

# *¡Entérate!*

## Mejoramiento de la Infraestructura



**Edificios  
Comerciales**



**Condominios**



**Controles de  
Acceso**

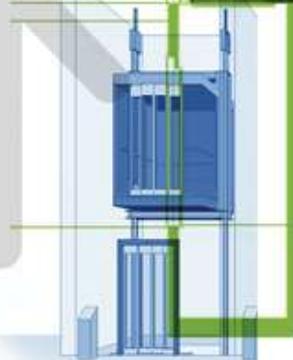


**2011**



por más de **40** AÑOS **somos**  
tu alternativa en **transportación**

# VERTICAL



ahora con la tecnología  
**ECO & MONO-Space**  
que ahorra hasta un  
50% de energía



# DEYA

ELEVATOR SERVICE

[www.deya.com](http://www.deya.com)

787.268.8777 fax: 787.268.8767

venta • diseño • instalación • mantenimiento • remodelación • servicio de emergencia

Amelia Industrial Park • Calle Beatriz Esq. Claudia • Guaynabo, PR 00969-8004

## Editoriales por:

- Sra. Sulky Lugo
- Sra. Mary Ortega
- CPA Fernando Rivera
- Sra. Jay Morales
- Ing. Daiana Soto
- Sr. Oscar Collazo
- Sra. Annie Ramírez
- Lcdo. Roberto A. Rivera

### GRACIAS A NUESTRO AUSPICIADOR INCONDICIONAL Deya Elevator

los cuales tienen un compromiso con los Condominios, de auspiciar eventos donde se fomente la educación e información para las Juntas de Directores y Administradores.

También agradecemos a todas las compañías que participan este año en la Convención y que gracias a su respaldo, podemos hacer otro evento más, libre de costo para el público que nos visita.

PMB 450 PO BOX 7891  
GUAYNABO, PR 00970-7891  
[aphpr.info@gmail.com](mailto:aphpr.info@gmail.com)  
Tel. 787-692-6176  
Fax 787-957-6082

APH, ni sus organizadores se hacen responsables de cualquier oferta u ofrecimiento de nuestros anunciantes ni auspiciadores.



## MENSAJE DE LA DIRECTORA

Bienvenidos a la 7ma Convención de Condominios, Edificios Comerciales y Controles de Acceso. Nos alegra mucho contar con el respaldo de las Juntas de Directores, Administradores, Residentes y todas las compañías que le brindan servicios a este sector y que cada año nos respalda.

Preparamos una amplia Agenda para el Programa de Charlas, cubriendo las necesidades existentes. **El tema de la Convención este año es "Mejoramiento de la Infraestructura"**. Hemos convocado a las Agencias de Gobierno y al sector privado para contar con todos los recursos necesarios y expertos en cada tema.

También, hemos integrado charlas sobre la responsabilidad con las agencias gubernamentales en la Administración de los Condominios, Edificios Comerciales y urbanizaciones que tienen Controles de Acceso.

Ser parte de una Junta de Directores o Administrar conlleva una responsabilidad de mantenerse al día en todas las regulaciones, y tener a la mano un banco de recursos que responda con cada situación que se presente. Por lo que en esta Convención, usted podrá conocer diferentes compañías para que las integre a su banco de recursos.

Esta convención ha sido posible, por el compromiso y responsabilidad de un equipo de profesionales que es necesario mencionar: Ing. Miguel Vázquez, Sra. Sulky Lugo y Sr. Norbeto Cruz de la Academia Sulky Lugo, Mónica Ortega – Administradora, Agentes Administradores; Sr. Pedro Andújar, Sra. Jay Morales, Sra. Carola González, Sra. Yamira Rivera, Sra. Mayra Valentín, Sra. Eva Rivera, Sr. Juan F. Rodríguez y las hermanas Virginia y Omhayra Peña, Carmen Pérez y mi hija Stephanie.

Todos estos profesionales, hicieron un esfuerzo extraordinario, para lograr la integración compañías nuevas que respalden la Convención como exhibidores o anunciantes. Ha sido un excelente equipo de trabajo, que guiado junto a esta servidora sobrepasamos nuevamente todas las expectativas para esta convención. Me siento muy orgullosa de contar con tan excelentes seres humanos comprometidos con nuestra sociedad y lo que tanto nos gusta Administrar y servir.

*Gracias por su continuo apoyo  
y nos vemos en la Cumbre del 2012*  
**Mary Ortega**

[www.AsociacionDeCondominiosPR.com](http://www.AsociacionDeCondominiosPR.com)

2011 OCTUBRE



VOL 13



# ¿Qué es una Hipoteca Invertida?



Por: Sulky Lugo

Existen alternativas de financiamiento en el mercado que le permiten resolver su situación económica. Es importante que usted se oriente antes de tomar cualquier decisión con relación al

pago de su hipoteca. Por muchas razones nos vemos en dificultad de pagar la misma, porque recibimos menos ingresos ya sea porque nos retiramos o por la pérdida del cónyuge.

La hipoteca Invertida "Reverse Mortgage" es una hipoteca del departamento de Vivienda Federal y Desarrollo Urbano (HUD) que le ofrece la alternativa de vivir en su hogar y no hacer los pagos de su hipoteca cambiando o convirtiendo una porción del valor de su casa en efectivo a cambio de esto el acreedor tiene un gravamen sobre su propiedad. Si vives en condominio debe estar certificado por FHA.

Esta hipoteca está diseñada para personas mayores de 62 años y la propiedad debe ser la residencia permanente del dueño. Mientras menos deba la propiedad y más edad tenga la persona mayor será la cantidad que recibirá.

El dinero de este préstamo lo puede recibir de la siguiente forma.

- Puede recibir un pago global.
- En pagos mensuales.
- En pagos ciertos meses del año.

- Línea de crédito.
- Una combinación de dos opciones anteriores.

¿Cuándo se empieza a pagar?

- Cuando la persona muera. En el caso de parejas, el banco no cobrará la deuda hasta que ambos fallezcan.
- Cuando se muden de la propiedad, no deben estar fuera de la propiedad más de un año.
- Cuando se venda la propiedad. Al banco tener el gravamen, la deuda acumulada hasta ese momento debe ser pagada.
- Cuando fallecen los clientes. El banco le da a los herederos un año a partir del deceso para que decidan si van a saldar la deuda, vender la propiedad o refinanciarla.

**Para Información de este programa llame al banco de su preferencia y pregunte por la Hipoteca invertida. Ellos le ofrecerán los detalles de la misma.**

Sulky Lugo, es una profesional muy experimentada en el campo de los Bienes Raíces, pasada presidenta de la Asociación de Realtors y Directora de la Academia Sulky Lugo. Puede comunicarse con ella al (787) 750-1333 y a través de su correo electrónico a: [sulkylugo@gmail.com](mailto:sulkylugo@gmail.com)

**MORALES**  
Rooter Service

*Nelson Morales - Propietario*

**Plomería y Destape**

**787-642-4468 787-649-4113**  
Email: [moralesrooter@hotmail.com](mailto:moralesrooter@hotmail.com)



**¿Necesita ahorrar Energía?**  
Ahorre hasta un **73%** de su consumo en el sistema de agua potable.

El sistema **GC Saver** 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

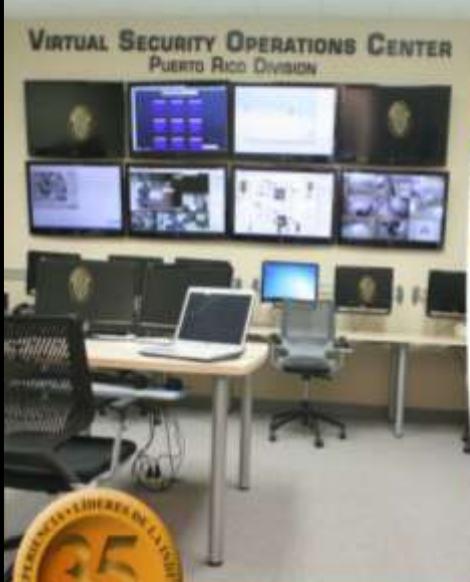


**GC Company Corp.**  
CORPORATION Mechanical & Electrical Contractors

[www.gccompanypr.com](http://www.gccompanypr.com) Info: 787-731-2362

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

**VIRTUAL SECURITY OPERATIONS CENTER**  
Puerto Rico Division



**COMPROMETIDOS EN VIGILAR POR TU SEGURIDAD**



*Servicio personalizado, confiable, seguro y de excelencia*

- Única compañía en el Caribe experta en el manejo de situaciones de alto riesgo
- La tecnología y operación de seguridad más avanzada en la industria
- Centro de mando, monitoreo y acción inmediata 24/7
- Operación y variedad de servicios de seguridad inigualables en Puerto Rico

