los cuales están 24 horas los 7 días de la semana.

¡Eagle Task Force ofrece las tarifas más competitivas! ✓

¡La Seguridad de su empresa, urbanización y complejos de apartamentos no puede estar en manos inexpertas! ✓

787-641-4081 | 939-633-0088
Contact@EagleTaskForcePR.com
www.EagleTaskForcePR.com

To Protect and Serve




CRUZ MOYA

ELEVATOR CONSULTANTS

..... Servicio en abundancia

Teléfono (787)-706-9804 Fax (787) 273-0578
WWW.CRUZMOYA.COM
PMB No. 173-B PO Box 194000
San Juan, PR 00919-4000



BUILDING SOLUTIONS SPECIALTY, INC.

SI SU EDIFICIO LO NECESITA, BUILDING LO SOLUCIONA.

Somos una empresa dedicada a la venta, servicio y mantenimiento de

extractores de aire, refrigeración y aires acondicionados servicios de electricidad por peritos licenciados

sellado de techos bombas de agua-potable y sumergibles iluminación generadores de emergencia

Luis A. Alamo
Urb. Levittown
1800 BLVD Trio Los Andinos
Toa Baja PR 00949-3908
Tel. 939-438-0254 / 787-784-8300
e-mail: building@buildingsolutionspr.com

Podemos proveer todo lo que un edificio comercial, residencial o industrial necesita para mantenerse en buenas condiciones y en cumplimiento con las reglamentaciones vigentes. (Excepto sistemas de prevención de incendios y elevadores).

Soluciones completas en las manos de quien puedes confiar

- Proyectos de repintado
- Mejoras capitales
- Gerencia de proyectos
- Contratistas generales
- Sistemas de climatización
- Ampla selección de productos y servicios

Renovaciones@homedepot.com

787.664.0479



PRO FENCE 

CARR. 159 KM. 16.4,
BO. MAVILLA, COROZAL PR

TEL. (787) 642-1080

PLAYGROUND

METAL WORKING

FENCING WORK



PROFENCEPR@YAHOO.COM

POWER COMM

All your solutions in **one** place.
 Todas tus soluciones en un mismo lugar.

Home Automation Water Treatment Water Tr

Security Systems
 Sistemas de Seguridad



Renewable Energy Home Automation Water Tr

Renewable Energy
 Energía Renovables



Home Automation Water Treatment Water Tr

Home Automation
 Casa Inteligente



Water Treatment Water Treatment Water Tr

Water Treatment
 Tratamiento de Agua



Communication Systems

Communication Systems
 Sistemas de Comunicaciones



www.powercommpr.com



PowerComm, Inc.
 787.898.3434
 www.powercommpr.com
 PO Box 140607 • Arecibo, PR 00614



SHERWIN WILLIAMS.
¡Esto pinta bien!

VAMOS A LUCIR MEJOR

Con las mejores pinturas, accesorios y selladores de techo del mercado para un trabajo de calidad y durabilidad, las consigues sólo en Sherwin Williams.



Encuentra cualquiera de nuestras 36 tiendas cerca de ti en SHERWINWILLIAMS.COM



©2017 La Compañía Sherwin-Williams



Ahorre energía y reduzca costos

Mejore la iluminación con los nuevos productos LED de la marca líder mundial en la que confía.



Consulte con su representante de ventas: 787.788.3030 | www.sylvania.com

ESTE

Nuevo Año

HAZ UNA IMPRESIÓN QUE DURE con

PROTECH

LÍNEA DE PINTURAS DE MÁXIMA CALIDAD DESARROLLADA PARA EL MERCADO DE CONTRATISTAS, MANTENIMIENTO INDUSTRIAL Y REPINTADO.