[WWW.CAPITOLSECURITYPR.COM](http://WWW.CAPITOLSECURITYPR.COM)  
LICENCIADO POR LAS AGENCIAS REGULADORAS Y EN CUMPLIMIENTO CON LAS LEYES DE SEGURIDAD FEDERALES Y ESTATALES

703 Calle Victor López, Pda. 23  
San Juan, PR 00910

P.O. Box 11157  
Fernández Juncos Station  
San Juan, PR 00910

Teléfono: (787) 727-1700  
Fax: (787) 962-0152  
Email: [mporilla@capitolsecuritypr.com](mailto:mporilla@capitolsecuritypr.com)



**Inter Caribbean**  
real-service, corp.

**EQUIPO PARA ESTACIONAMIENTO**  
**SISTEMA DE CONTROL DE ACCESO**

AVI • CCTV • INTERCOMO

- VENTA
- INSTALACION
- SERVICIO
- MANTENIMIENTO

**RESIDENCIAL • COMERCIAL • INDUSTRIAL**

TEL. (787) 701-4805 • FAX. (787) 701-4810  
P. O. BOX 270321 SAN JUAN, P.R. 00927-0321  
EMAIL: [intercaribbean@hotmail.com](mailto:intercaribbean@hotmail.com)



[servicio@moradm.com](mailto:servicio@moradm.com)



**Limpieza y Mantenimiento Comercial**  
Líderes en la evolución de la limpieza Pro-Ambiente

**Absolute CLEANING SERVICES INC.**  
[greencleanpr.com](http://greencleanpr.com)



Llámenos para un estimado gratis  
(787) 400-7070

- ☑ Administración de Condominios, Edificios Comerciales y Controles de Acceso
- ☑ Administración Interna, Remoto y Combinada
- ☑ Consultoría en Transferencia de Proyectos Nuevos y Reposeidos e Imagen Corporativa
- ☑ Adiestramiento y Entrenamiento a: Juntas y Administradores en Manejo Administrativo, Operacional y Financiero
- ☑ Webmail Marketing **787-363-7837**

**CONACOS DE PUERTO RICO**  
Mantenimiento, "Handy Man", Areas Verdes y Exterminación de Plagas

Tel. (787) 638-3800

**UNIVERSAL FITNESS EQUIPMENT**

VENTA  
SERVICIO  
REPARACION

[www.universalfitnessequipment.com](http://www.universalfitnessequipment.com)  
**787-536-8379**



# ANTENAS SATÉLITES *en Condominios*

Por **Lcdo. Roberto A. Rivera Ruiz**

Conforme a las regulaciones federales no se le puede prohibir a nadie el acceso a recepción por aire a través de equipos como lo son antenas satélites. Esto está regulado por la FCC. Sin embargo, esto no significa que cualquier persona que viva en un condominio, puede instalar una antena satélite para su apartamento donde le plazca. Hay limitaciones en este tipo de comunidades y la FCC acepta que se regule por el condominio la forma y manera de la instalación.

La regla establecida por la FCC para la instalación de antenas aplica limitadamente en los condominios. No se puede prohibir a los titulares la instalación de las mismas en áreas que sean de uso exclusivo para ellos. Definitivamente no se pueden instalar en área comunes a menos que se cumpla con el Artículo 14 de la Ley de Condominios, supra.

Las áreas de uso exclusivo pueden ser balcones, patios o terrazas. En el caso de los dos últimos, regularmente aplica a los apartamentos "gardens" y "penthouses". La instalación en estas áreas está limitada. Por ejemplo, no se pueden colocar en las paredes de los balcones, de la terraza o del edificio en el patio. Estos son elementos comunes y no de uso exclusivo del titular, así que para colocar una antena en el balcón tendría que ser en el piso del mismo, no en la pared. Una antena instalada en el piso del balcón no puede sobrepasar la altura de la baranda del mismo. Si el titular o residente decide instalarla en el piso del balcón y perfora el mismo será responsable de cualquier daño que ocasione a la estructura y de cualquier filtración que surja por esa perforación.

Para colocar antenas en áreas comunes será necesario cumplir con el Artículo 14 de la Ley de Condominios, supra. Este establece que se pueden instalar equipos (antenas satélites) en los techos y áreas comunes para el disfrute de un grupo limitado de titulares. Los requisitos para poder instalar equipos en estas áreas son los siguientes:

- 1) En techos:
  - a. La instalación del equipo no puede menoscabar el disfrute de otros apartamentos;
  - b. Se exige el voto mayoritario del Consejo de Titulares.
- 2) En áreas comunes:
  - a. Los titulares que disfruten de los equipos se tienen que hacer cargo del mantenimiento de los mismos;
  - b. Los titulares interesados tienen que proveer una certificación de perito, de que la instalación del equipo no altera sustancialmente el diseño arquitectónico del inmueble, así como que no afecta la seguridad o solidez del edificio, ni menoscaba el disfrute de ninguna de las restantes unidades.

En ambos casos si la instalación afecta la fachada del edificio sustancialmente, se requerirá que la misma sea aprobada por unanimidad de los titulares.

En el caso de los techos no se requiere que un perito determine si se afecta o no la solidez estructural del edificio. Aunque no se exige por ley, recomendamos que debe requerirse, para evitar que se coloquen equipos en el techo que puedan afectar adversamente el mismo.

Entendemos que en caso que la instalación de equipos sea en el techo, el mantenimiento corresponderá a los titulares que disfruten de estos.

En resumen, para instalar antenas en los techos o áreas comunes es necesario acudir al Consejo de Titulares para obtener su aprobación y cumplir todos los requisitos del Artículo 14 de la Ley de Condominios, supra.

Es recomendable que antes de instalar antenas en los techos se haga un estudio de la viabilidad de las mismas, buscar el área más apropiada y determinar cómo se instalará la cablería para dar servicio a cada apartamento. Esto puede evitar que se instalen varias antenas en un módulo, cuando con una sola se puede dar servicio a todos los apartamentos del mismo.

En nuestra página de Internet [www.lcdoriveraruiz.com](http://www.lcdoriveraruiz.com) encontrará un documento emitido por la FCC que incluye preguntas y respuestas sobre la regulación de esta agencia sobre la instalación de las antenas satélites. Encontrará también la Ley de Condominios con todas sus enmiendas actualizadas, así como otros documentos de interés.

# 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.**



# Manejo del Tiempo

Por Jay Morales

**“ El tiempo es un recurso que tenemos que maximizar, no lo podemos almacenar ni podemos retroceder, una vez pasa es imposible de recuperar, es un día menos para hacer realidad nuestro propósito y sueños ”**

Quien participa de una Junta de Directores, cuya labor en muchos casos es voluntaria, sabe que ha que dedicar tiempo para la atención de las necesidades apremiantes de la comunidad. A su vez, los administradores también enfrentan retos diarios que hacen de la profesión una muy dinámica. Ambos cuerpos directivos, sin la debida planificación de tiempo a invertir en cada uno de sus respectivos roles trabajarán dedicando un esfuerzo intenso y agotado como se dice en la calle “apagando fuego”, con una alta probabilidad de resultados de supervivencia pero con poco o ningún resultado tangible que se pueda destacar al final del año administrativo.