- Bases y pinturas 100% acrílicas de máxima durabilidad y rendimiento
- Tecnología exclusiva Bio-Pruf™ que evita el crecimiento de hongos y algas en la película de la pintura.
- Pinturas con cero contenido de COV para cumplir con las más altas regulaciones de calidad y consideración al medio ambiente
- Sobre 4,000 colores a escoger
- Sistema *Data Color* que iguala cualquier color para proyectos de repintado
- Garantías exclusivas



LCDO. ROBERTO A. RIVERA RUIZ
ABOGADO • NOTARIO

LEY DE CONDOMINIOS

787-767-4279
787-603-3047

rrr@lcdoriveraruiz.com
PO Box 1972 San Juan, PR 00922-0972

www.LcdoRiveraRuiz.com



40 YEARS SINCE 1979
STEEL AND PIPES, INC.
"Ayudando a la reconstrucción de Puerto Rico"

DISTRIBUCIÓN Y FABRICACIÓN DE ACERO ESTRUCTURAL • GRAMA ARTIFICIAL • VARIEDAD EN VERJAS
TORMENTERAS ENROLLABLES • BARANDAS EN STAINLESS STEEL • GENERADORES DIESEL Y GAS

CAGUAS (787) 747-9415 • [WWW.STEELANDPIPES.COM](http://www.STEELANDPIPES.COM)
HATO REY • LAS PIEDRAS • QUEBRADILLAS • RÍO GRANDE • MAYAGÜEZ • GUAYAMA • MANATÍ • PONCE • BAYAMÓN

R&M
Securetech Corp.
Better Digital Surveillance

Maxima Seguridad a Mejor Precio

- Camaras Alta Resolución 4K
- Registro digital tablillas y Visitantes
- Sistema Tele Entry / Avi Tags
- Monitoreo Remoto - Virtual

Financiamiento • Ventas • Servicios

¡Visitanos! Booth 11 & 12



HIKVISION
GOLD CERTIFIED PARTNER

787.795.2545 / www.rmsecurity.com

¿Necesita ahorrar Energía?

El estudio del SEGOVIA demostró un ***73%** de ahorro en energía.

El sistema **GC\$aver** es la alternativa ideal para reducir el costo de energía eléctrica en su sistema de agua potable.

SISTEMA DE VELOCIDAD VARIABLE PARA BOMBAS DE AGUA POTABLE



GC Company Corp.

Mechanical & Electrical Contractors



www.gccompanypr.com

Info: 787-731-2362

*Ahorro basado en estudio realizado en el Condominio Segovia por una compañía independiente

**Continental
GLASS**
CORP.

#CONTINENTALGLASSPR

787.270.2488

all in

**MANAGEMENT
SERVICES**

Administración de
Condominios
& Consultoría

787-450-5620
787-316-5326

E-Mail: aiommanagement@yahoo.com
PMB 244 655 AVE. RH TODD SAN JUAN, PR 00907

AT SPECIALTY CEMENTS
& INNOVATIVE CONCRETE TECHNOLOGIES

MARSH SALDAÑA

**ELECTRIC
SERVICE CORP.**

portones | generadores | bombas | incendio

Control de Acceso
Generadores
Sistema de Bombeo

Protección contra incendio
Impermeabilización

787-728-2880
www.electricservicecorp.com


GRAFIKARTE
Imprenta Digital + Rotulación
www.grafikartepr.com



EM
Policía Privada

Tel. (787) 288-6677
PO BOX 3363 BAYAMON, PR 00958



ICON
MANAGEMENT
CONDOMINIUM AND GATED COMMUNITY SERVICES

Marco Rosado

 marco@icon.management  www.icon.management

 787 505 084 8
787 963 093 9
787 504 426 6

 PO Box 367479
San Juan, PR 00936-7479

La Solución Perfecta
para Rehabilitar Tuberías sin Demoliciones...

NU FLOW CARIBBEAN
RELINING REPAIR RENEW



(787)-349-9766 / (787)-224-0207
info@pipelinerehab.com

caribeansign.com

CARIBBEAN SIGN SUPPLY
Su suplidor más completo.

XS4 2.0 by SALTO:
NEXT GENERATION KEYLESS ACCESS CONTROL
For world-class wire-free building security

Integrated Security
SOLUCIONES DE SEGURIDAD VIRTUAL

Integrated Security Services
www.isspr.net
787-424-3323 787-304-5000

SERVICIOS ADMINISTRATIVOS

CONDOMINIUM MANAGEMENT
Accounting Services, Inc.