Manejar nuestro tiempo suena sencillo, pero requiere estar “consientes” de lo que queremos lograr, planificarlo y ponerle empeño. Es opción de cada individuo, escoger la actitud con la cual enfrentará cada circunstancia y reto que se presente. Definitivamente, es mucho más divertido ver el “vaso medio lleno” y sonreír. Cada mañana es importante reflexionar un poco sobre nuestras expectativas y lo que deseamos lograr.

Para poder organizarnos debidamente y poder manejar nuestro tiempo efectivamente, debemos realizar un plan de trabajo. El plan de trabajo de un año administrativo y la organización del mismo debe comenzar haciendo referencia a las Leyes y Reglamentos que apliquen a la institución. Allí encontraremos algunas fechas límites que nos servirán de guía para crear la estructura del Plan de Trabajo, lo que a su vez ayudará a establecer una planificación efectiva.

Existen funciones administrativas que no podemos evadir. Las mismas son parte de una sana y apropiada administración. Muchos de las funciones y responsabilidades del administrador son contemplados en la Ley y/o Reglamento de cada condominio, por lo cual hay que identificar momentos de oportunidad para integrar los nuevos proyectos al Plan de Trabajo. Adjunto le incluimos un listado de recomendaciones para el logro de la estructuración del plan de trabajo y aspectos a considerar para el manejo adecuado del tiempo a invertir.

❖ Para comenzar a estructurar el Plan de Trabajo debe considerar las fechas límites y el tiempo de preparación para las siguientes actividades administrativas:

- Asamblea Ordinaria
- Asamblea de seguro
- Notificaciones requeridas a Agencias Gubernamentales
- Inspecciones de sistema contra incendio, elevadores, generadores
- Limpieza de cisterna
- Aplicación de intereses y penalidades
- Gestiones de cobro mensual
- Vencimiento de contratos y sus respectivos documentos como endosos de póliza de responsabilidad pública, Fondo del Seguro del Estado, Certificados de Retención del Departamento de Hacienda

**Design2net**  
e-business web development

**2** aplicaciones web  
que son la solución que necesitas  
al precio que buscas.

**Tasks**  
Software  
D-series

**Tasks**  
es una herramienta diseñada para administrar, dar seguimiento y asignar recursos para completar tareas.

**ESE Web Manager**  
CMS

te permite de manera sencilla, segura, eficiente y costo efectivo la configuración y administración de tu página web.

**787.620.5597**

Presenta este anuncio @ booth # 18 y recibirás un 30% de descuento\*  
Ofertas desde \$25.00 mensuales\*

Lee el código para visitar nuestra página web.  
www.design2net.com  
info@design2net.com

**Válido para contratos firmados hasta el 31 diciembre de 2011.  
No se pueden combinar las ofertas.**



**TRABAJOS**  
**coverings**  
 CONCRETE RESTORATION  
**GARANTIZADOS**

**Pisos Decorativos**  
 PIEDRA NATURAL, MICROTOPPINGS, ETC...  
*Interior-Exterior*  
*Residencial-Comercial*

**REPARACION DE CONCRETOS  
 Y ACUMULACION DE AGUA**

**www.coveringspr.com**  
**787-644-6410**  
 "Porque demoler si se puede restaurar"



**¿Re-hacer o Restaurar ?**

**Soluciones Prácticas**

- ❖ Establezca una META e Integre proyectos especiales. La Junta de Directores y el administrador deben establecer como equipo los logros que desean alcanzar, esto proveerá una guía y enfoque
- ❖ Desarrolle la habilidad para priorizar y completar tareas, de modo que se logren los resultados en un tiempo establecido
- ❖ Planifique con una visión de anticipación enmarcando las funciones, tareas y metas en períodos de tiempo tales como Anual, trimestral, mensual, semanal, diario.

- ❖ Utilice medidas para dividir los trabajos entre Urgentes e Importantes ( hay que hacerlos, no se pueden postergar) Identifique acciones necesarias para completar y obtener resultados
  - ❖ Desarrolle una actitud de estar presentes tanto en cuerpo como en mente en lo que está trabajando.
  - ❖ Establezca herramientas para manejar y controlar los ladrones de tiempo
- Existen en el mercado varias herramientas o aplicaciones que

podemos utilizar para diseñar, programar y anotar nuestro Plan de Trabajo y fechas límites, pero todo este proceso requiere una actitud de planificación; tener un norte, enfoque y metas trazadas.

Entiendo importante destacar que cada individuo cuenta con talentos y dones que en unión con su educación y experiencias van moldeándole hasta convertirle en un instrumento de ayuda, cambio y transformación que dejará su huella. Escoger actuar pro-activamente y con actitud positiva contribuirá al éxito de nuestra gestión.

Por: Jay Morales Rosado de Condominium Management & Accounting Services, Inc. Tel. 787-594-0955, email: [cmaspr@gmail.com](mailto:cmaspr@gmail.com)

### Reliability

Our successful path has earned us both domestic and international recognition as a leading professional and trustworthy insurance intermediary, capable of performing at global standards of excellence. We enjoy excellent relationships and credibility with the most prominent property and casualty insurance markets in Puerto Rico as well as in the continental United States and in European markets. Vidal & Rodriguez, Inc. is also a Lloyd's of London correspondent broker in Puerto Rico.



*“Is your insurance  
broker as reliable  
as mine?”*

# VIDAL & RODRIGUEZ, INC.

I N S U R A N C E

Voice: 787-751-7610 Fax: 787-763-2810 Internet: [vidalrodriguez.com](http://vidalrodriguez.com)  
Capital Center Building, 239 Arterial Hostos Ave., Suite 501, San Juan, Puerto Rico 00918-1478

# “Hacia la arquitectura verde”

Por Oscar Collazo

“El informe del IPCC (Intergovernmental Panel on Climate Changes) afirma que ya es imposible frenar el cambio climático y que sólo podremos reducir su impacto de forma significativa si combinamos medidas de mitigación con un proceso planificado de adaptación. Es de suma importancia implementar estrategias encaminadas a impactar positivamente la manera en que habitamos el planeta. Reconsideramos la ciudad con una nueva plataforma sostenible donde se integran la generación de energía, la arquitectura y la construcción, el transporte y la infraestructura, la actividad comercial, industrial y agrícola, el manejo de los desperdicios sólidos y la protección de ecosistemas que promuevan la biodiversidad”.

Si nos proponemos ser creativos, cada comunidad podría desarrollar este concepto en su condominio y/o urbanización. Solo imagínese, una estructura de vivienda donde la energía eléctrica provenga de los molinos de vientos, que todos los apartamentos puedan alimentarse energéticamente por los paneles solares y que todas nuestras áreas comunes estén llenas de vegetación.

Podríamos desarrollar plantaciones vegetales alrededor de las áreas comunes como por ejemplo en: azoteas de los edificios, paredes laterales y horizontales. De esta forma produciríamos temperaturas más bajas dentro de las propiedades y menos consumo energético. Esto así, debido a que nuestras unidades de aires trabajarían a menor capacidad.

Si todas nuestras comunidades en las áreas urbanas, acogieran esta iniciativa de desarrollar edificios y casas verdes, podríamos alcanzar la meta de mejorar nuestra calidad de vida y salud y, mitigar dramáticamente el impacto negativo al clima.

(Recordatorio, antes de desarrollar un área verde favor de solicitar la autorización de la Junta de Directores y el Consejo de Titulares. Profesionales en el área deben de estudiar las iniciativas que se desean implementar, antes de realizar y/o utilizar las áreas comunes para estos fines.)

“Del huerto casero al comunal”:

¿Qué es un Huerto Casero? Es un sistema de producción suplementario y en pequeña escala, para (y manejado) por los miembros de un hogar y que simula el ecosistema natural con sus múltiples estratos (Hoogerbrugge y Fresco 1993)

Un huerto casero es otra alternativa que tenemos en nuestras comunidades para ayudar al impacto climatológico y nos sirve para ahorro económico. Toda comunidad puede identificar áreas, comunes y comunes limitadas, donde se podría desarrollar un huerto casero. Para mayor información de este tema puede visitar las siguientes páginas Web:

Mi Puerto Rico Verde.com – [www.miprv.com](http://www.miprv.com)  
La Era Ecológica – [www.eraecologica.org](http://www.eraecologica.org)

(Fuente: Revista Entorno. Edición Número 12).  
Oscar Collazo - Presidente de Condominiopr.com, Inc.  
Tel. (787) 568-1332  
[info@condominiopr.com](mailto:info@condominiopr.com)



**A.R. DISTRIBUTORS**

**Bombillas, Tubos**  
**Fluorescentes Ballats,**  
**Lámparas Industriales**  
**Focos**

**Bolsas de basura**  
**Mapos, Zafacones**  
**Ceras Strippers**  
**Productos de Papel**

**Cel. 787-645-8372**      **Fax 787-293-1563**

Dirección Postal:  
**Jajóme 1791, Crown Hills, Río Piedras, PR 00926**



**O'NEILL SECURITY**  
**& Consultant Services, Inc.**

“Máxima Seguridad con respeto”

**O'neill González Berríos**  
Presidente

**Tel. 787-864-0870**      **Fax 787-864-4837**  
Email: [oneillsecuritypr@gmail.com](mailto:oneillsecuritypr@gmail.com)



## *Evelyn Rivera & Associates, Inc.*

**INSURANCE BROKERS**

Conocemos los distintos riesgos a los que se exponen y como protegerlos adecuadamente de ellos. Permítenos asistirte, buscamos la mejor opción mediante el mercadeo a través de todas las Compañías Aseguradoras y estamos comprometidos con nuestros clientes a brindar servicios de excelencia, tales como:

- Evaluación del Riesgo
- Tasación del Condominio
- Orientación
- Facturación y Cobro de Póliza
- Atención a las reclamaciones
- Otros

**Tel.: (787) 250-0200**

**Email: [evelynrivera@erinsurancepr.com](mailto:evelynrivera@erinsurancepr.com)**

**Fax: (787) 250-0288 PO Box 367695, San Juan, PR 00936-7695**

*Nuestra mejor referencia  
son nuestros clientes!*



**PROYECTO**

# Las Quinceañeras

**Fotos de las Quinceañeras 2011**  
Quinceañero en el Hotel El Conquistador



**INSCRIPCIONES ABIERTAS 2012**

Si conoces una joven que no ha podido celebrar sus Quince por su situación económica, dile que entre a [www.LaFiestaDeMisQuince.com](http://www.LaFiestaDeMisQuince.com) y lo podrá celebrar si entra entre las 200 quinceañeras.

Sus padres NO tienen que aportar dinero... **corre la voz**



- Contabilidad de asociaciones y condominios
- Facturación Médica
- Consultoría en Recursos Humanos
- Consultoría en sistemas de información de contabilidad
- Planillas trimestrales y anuales
- Análisis para proyecciones y presupuestos financieros

SERVICIOS DE CONTABILIDAD EN GENERAL, CICLO COMPLETO Y EMISION DE ESTADOS FINANCIEROS MENSUALES

**MONICA R. MIRANDES GONZALEZ**

PRESIDENT

URB ALTAPEZ  
70 CALLE VERDE LUZ  
GURABO, PR 00778

Phone: 787-687-6621 787-238-7504  
Fax: 787-687-6621  
E-mail: mvservices@gmail.com



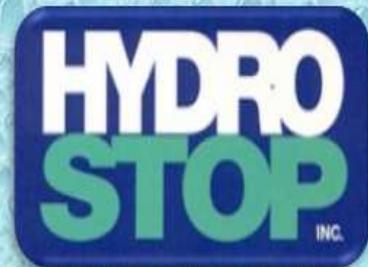
**DELGADO ARROYO LAW OFFICE**  
CONDOMINIOS/CONTROL DE ACCESO  
ASESORIA LEGAL / COBRO DE DINERO

LIC. SALLY D. DELGADO ARROYO  
ABOGADA - NOTARIO

PO BOX 367054, SAN JUAN, PR 00936-7054  
LA ELECTRONICA, SUITE 328, RIO PIEDRAS, PR

787-282-6316    licdelgado@yahoo.com

*The Leader in Environmentally-Safe  
Roofing & Waterproofing Systems*



**José León**  
Area Technical  
Sales Representative  
Email: hydro@gmail.com

1465 Pipefitter Street  
North Charleston, SC 29405  
Toll Free: 800-739-5566  
Office: 843-7459600  
Fax: 843-745-9602

**Call: 787-306-3151**  
Fax: 787-262-1824  
Puerto Rico

**www.hydro-stop.com**

Ahorra hasta un  
**73%** de energía  
con **GC\$AVER**

Es la alternativa ideal para reducir el costo de energía eléctrica con el sistema de velocidad variable para bombas de agua potable.

- Controla la presión y el consumo del agua
- Disminuye gastos operativos
- Reduce costos de energía eléctrica
- Adaptan su potencia a las necesidades de consumo



**GC Company Corp.**  
Mechanical & Electrical Contractors

**iAhorra ya!**

787.731.2362

www.gccompanypr.com



**PULIDORAS PIENTAL**  
& Janitorial Supply

Venta de productos de limpieza para residencias, comercios e industria.  
Servicio de mantenimiento Residencial, Comercial e Industrial

Ave. Hostos #774  
Magaña, P.R.  
787-833-7414  
787-265-7414

Carr. #2  
Aguadilla, P.R.  
787-891-4677



# EXPO mujer Puerto Rico



**3 y 4 de marzo de 2012**

Centro de Convenciones Dr. Pedro Roselló

9:00am - 7:00pm

Entrada Libre de Costo

[www.expomujerpuertorico.com](http://www.expomujerpuertorico.com) | 787.390.9007

*Un evento  
dedicado a la mujer  
¡siempre viva!*

## **Bienestar Familiar y Salud**

- Salud Preventiva
- Quiroprácticos
- Sexólogos
- Salud Mental
- Salud Espiritual
- Ejercicios
- Defensa Personal
- Spa's

## **Belleza y Moda**

- Cirugía Plástica
- Salones de Belleza
- Trajes de Fiesta
- Bisutería
- Calzado
- Carteras
- Trajes de Novias

## **Decoración, Hogar y Tecnología**

- Decoración del Hogar
- Pinturas
- Accesorios para el Hogar

## **Conferenciantes**

- Psicólogos
- Agencias de Gobierno
- Motivadores





# ALERTA CON EL FRAUDE

## ROBO DE LAS CUOTAS

### Condominios y Asociaciones de Residentes

Por Mary Ortega

Varias Juntas de Directores se han comunicado con la Asociación de Condominios, ya que los mismos han sufrido el robo de sus fondos de cuotas de mantenimiento 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 del 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 puede 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 del mismo 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**. 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 si está Certificado como Administrador por una academia, escuela o institución acreditada, con esto corroborará si la persona tiene la preparación académica profesional en esta área tan compleja.

La Asociación de Condominios y Controles de Acceso se ha dado a la tarea de levantar 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.