- Condominios
- Comercial
- Urbanizaciones
- Cobro Cuotas de Mantenimiento

- ▶ Personal Cualificado
- ▶ Eficiencia
- ▶ Integridad
- ▶ Profesionalismo

787-594-0955

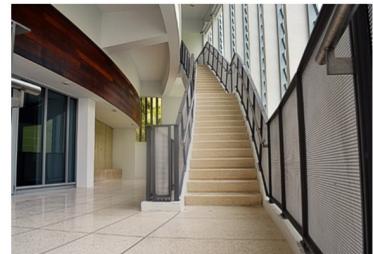
E-Mail: cmaspr@gmail.com

PO Box 517 Bayamón, PR 00960



Phone: 787-790-9937; Fax: 787-790-1651
PMB 303, 35 Juan C. Borbón 67, Guaynabo, PR 00969
E-mail: company@va-contractor.com

- ▶ SAFETY
- ▶ QUALITY
- ▶ INTEGRITY



**VILLAVICENCIO & ASSOCIATES
CONSTRUCTION CORPORATION**

Villavicencio & Associates' success is built on three pillars: safety, quality and integrity. Our vision for the construction business is simple: work hand in hand with client to achieve their goals.

Villavicencio & Associates has a strong track record of continuous growth. We serve diverse industries including pharmaceutical, industrial, commercial and government.

Elite Investigations LTD.

Security • Protection • Investigations

(787) 305-9941



Since 1990



INDUSTRIAL AND COMMERCIAL JANITORIAL COMPANY

Services Division



Equipment & Supplies Division



RAÚL POL FLORES
PROJECT COORDINATOR
ROOFING DIVISION



OFFICE: 787.200.2782
CEL: 787.698.1222
EMPIRESOLUTIONSPR@GMAIL.COM

METRO OFFICE PARK
LOT 7 SUITE 204
GUAYNABO, P.R. 00968

WWW.EMPIREROOFINGSOLPR.COM




 JaniClean1990
 Janiclean.com

MAYAGUEZ
787-833-8440

HATO REY
787-767-2562



GENERAL MANAGEMENT GROUP

“Facility Management” es la nueva herramienta para **Juntas de Directores y Administradores**. Servicios Integrados en la Gestión de Edificios Residenciales, Comerciales e Institucionales.

- “Assessment” de las facilidades.
- Evaluaciones de Sistemas Mecánicos
- Análisis de Planta Física
- Estudios y Auditorías Energéticas
- Manejo de Proyectos Especiales
- Eficiencias Operacionales
- Estudios de Viabilidad Económica para proyectos de Mejoras Capitales
- Gerencia de Proyectos



GENERAL MANAGEMENT GROUP

Somos un servicio profesional para ayudar a la administración y los directivos a operar un edificio más eficientemente.

La solución para los servicios y necesidades de sus facilidades.

Contáctenos para una cita:
P 939.599.1298 **O 787.545.2446**
 PO Box 3660 Guaynabo, PR 00970-3660
 • info@gmgrouppr.com

AUMENTA TUS OPORTUNIDADES PROFESIONALES

CURSOS PROFESIONALES ESPECIALIZADOS

Nuestros programas educativos te brindan el conocimiento en áreas especializadas.

www.AsociacionDeCondominiosPR.com
Academia Sulky Lugo

GUÍA PRÁCTICA

DE ILUMINACIÓN EXTERIOR PARA LA PREVENCIÓN DE LA CONTAMINACIÓN LUMÍNICA



PROPÓSITO DE LA GUÍA

Orientar al público en general sobre los sistemas de iluminación exterior que pueden ser utilizados como Fuente de Iluminación, en cumplimiento con lo establecido en la Ley Núm. 218 mejor conocida como la Ley del Programa para el Control y la Prevención de la Contaminación Lumínica según enmendada y la Regla 20 del Reglamento para el Control y la Prevención de la Contaminación Lumínica (RCPL).