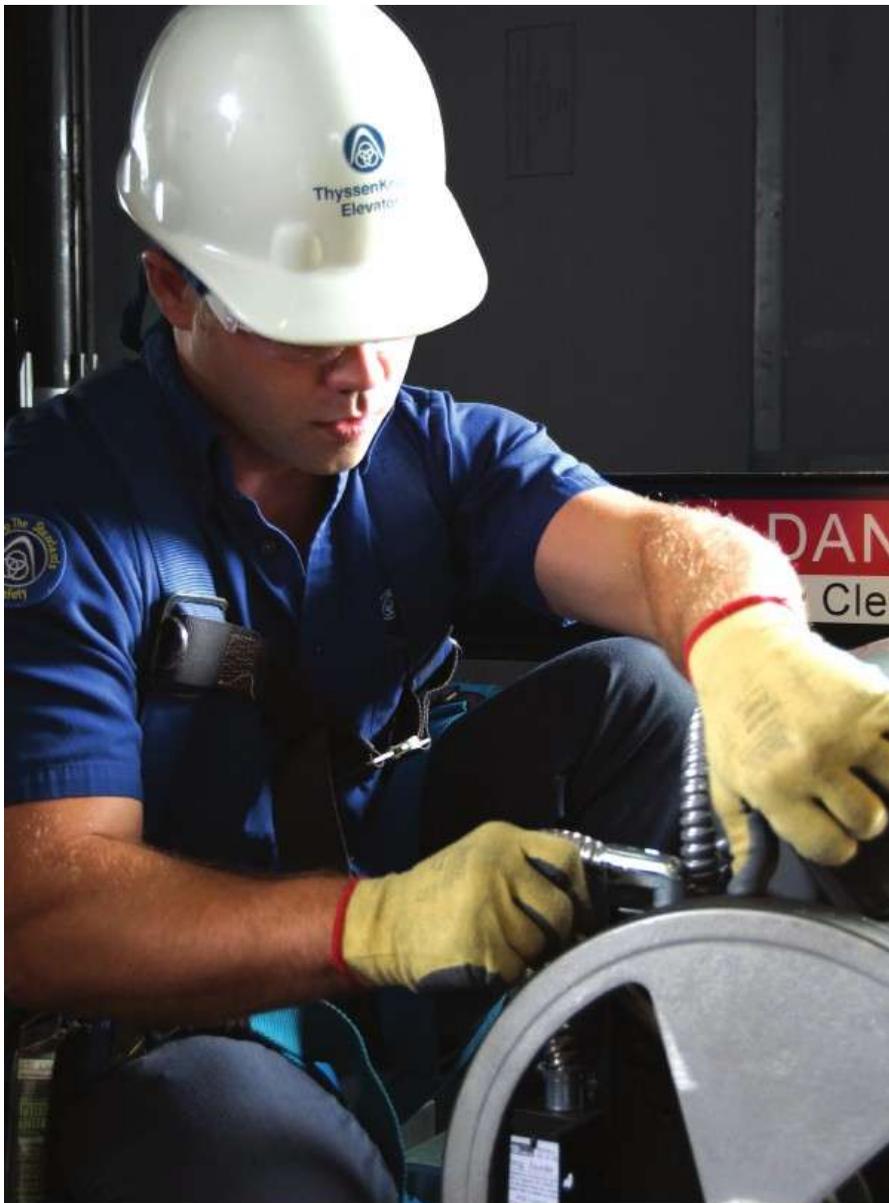
Envíenos su comunicación a:

[aphpr.info@gmail.com](mailto:aphpr.info@gmail.com)

Nos puede llamar al 787-692-6176



[www.AsociacionDeCondominiosPR.com](http://www.AsociacionDeCondominiosPR.com)



## We Stay With Your Building

New Installation, Service, Repair and Modernization; From Start to Finish and Beyond, ThysenKrupp Elevator is Your Single Solution

### team SAN JUAN

#36 Camino Los Navarros, San Juan, PR 00926

Tel: (787) 708-5605

Web: [www.thysenkruppelevator.com](http://www.thysenkruppelevator.com)

ThysenKrupp Elevator Americas



ThysenKrupp



**Tel 787-608-3336**

**Email: [gustavopicerni@gmail.com](mailto:gustavopicerni@gmail.com)**

Nuestro compromiso en servirles nos hace diferentes...



**Manuel Díaz**  
Presidente

Tel. 787-200-5678  
Fax 787-200-5678  
PO Box 40231  
San Juan PR 00940

Email: [mymcleanservices@yahoo.com](mailto:mymcleanservices@yahoo.com)

Más de 40 años de experiencia en la Industria

**787-779-0100 • FAX 787-294-9344**

[info@BirdExclusionSystems.com](mailto:info@BirdExclusionSystems.com) • [www.birdexclusionsystems.com](http://www.birdexclusionsystems.com)



Maneja tu Condominio con [www.nestpr.com](http://www.nestpr.com) Tel. 787.614.4787

- \* Red Social Comunitaria
- \* Pagos con Tarjeta de Crédito y ACH
- \* Seguridad
- \* Reservación de facilidades
- \* Otros

**Ya sea** su complejo uno comercial o residencial, estamos para cumplir sus más altas expectativas.

- Administración general y Supervisión
- Gerencia Financiera y Contabilidad
- Mantenimiento
- Ocupación y Subsidios
- Servicios Comunitarios

**787-748-7076**

www.gmancorp.net  
info@gmancorp.net



Trabajando unidos para una mejor calidad de vida



gmanagement corporation



**Soluciones para cada proyecto**

Glidden Professional incluye una variedad extensa de productos y equipos profesionales de calidad dirigidos a las necesidades de cada proyecto. Cuenta con más de 48 tiendas alrededor de la Isla y provee más alternativas para diferentes aplicaciones tomando en consideración factores como el clima tropical, bajo nivel de VOC y regulaciones federales.



Glidden Professional ayuda a construir y mantener el negocio de sus clientes, anticipando los cambios en la industria. Ofrecemos productos y servicios innovadores para:

- Edificios residenciales y comerciales
- Complejos multi-nivel y "walk-up"
- Mantenimiento de fallidas



Además, tenemos un equipo de profesionales para atender las necesidades de cada proyecto como:

- Visualización digital de color "Color Studios"
- Estimados de proyectos nuevos y repintado
- Equipo profesional de limpieza y aplicación de pintura



Disponible Exclusivamente en tiendas Glidden.



Para información adicional sobre la línea de productos y servicios técnicos, puede acceder nuestra página web [www.gliddenprofessional.com](http://www.gliddenprofessional.com) o comunicarse con nuestro equipo de expertos al 787-436-7338/379-5520.



Rodríguez Gardeslen Law Offices  
Attorneys at Law

Tel. 787-201-9380 Email: [rglawpr@gmail.com](mailto:rglawpr@gmail.com)

Calle Padial #2 Edificio Gatsby 2do. Nivel, Ofic. 204 Caguas  
Fax 787-905-7763 PO Box 1471 Caguas, P.R. 00726-1471

*The Leader in Environmentally-Safe  
Roofing & Waterproofing Systems*



**José León**

Area Technical  
Sales Representative  
Email: [hydro@gmail.com](mailto:hydro@gmail.com)

1465 Pipefitter Street  
North Charleston, SC 29405  
Toll Free: 800-739-5566  
Office: 843-7459600  
Fax: 843-745-9602

**Call: 787-306-3151**

Fax: 787-262-1824

**Puerto Rico**

**[www.hydro-stop.com](http://www.hydro-stop.com)**



# Vecinos vs. Vecinos

## Convivencia entre ¡Especies!... ¿Difícil de Lidiar?

Por Annie Ramírez

El Estado Libre Asociado de Puerto Rico, comienza a Educarse y a Desarrollar una Cultura de Bienestar y Protección hacia sus animales desarrollando Leyes, Organizaciones, Federaciones y Corporaciones Pro-Animal en beneficio a la comunidad, con el objetivo de Educar, Informar, Asesorar y asistir situaciones concernientes a animales.

Todos estamos conscientes de la situación existente de la Sobrepoblación de Animales Realengos en Puerto Rico, y comúnmente de gatos dentro de los complejos y/o condominios.

La presencia de Gatos Realengos en nuestras comunidades es inevitable, pero al ser CONTROLADA nos BENEFICIAMOS de su ESTADO NATURAL lo cual es AYUDAR A MINIMIZAR LA PROLIFERACIÓN DE PESTES como ratas, ratones, cucarachas y cualquier otro tipo de animales pequeños. Mas sin embargo, la reproducción masiva no es saludable para los gatos, como también la posible Transmisión de Enfermedades entre ellos, a otros animales e inclusive a seres humanos.

La alternativa que se sugiere como solución ante la situación de Gatos Realengos es la realización de proyectos de (Captura/Esterilización/Retorno (CER) + Vacunación (Rabia / FEL4WAY) + Marca Identificativa) a los gatos realengos del área.