Contaminación Lumínica por Brillantez Atmosférica

Entre las causas principales de la contaminación lumínica se encuentra la emisión hemisférica superior de la iluminación exterior. La emisión hemisférica superior es aquella emisión lumínica emitida sobre el plano horizontal de una lámpara o luminaria generalmente definida como luz sobre los 80 grados medidos a partir de su eje de orientación vertical (0o) de la parte inferior de la luminaria.

1. DESLUMBRE (“GLARE”)

Se reconocen dos modalidades de deslumbramiento, la que causa molestias por la falta de comodidad visual del observador en un área iluminada y la incapacidad visual por deslumbramiento.

El RCPL define el término de incapacidad visual por deslumbramiento como la reducción de la visibilidad provocada por el efecto de un reflejo de luz. De igual forma define el deslumbramiento o “glare” como la luz que provoca molestia, incapacidad visual o ceguera temporal.

Es posible lograr una mejor visibilidad en los espacios urbanos y rurales nocturnos con el uso de menos iluminación donde el deslumbramiento es controlado y reducido al máximo. Entre las soluciones para reducir el deslumbramiento está el uso de luminarias que dirigen la iluminación hacia el suelo o fachada donde dicha luz es necesaria y no de forma directa hacia las personas que están cerca de las mismas.

2. INVASIÓN LUMÍNICA (“LIGHT TRESPASSING”)

El RCPL define la “invasión de luz” también conocida como “light trespassing”, como la luz que llega a lugares no deseados o donde no se necesita; es sinónimo también de la iluminación no solicitada dentro de la propiedad de terceros, aunque dicha acción sea involuntaria. Dicha luz emitida por una Fuente emisora que llega fuera del área donde se requiere o destina se le conoce también como “Luz Dispersa”.

¿Qué es la Contaminación Lumínica?

Efecto adverso e luz artificial que provoca reflejos en los cielos nocturnos o cualquier luz cuando es proyectada hacia una propiedad ajena y ocasiona invasión lumínica en la misma.

Efectos de la Contaminación Lumínica en el ambiente y ecosistemas



DIRIGIR LA LUZ CORRECTAMENTE

Al momento de seleccionar o instalar una luminaria es importante no iluminar sobre los 90o del plano horizontal y focalizar la luz al área que se necesita solamente evitando iluminar hacia la atmósfera o la propiedad de su vecino.

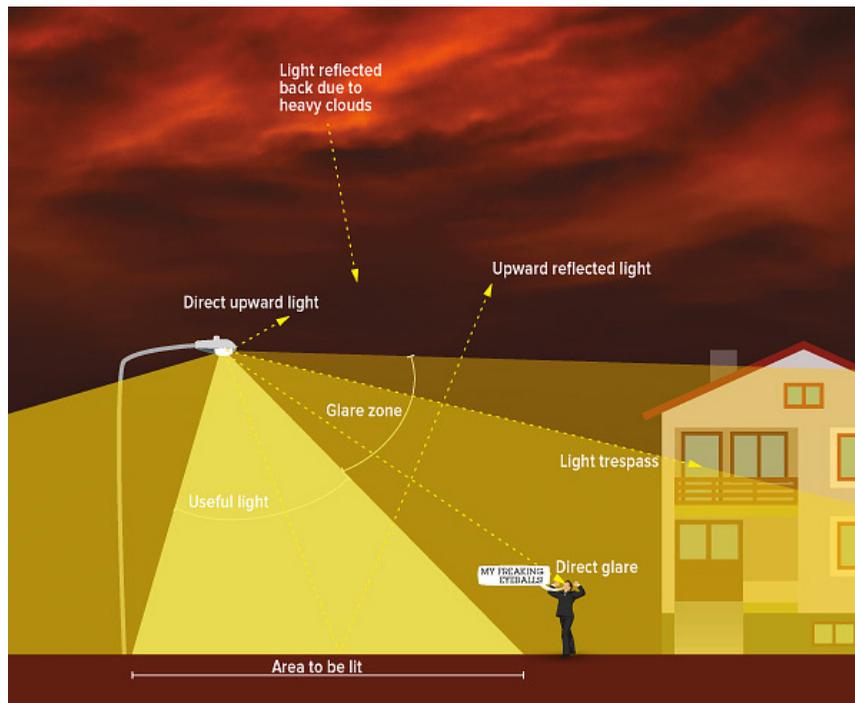
NIVELES DE LUMINANCIA PERMISIBLES EN PUERTO RICO

Para lograr los objetivos dispuestos en el RCPCL se establecen ocho clases de iluminación exterior que contienen los requisitos de control y valores de iluminación a diferentes horas del día tomados desde la colindancia de la propiedad iluminada.

Para cada una de ellas se asigna una zona de nuestra isla en donde las características del lugar requieren de unos niveles de iluminación que garanticen la protección de las características ecológicas del lugar o de las especies que habitan la misma.

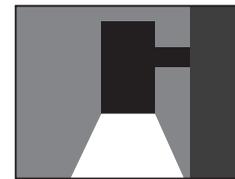
| Valor de Luminancia en la Áreas Exteriores y Especiales de Puerto Rico | | |
|--|--|--|
| CLASE DE ÁREA EXTERIOR Y ESPECIALES | VALOR DE LUMINARIA Puesta en Sol hasta 11:00pm | VALOR DE LUMINARIA 11:00pm hasta el amanecer |
| Clase 1 - Terrenos oscuros | 0.10 fc | 0.05 fc |
| Clase 2 - Bajo Nivel de Luz Ambiental | 0.30 fc | 0.10 fc |
| Clase 3 - Mediano Nivel Luz Ambiental | 0.80 fc | 0.30 fc |
| Clase 4 - Alto Nivel Luz Ambiental | 1.50 fc | 0.60 fc |
| Clase 5 - Especial para Zona de Vieques | 0.10 fc | 0.10 fc |
| Clase 6 - Especial para Zona de la Parguera (5 millas) | 0.10 fc | 0.10 fc |
| Clase 7 - Especial para Zona de las Cabezas de San Juan | 0.10 fc | 0.10 fc |
| Clase 8 - Especial Playas Utilizadas por Tortugas Marinas | 0.05 fc | 0.05 fc |

Según medidos en el plano vertical tomado fuera de la colindancia de la propiedad iluminada

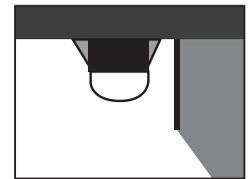


RECOMENDACIONES PARA MINIMIZAR LA ILUMINACIÓN DEL EXTERIOR E INTERIOR DE LAS EDIFICACIONES EN LA COSTA

Balcones e interiores

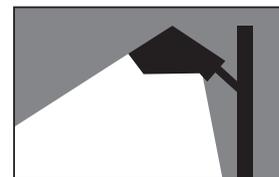


Utilice lámparas que dirijan la luz hacia abajo.



Coloque placas para reducir el ángulo de iluminación.

Patios y estacionamientos



Utilice lámparas direccionales y baje la altura de los postes.



Playas Utilizadas por Tortugas Marinas

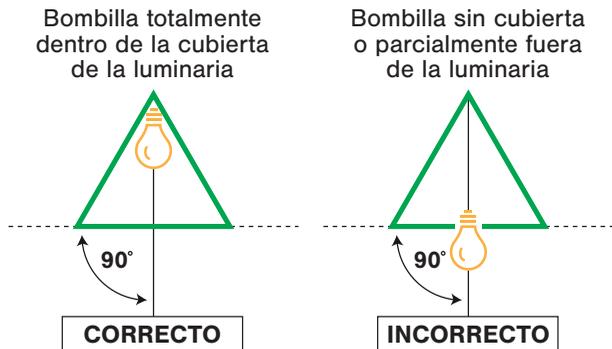
Las tortugas marinas para regresar al mar se orientan por la luz de la luna, el reflejo de las estrellas en el mar o un horizonte iluminado. Por lo tanto, si instalamos luces blancas en el área de la playa se pueden desorientar ocasionando que tomen el camino equivocado exponiéndose a posible deshidratación, exposición a depredadores o riesgos de muerte.