Dicho procedimiento es EFECTIVO por:

- ✚ Controlar y Estabilizar la población.
- ✚ Eliminar posible Transmisión de Enfermedades entre gatos y a otros animales e inclusive a Humanos.
- ✚ Al Capturar y Devolver a la misma área, ELIMINA:
  - El "Efecto de Vacío".
  - Crías NO deseadas.
  - La Incidencia de Nuevos Gatos al área en busca de apareamiento.
  - Maullidos (llamados de Apareamiento) por parte de las gatas y gatos.
  - Ruidos estruendosos en el momento de copulación y
  - MINIMIZA peleas Territoriales.

La irresponsabilidad de Dueños de Mascotas (Gatos o Perros) contribuye a esta problemática, ya que al abandonar dicho animal sin estar esterilizado se REPRODUCEN de MANERA INCONTROLADA. **Un ejemplo alarmante, una gata y sus crías pueden procrear 420,000 gatos en 7 años.** POR ESTO Y MÁS es importante atender estas situaciones con Proyectos como el mencionado anteriormente, Implementación de Censo de Mascotas dentro de la comunidad, y Asegurar que los residentes estén informados de los Procedimientos, Reglas, Leyes, Organizaciones y Oficiales de Control Animal que atienden estas y otras situaciones relevantes a animales.

Situaciones entre vecinos y sus mascotas se suscitan día a día dentro de una comunidad. Oficiales de Control de Animal e Investigadores de Crueldad conjuntamente con algunos Departamentos Policiacos son entes profesionales que intervienen en momentos de disputas o discordias entre vecinos pertenecientes o no de algún animal en su propiedad, motivo por el cual las comunidades deben estar informadas de las alternativas existentes para poder lidiar de la mejor manera este tipo de situaciones. Es de VITAL importancia Proteger y Cuidar a los animales con el fin de que se desarrollen en un Ambiente Saludable en BENEFICIO de las Familias Puertorriqueñas y que seamos identificados como una SOCIEDAD de Vanguardia y Mentalmente Saludables.

LCDO. LUIS A. GREEN DÍAZ

Asesoría a Condominios  
Cobro de Dinero y Notaría



P. O. Box 367440  
San Juan, PR 00936

Tel. (787) 448-6931  
e-mail: lcdo.green@yahoo.com

**Medina Electrical Services**

Toda Clase De Trabajo Eléctrico  
Residenciales, Comerciales e Industriales



David Jr. Medina  
B.S. Ingeniero Electrico  
Cel. 787-207-7703 Cel. 787-378-2488  
Email: dmedina.eng@gmail.com



- \* Red Social Comunitaria
- \* Pagos con Tarjeta de Crédito y ACH
- \* Seguridad
- \* Reservación de facilidades
- \* Otros

Maneja tu Condominio con [www.nestpr.com](http://www.nestpr.com) Tel. 787.614.4787

**CONSPRO.com**  
Construction & Waterproofing Products  
**PRODUCTOS PARA CONSTRUIR  
UN MEJOR PLANETA**



▲ Techo Centro del Sur Mall



• Neogard Elasta Gard  
Fluid Applied Sustainable  
Water Proofing  
Contratista Vivaldi & Assoc.  
[www.neogard.com](http://www.neogard.com)

Exclusive distribuidor en Puerto Rico:



Tel. 787-653-4900 | Fax: 787-653-4949  
Road 175 Km. 0.02  
Río Cañas Industrial Park Lot # 35  
Caguas, Puerto Rico 00725

**¿Quiere  
Mejor Precio?**

**QUICK LINE**



**¡LLAMENOS!**

**PAVEMENT**

- Pavimentación en General
- Sellado de Asfalto
- Pintura de Líneas
- Trabajos en Hormigón
- Demoliciones • Canchas de Tennis

**787-615-7030**  
**787-485-2900**  
**Fax-787-703-1947**

134470

[www.quicklinepr.net](http://www.quicklinepr.net)

13 al 15 de octubre 2011



HOTEL EL CONQUISTADOR, FAJARDO

# AGENDA DE CONVENCION 2011

## AGENDA DE CHARLAS LIBRE DE COSTO

HORARIO	JUEVES	TARIMA	VIERNES	TARIMA	SABADO
	SALÓN DE CHARLAS		SALÓN DE CHARLAS		SALÓN DE CHARLAS
9:00am	<b>Apertura Área de Exhibidores</b> <b>Bienvenida APH &amp; Secretario del DACO</b>	<b>11:30am</b> Reglamentación sobre los pozos sépticos, Plantas de Emergencias y Ruidos <b>JUNTA DE CALIDAD AMBIENTAL</b>	Reglamento para Piscinas <b>SALUD AMBIENTAL</b>	<b>10:00am</b> Responsabilidad Fiduciarias delegadas al Agente Administrador <b>MARSH SALDAÑA</b>	Qué gobierna las Juntas de los Controles de Acceso y que leyes las regulan <b>Lcda. Margarita García Cárdenas</b>
9:45am	DACO <b>LCDO. ROBERTO TORO</b>		¿Cómo proteger a las Juntas y sus Directores en caso de reclamaciones administrativas? <b>CHARTIS INSURANCE</b>		Tu Reto: Ahorro, eficiencia, comunicación y conservación <b>Design2net</b>
10:30am	Cubiertas y Huracanes <b>CORONA INSURANCE</b>		Mecanismos para Reducir la Morosidad <b>PHS</b>		Ahorro energético en diez pasos simples <b>TANAGUA</b>
11:15am	AHORRO DE MILES DE DÓLARES; evaluando adecuadamente proyectos previo a la ejecución del mismo <b>ING. MIGUEL VAZQUEZ</b>		Nuevos Cambios para Condominios y Alternativas para sustituir el Fidelity Bond <b>HUD MARGARITA DELGADO</b>		Modernización de Elevadores y Alternativa de Financiamiento <b>DEYA ELEVATOR</b>
<b>12:00MD</b>	<b>ALMUERZO</b>		<b>ALMUERZO</b>		<b>ALMUERZO</b>
1:15pm	Reglamento para Ascensores y Equipos Relacionados <b>OSHA PR</b>		Cobros en Controles de Acceso <b>Lcdo. Armando González</b>	<b>2:30pm</b> Soluciones para Estructura Costo Efectivas <b>PRO PAINTING</b>	<b>Animales Realengos y Control de Animales</b>
2:00pm	Ahorro de energía en el sistema de bombas de agua potable <b>GC COMPANY</b>		¿Cómo prevenir daños estructurales con el uso de la pintura? <b>AKZONOBEL</b>		Seguridad Virtual Ahorros significativos en gasto de seguridad <b>CAPITOL SECURITY</b>
2:50pm	Techos sostenibles y sistemas renovables en la impermeabilización <b>HYDROSTOP</b>		Guía General Mantenimiento Preventivo en Ascensores <b>ING. ALBA CRUZ MOYA</b>		Beneficios de una Valorización correcta del condominio <b>PRIMA GROUP</b>
3:30pm	Máxima seguridad para su Propiedad <b>SMART ONE</b>		Mantenimiento y Reparación de Edificios <b>CONSPRO</b>		Pintura apropiada para los repintados utilizando las nuevas regulaciones del mercado. <b>PPG INDUSTRIES</b>
4:20pm	Reparaciones estructurales en los condominios de forma correcta y a tiempo. <b>TECHNICAL SERVICES GROUP</b>		Antenas de Satélite en Condominios <b>SATELITES DE SAN JUAN</b>		¿Rehacer o Restaurar? Soluciones Prácticas <b>COVERINGS</b>
5:00pm	Calculo de Intereses y Penalidades <b>LCDO. ROBERTO A. RIVERA</b>		Vicios de Construcción <b>Lcdo. Juan Náter</b>		