La clase especial 8 del RCPCL comprende todo el litoral costero que sirve como lugar de anidaje y desove para las tortugas marinas en su visita anual por nuestra isla. Además de los requisitos de valor de luminancia expresados en la tabla anterior de ser necesario el uso de iluminación para propósitos de seguridad la misma estará limitada por lo siguiente:

- Sodio de Baja Presión (LPS 18w hasta un máximo de 35w de diodos)
- LED rojo, naranja o ámbar, verdadero neón rojo; u otras luminarias que produzcan luz de 560nm o más.
- Colocar de forma permanente viseras protectoras que impidan en lo posible la incidencia de la luz hacia la playa.
- Barreras vegetativas que reduzcan y mitiguen la iluminación de la playa

Selección de Luminarias

El RCPL define el término luminaria como una unidad completa de iluminación que consta de una lámpara o lámparas junto con la cubierta diseñada para distribuir la luz, la posición y proteger las lámparas y conectarlas a la Fuente de alimentación de poder.



Al momento de seleccionar las luminarias que serán colocadas en el exterior de nuestras propiedades es importante considerar la forma de la luminaria y la posición de la bombilla en ésta. La selección apropiada de la luminaria es esencial ya la misma determinará como se distribuirá la luz. Las luminarias conocidas como "full cut off" permitidas en espacios exteriores ya que en ellas la parte más baja de la bombilla se encuentra sobre el nivel más bajo de la luminaria para asegurarnos que el haz de luz se dirigirá hacia abajo y no hacia el cielo o a la propiedad de un tercero.

Ángulo de Instalación



La manera en que instalamos la luminaria una vez seleccionada es de suma importancia ya que si no lo hacemos correctamente podríamos contribuir al glare o light trapass a lugares no deseados.

El RCPL establece 90 como el ángulo de instalación permisible de una luminaria "full cut off" en una clase de iluminación regular. En las clases de iluminación especiales se requiere un ángulo de instalación mucho más estricto que puede fluctuar entre 700 ó 800 grados además de requerir el uso de viseras o cubiertas protectoras que dirijan el flujo de luz al lugar que se desea iluminar.

Ejemplos de Luminarias que cumplen con el RCPL



Siempre que selecciones una lámpara para el exterior de tu propiedad asegúrate que la bombilla que posee la misma se encuentra dentro de la luminaria y que su cubierta no sea en cristal o material transparente. De esta manera minimizas el deslumbramiento y facilitas una mejor visión nocturna.

Siempre que selecciones una lámpara para el exterior de tu propiedad asegúrate que la bombilla que posee la misma se encuentra dentro de la luminaria y que su cubierta no sea en cristal o material transparente. De esta manera minimizas el deslumbramiento y facilitas una mejor visión nocturna.

RADICAR QUERELLAS SOBRE CONTAMINACIÓN LUMÍNICA

La Regla 8 del Reglamento permite a cualquier ciudadano presentar ante el DRNA una querrela por posibles infracciones nuestras disposiciones reglamentarias.

Para presentar una querrela, dependiendo del municipio donde usted reside, puede comunicarse a cualquiera de nuestras oficinas localizadas alrededor de la isla. Las querellas podrán ser informadas personalmente, mediante comunicaciones telefónicas, cartas o mediante el siguiente correo electrónico querellaambiental@jca.gobierno.pr

¿Qué información necesita al momento de radicar su querrela?

Usted deberá proveer al personal de la Agencia toda la información pertinente sobre el problema de contaminación lumínica y las partes involucradas. Esta información podrá incluir lo siguiente:

- Su nombre, teléfono, dirección residencial, dirección postal, correo electrónico.
- Nombre del causante del problema, teléfono, dirección postal y correo electrónico.
- Descripción detallada del problema que motivó la radicación de querrela.
- Localización exacta del lugar donde está ocurriendo la situación.
- Fotos diurnas y nocturnas de las luminarias que ocasionan el problema presentado.

CONTÁCTENOS

Programa Control y Prevención de Contaminación Lumínica

Piso 2; Ala A; Oficina 204
Edificio de Agencias Ambientales
Cruz A. Matos
Carretera Estatal 8838, Sector el Cinco, Río Piedras PR 00926
Tel. (787) 767-8181;
X = 2530 ; 2500
nitzamarrero@jca.pr.gov
vanessavillafane@jca.pr.gov

Oficinas Regionales:

San Juan - (787) 756-5889
Arecibo - (787) 880-0013
Mayaguez - (787) 833-1188
Guayama - (787) 864-0103
Humacao - (787) 285-2818

Visite nuestra página de internet www.jca.pr.gov

LA PROTECCIÓN DEL CIELO NOCTURNO COMIENZA CONTIGO

1 Enciende solo lo que necesites



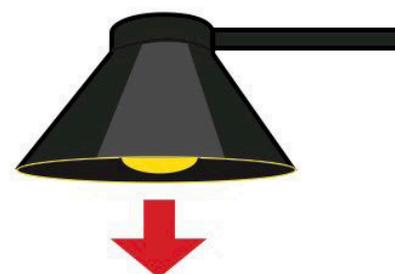
2

Utiliza bombillas de bajo consumo y tan brillantes como necesites



3

Blinda las luces y dirígelas hacia abajo



4



Solo usa la luz cuando sea necesario

5

Elige bombillas blancas cálidas





ALERTA CON EL FRAUDE

ROBO DE LAS CUOTAS

Condominios y Asociaciones de Residentes

Juntas de Directores se han comunicado con la Asociación de Condominios, ya que han sufrido el robo de sus fondos de cuotas, derrama y reserva con varios esquemas por Administradores y algunos miembros de sus juntas.

Los esquemas han consistido en:

1. Digitalización de la firma de los miembros de la Junta autorizados a girar cheques. Con la firma "scaneada" éstos se han hecho cheques a diestra y siniestra vaciando las cuentas de banco del condominio o la Asociación de Residentes de urbanizaciones.

2. Todos los pagos recibidos a través de Giros o Money Order le ponen y/o fulano de tal para cambiar los mismos. Al ponerle y/o se presentan al cajero y éstos se los cambian confiando que éstos están girados hacia ellos. Como estos giros y cheques no vuelven al que los compra, no es hasta que el Titular se ve afectado porque no le acreditan los pagos que se entera que su Giro le fue robado. El problema se agrava porque el que compra el Giro tiene que poner una denuncia a la policía contra el que se lo robó, porque el Giro pertenece al que lo compró y el condominio o la asociación de Residentes no lo pueden reclamar. **OJO CON ESTO**

3. Pagan facturas personales de Luz, Agua, Teléfono, Celulares, Tarjetas de Créditos, Cable TV, Préstamos personales entre otros contra la cuenta del condominio.

Muchas veces las Juntas de Directores tardan mucho tiempo en darse cuenta, porque el Administrador o el Miembro de la Junta que está haciendo este esquema es el que lleva la contabilidad y lo que hace es que entra la transacción al sistema y altera la contabilidad para que pase desapercibida. También la Junta solo mira los reportes contables y no piden copia de los estados de banco que llegan mensualmente donde se pueden ver estas transacciones.

Lamentablemente cuando se dan cuenta es porque a los suplidores les empiezan a rebotar los cheques por falta de fondos. La mayoría de la Juntas deciden callar el asunto y resolverlo negociando con el Administrador o el Miembro de la Junta que les robó y no presentan cargos. Esto crea un problema bien serio, ya que estos Administradores se mueven a otros pueblos a ofrecer sus servicios y al no tener denuncias continúan con el mismo esquema a sus anchas.