CONDOMINIOSPR.COM

SUJETO A CAMBIOS

## PROGRAMA DE TALLERES EDUCACION CONTINUA

### JUEVES

**5:00pm COMO HACER LA COMPANIA DE ADMINISTRACION**

**\$85 Reservación adelantada - \$130.00 Pago en Puerta**

**6:00PM SEMINARIO ¿CÓMO SE AFECTAN LOS COBROS CON LA NUEVA LEY Y ESTRATEGIAS PARA COBRAR?**

**\$50 Reservación adelantada - \$75.00 Pago en Puerta**

### VIERNES

**6:00PM TALLER DE DACO**

**PARA JUNTAS DE DIRECTORES Y ADMINISTRADORES**

Querellas Comunes, Convocatorias para Derramas, Recomendaciones sobre las actuaciones entre otros

**\$60 Reservación adelantada**

**\$75.00 Pago en Puerta**

## ACTIVIDADES SOCIALES

### JUEVES

**WINE & CHEESE BOHEMIA**

**Vestimenta Casual - 8:30pm - Salón El Mirador**

**Reservación Online \$45 x Persona \$80x Pareja**

**Pago de Puerta \$55.00**

### VIERNES

**HAPPY HOUR NETWORK BUSINESS PARTY**

**Vestimenta Casual - 8:30pm - Área de Convención**

**Reservación Online \$50 x persona**

**Pago de Puerta \$60.00**

# EPOX-Z NRG™



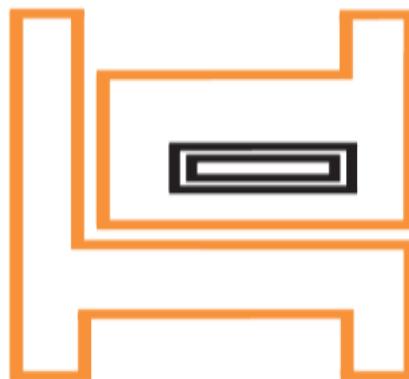
## Nueva Tecnología En Sellado

### ¡SELLE SU TECHO DE UNA VEZ Y POR TODAS!!

- ✓ Sellador Industrial a Precios de Doméstico
- ✓ Terminado Tipo Cerámica
- ✓ Único Sellador Epóxico para Techos
- ✓ Resistente a Rayos Ultravioletas (U/V)
- ✓ Factor de Refracción Solar de 100
- ✓ Baja La Temperatura De Su Casa
- ✓ Genera Ahorros de Energía
- ✓ Curado en 48 Horas y Bajo Humedad
- ✓ Más de 600 Colores Disponibles
- ✓ 10 Años de Garantía
- ✓ Totalmente Impermeable, Cero Limo
- ✓ Resiste Emposamientos de Agua
- ✓ Cero Solventes o Químicos Peligrosos
- ✓ Adherecia de 2,800 Libras de Presión
- ✓ Una Sola Capa, No Necesita Primers
- ✓ No Tiene Que Remover Su Sellador
- ✓ Bajo Costo de Instalación
- ✓ Repara Otros Selladores, Repara Grietas
- ✓ Se Puede Aplicar Sobre Cemento, Metal
- ✓ Anticorrosivo en Metales
- ✓ Resiste Tráfico Vehicular (Marquesinas)
- ✓ Resiste Tráfico Peatonal (Terrazas)
- ✓ Resiste Cambios de Temperatura

Para más información llamar al 787-998-6806

Visite nuestra página de internet: [www.in-greenpr.com](http://www.in-greenpr.com)



**HUMBERTO DONATO INSURANCE, INC.**  
Insurance Services

# La Gobernanza de los Condominios en Puerto Rico

(parte I Consejo de Titulares, los Dueños)

Por CPA Fernando Rivera

El concepto gobernanza, que tiene su origen en la tradición de la escuela norteamericana sobre estudios de administración pública, ha sido importado por Europa al advertir la necesidad de reflexión sobre su espacio común y de nuevas técnicas e instrumentos para conseguir una gestión política estratégica que combine las iniciativas e intereses de la sociedad, el estado y el mercado.

La gobernanza es la manera de gobernar que se propone como objetivo el logro de un desarrollo económico, social e institucional duradero, promoviendo un sano equilibrio entre el estado, la sociedad civil y el mercado de la economía.

Gobernanza corporativa es el conjunto de procesos, costumbres, políticas, leyes e instituciones que afectan a cómo se dirige, administra o controla una corporación. También incluye las relaciones entre los muchos componentes implicados en ellas, desde la gerencia o dirección, los reguladores externos (Agencias del Gobierno), acreedores, inversionistas, clientes, suplidores o proveedores, empleados y el entorno y la sociedad entera. Según la Comisión Europea sobre Gobernanza Global, la gobernanza es "la suma de las múltiples maneras como los individuos y las instituciones, públicas y privadas, manejan sus asuntos comunes. Es un proceso continuo mediante el cual pueden acomodarse intereses diversos y conflictivos y adoptarse alguna acción cooperativa. La Comisión Europea proporciona la definición de: "Reglas, procesos y conductas que afectan el modo como se ejerce el poder a nivel europeo, particularmente en lo que se refiere a la apertura, la participación, la responsabilidad, la efectividad y la coherencia" La reflexión en pro de una mayor inclusividad va aumentando, siendo la participación ciudadana uno de los puntales del nuevo estilo de gobernanza. Se postula que hay procesos de gobernanza presentes en cualquier sociedad.

Es importantísimo que entendamos y sepamos, correctamente, donde radica la Gobernanza de los condominios. Los condominios son una micro comunidad que tiene que operar en orden, disciplina y gobernanza para que todos por igual podamos disfrutar de nuestra inversión (apartamento) y nuestras áreas comunes, sin que nadie secuestre los derechos de los Titulares. Es responsabilidad de cada Titular saberse de memoria cada uno de los incisos (A – K) y conceptos que presentaremos a continuación para que pueda ejercer sus derechos bien fundamentados, con credibilidad, y para que sus reclamos tengan el respaldo de los organismos creados para velar por los derechos de los Titulares. Para facilitar, excluiré en nuestra discusión los Condominios de menos de 15 apartamentos y los Condominios Comerciales.

La Gobernanza del Condominio tiene que ejercitarse siguiendo como marco de referencia la Ley 104 de 1958, Ley de Condominios de Puerto Rico, la cual en su Artículo 38, Consejo de

Titulares-Poderes y deberes, estable que:

"El Consejo de Titulares constituye la autoridad suprema sobre la administración del inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal. El Consejo estará integrado por todos los titulares. Sus resoluciones y acuerdos, adoptados en asambleas debidamente convocadas y constituidas, serán de ineludible cumplimiento por todos y cada uno de los titulares, ocupantes o residentes y demás personas que se relacionen con el condominio".

La Ley establece el máximo de riesgo de pérdidas del Consejo y de los Titulares cuando dice: el Consejo de Titulares tendrá personalidad jurídica propia y de sus obligaciones frente a terceros responderán los Titulares de forma subsidiaria y sólo hasta el monto de su apartamento.

El Consejo de Titulares no podrá asumir la forma corporativa o de sociedad, para que los Titulares no pierdan el acceso a información, documentos y a fiscalizar que tienen las corporaciones.

Corresponde al Consejo de Titulares los siguientes Poderes y deberes:

- a) Elegir, por el voto afirmativo de la mayoría, las personas que habrán de ocupar los siguientes cargos:
  - 1) Elegir una Junta de Directores con, por lo menos, un Presidente, un Secretario, y un Tesorero. El Reglamento podrá disponer para puestos adicionales. Los tres directores indicados deberán ser electos por separado a cada puesto. Salvo los cargos de Director, Presidente, Tesorero o Secretario quien o quienes necesariamente pertenecerán a la Comunidad de Titulares, el apoderado de un titular que acredite mandato expreso de éste, suscrito ante notario, podrá ser electo para ocupar los demás cargos los mencionados. Los directores responderán personalmente por sus acciones mientras actúen como tales, sólo cuando incurran en delito, fraude o negligencia crasa. En cualquier otro caso en que se le imponga responsabilidad pecuniaria a un titular por sus gestiones como Director, el Consejo de Titulares cubrirá dichos gastos. El Consejo podrá adquirir pólizas de seguros que cubran estos riesgos.
  - 2) El agente administrador, quien podrá no pertenecer a la

comunidad de titulares y en quien el Consejo de Titulares, la Junta de Directores podrá delegar las facultades y deberes que les permita delegar el Reglamento. El Secretario del Departamento de Asuntos al consumidor podrá adoptar reglamentación para capacitar o certificar a los agentes administradores y el pago de los derechos correspondientes. Salvo que el Reglamento disponga otra cosa, estos nombramientos serán por un año prorrogable tácitamente por períodos iguales.