Recomendaciones:

1. Verifique mensualmente todos los estados bancarios de todas las cuentas, **indistintamente si algunas no se le hacen deposito** o se giran cheques.

2. Compare el reporte contable y que el mismo tenga exactamente la cantidad en débitos y créditos según lo reporta el banco. **Si aparecen ajustes indague sobre los mismos.**

3. Si nota que el estado no llega en un término de 15 días de haber finalizado el corte del mes, visite el banco y pida copia de éste y un reporte de movimiento de todas las cuentas. **(Por favor no ponga la excusa que el banco le cobra por todo, porque peor es que le roben hasta el último céntimo por ese pensamiento.)** Recuerde que la Junta de Directores es responsable de velar por los fondos del condominio y podría considerarse negligencia el no haber tomado la acción correspondiente.

4. **Pida al banco el servicio de ver las cuentas por internet**, así no tendrá que esperar porque llegue por correo el estado, ya que por internet lo verá una vez transcurran 5 a 6 días al cierre del mes del estado o hasta antes.

5. Evite el cambia y cambia de Administradores, las Juntas nuevas tienen la costumbre de estar sacando a todos los suplidores y al Administrador una vez son electos, para traer otras **personas diz que buscando ahorro y lo que hacen es perjudicar las operaciones del condominio o la urbanización.** Valore la honestidad y responsabilidad de su Administrador y sea parte de un equipo de trabajo por el bien de la comunidad y déjese de politiquería y personalismos.

6. Cuando contrate un Administrador o compañía siempre pida recomendaciones y confirme la veracidad de las mismas.

7. Pídale evidencia al Administrador la preparación académica en esta área. Actualmente las escuelas de Bienes Raíces, Academias y Colegios acreditados ofrecen el curso profesional en esta área tan compleja. Las recomendaciones son super importantes pídale nombres de propiedades que administró y nombre de los contactos.

La Asociación de Condominios y Controles de Acceso sigue levantando un Registro de Administradores y queremos conocer confidencialmente que Administradores se han visto involucrados en estos actos delictivos. Por el bien de la clase profesional de Administradores, no podemos seguir permitiendo que esto ocurra y se calle.



Envíenos su comunicación a:
asociaciondecondominiospr@gmail.com
Nos puede llamar al 787-692-6176
www.AsociacionDeCondominiosPR.com

PLAN DE MERCADEO 2020

DESTACA TUS SERVICIOS Y PRODUCTOS

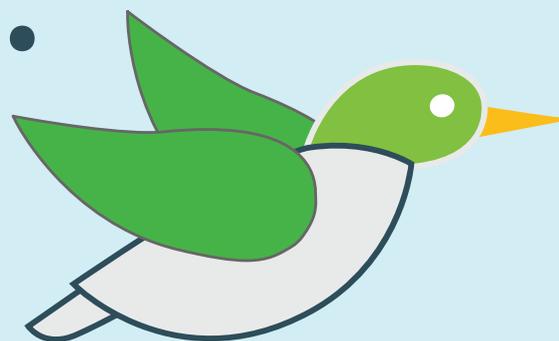
TODO EL AÑO como **Auspiciador Institucional**



INNUMERABLES PROBLEMAS. UNA SOLUCION.

¡NO TE QUEDAS ATRÁS!

CONOZCA LA PLATAFORMA DE ADMINISTRACIÓN
DE LA QUE TODO EL MUNDO ESTÁ HABLANDO.



"LA MEJOR HERRAMIENTA DE TRABAJO
PARA UNA COMUNIDAD VISIONARIA Y QUE
LOGRA EVIDENCIAR LA CALIDAD DE
TRABAJO DE UNA ADMINISTRACIÓN"

-PROA

"AHORA EL DÍA ME RINDE
PARA MÁS"

-NEW HORIZON

"NUNCA ANTES HEMOS TENIDO TAN
BUEN CONTROL DE LOS REGISTROS Y
DOCUMENTOS"

-PAZ

manage
my nest™



Para más información:
info@managemynest.com
www.managemynest.com
Tel. 787-688-8771