- b) Conocer las reclamaciones que los titulares de los apartamentos formulen contra los aludidos en el inciso anterior (Miembros de la Junta y el Administrador) y removerlos, en todo caso, por acuerdo mayoritario tomado en reunión extraordinaria convocada al efecto.
- c) Aprobar el plan de gastos e ingresos previsible (Presupuesto de Gastos) para el próximo año fiscal y el estado de cuentas correspondientes al año que finaliza.
- d) Aprobar la ejecución de obras extraordinarias y mejoras y recabar fondos para su realización. El presupuesto anual incluirá una partida de fondo de reserva que no será menor del cinco por ciento (5%) del presupuesto operacional del condominio para ese año. Dicho fondo se irá nutriendo hasta alcanzar una suma igual al dos por ciento (2%) del valor de reconstrucción, cuando el Consejo de Titulares decidirá si se continúa o no aportando al mismo. Los dineros se conservarán en una cuenta especial, separada de la de operaciones, y sólo podrá disponerse de todo o parte del mismo para la realización de obras extraordinarias o urgentes y para las obras de mejora, según se dispone a continuación. Tan pronto el balance del fondo baje del límite antes indicado, será obligación hacer las aportaciones necesarias para restituir dicho límite.
  - 1) Obras Extraordinarias: El Presidente y el Tesorero podrán realizar conjuntamente retiros del fondo de reserva para costear este tipo de obra, previa autorización mayoritaria del Consejo de Titulares debidamente convocado en

asamblea extraordinaria para atender este asunto específico. La institución bancaria en que se deposite el fondo de reserva requerirá una certificación del Secretario del Consejo de Titulares jurada ante notario en la que se haga constar la convocatoria y el acuerdo que autoriza el retiro, con indicación de la cantidad aprobada, y que la autorización del Consejo de Titulares no ha sido impugnada ante ningún foro judicial o administrativo. Se entenderá por extraordinaria toda obra de mantenimiento no prevista en el presupuesto anual, que requiera el diez por ciento (10%) o más de dicho presupuesto o la imposición de una derrama para su ejecución.

2) Obras Urgentes: El Presidente y el Tesorero podrán realizar conjuntamente retiros del fondo de reserva para toda obra urgente no prevista en el presupuesto anual, cuya ejecución requiera el diez por ciento (10%) o más de dicho presupuesto o la imposición de una derrama, previa autorización mayoritaria del Consejo de Titulares debidamente convocado en asamblea extraordinaria para atender este asunto específico. La asamblea para autorizar el desembolso podrá convocarse dentro del plazo de setenta y dos (72) horas sin necesidad de hacer una segunda convocatoria. Para el retiro de fondos destinados a obras urgentes bastará con que se le presente a la institución bancaria en que se deposite el fondo de reserva una certificación del Secretario del Consejo de Titulares jurada ante notario en la que se haga constar la convocatoria y el acuerdo que autoriza el retiro, con indicación de la cantidad aprobada. Se entenderá por urgente toda obra cuya ejecución no pueda posponerse por razones apremiantes de seguridad o porque sea necesaria para la restitución de los servicios esenciales, tales como el suministro de agua, de electricidad o la puesta en funcionamiento de los ascensores.

3) Obras de Mejoras: En los condominios donde ubique por lo menos un apartamento dedicado a vivienda, las obras de mejora sólo podrán realizarse mediante la aprobación de la mayoría calificada de dos terceras (2/3) partes de los titulares que a su vez reúnan las dos terceras (2/3) partes de las participaciones en las áreas comunes, si existen fondos suficientes para costearlas sin necesidad de imponer una derrama. El retiro de los fondos para estas obras se hará siguiendo el mismo procedimiento establecido en el inciso (1) anterior. Se entenderá por mejora toda obra permanente que no sea de mantenimiento, dirigida a augmentar el valor o la productividad de la propiedad en cuestión o a proveer mejores servicios para el disfrute de los apartamentos o de las áreas comunales. Los titulares que posean elementos comunes limitados podrán realizar, a su costo, y luego de obtener el consentimiento de todos los titulares beneficiados, aquellas mejoras o inversiones que estimen convenientes para tal elementos comunes, siempre y cuando, las mismas no afecten la seguridad y solidez del edificio, ni menoscaben el disfrute de ninguna de las restantes unidades. En los condominios exclusivamente comerciales o profesionales, las dos terceras partes (2/3) de los titulares, que a su vez, reúnan las dos terceras partes (2/3) de las

participaciones en los elementos comunes del inmueble, podrán aprobar las obras de mejora que estimen pertinentes, sin que para ello tengan que estar disponibles el dinero en el fondo de reserva que se establece en este Artículo. Por igual número de votos, podrá variarse el uso fijado a un área o a un local comercial o profesional, si así lo autoriza la escritura matriz.

- e) No empece lo dispuesto en los incisos anteriores, no se aprobarán cambios u obras de mejora que menoscaben el disfrute de algún apartamento sin contar con el consentimiento de su titular. Tampoco podrán aprobarse obras, por la mayoría calificada de dos terceras partes (2/3) que aquí se dispone, si las mismas, a juicio de perito, alteran la seguridad o solidez del edificio o su diseño arquitectónico. La alteración de la fachada o del diseño arquitectónico del inmueble requerirá el consentimiento unánime de los titulares.
- f) Imponer mediante el voto afirmativo de la mayoría de los titulares, una cuota especial (i) al titular del apartamento cuyos ocupantes o visitantes, sin impedir o estorbar el legítimo derecho de los demás titulares, regularmente, hagan uso tan intenso de cualquier elemento común, que los gastos de operación, mantenimiento o reparación de dicho elemento común sobrepasen los que razonablemente deban incurrirse en el uso normal y corriente de la referida facilidad, (ii) al titular del apartamento que por la naturaleza de la actividad que legítimamente lleva a cabo en su apartamento, conforme al destino que le ha sido asignado al mismo en la escritura de constitución, ocasione unos gastos comunes mayores a los que habría que incurrir si en el apartamento en cuestión no se llevase a cabo la referida actividad. La cantidad impuesta para cubrir el importe del exceso de gastos de referencia se añadirá y será exigible como parte de los gastos comunes atribuibles a dicho apartamento.
- g) Aprobar la supresión de barreras arquitectónicas que dificulten el acceso o la movilidad de personas con impedimentos físicos.
- h) Aprobar o enmendar el reglamento a que se refiere el Artículo 36.
- i) Ordenar que se suspendan los servicios recibidos a través o por medio de los elementos comunes generales, incluidos los servicios de agua, gas, electricidad, teléfono y/o cualquier otro servicio similar a éstos, a aquellos condóminos morosos que, al no pagar sus cuotas de mantenimiento o su Parte proporcional del seguro comunal, se sirven gratuitamente de los elementos a cuyo mantenimiento no contribuyen como les corresponde, adeudan dos (2) o más plazos consecutivos de sus cuotas. Sin embargo, ante el incumplimiento del primer plazo la Junta de Directores o el Director enviará una notificación para informar de la intención de suspender los servicios al vencer el segundo plazo consecutivo de incumplimiento, según el procedimiento determinado por el Consejo de Titulares y dispuesto en el Reglamento. Cuando se trate de una derrama, cuyos plazos no se hayan incorporado a la cuota de mantenimiento mensual, la suspensión de los servicios podrá efectuarse una vez transcurridos dos (2) meses desde el plazo final establecido para su pago, y al igual que en caso de falta de pago de las cuotas de mantenimiento, no se restituirán dichos servicios hasta el pago total de lo adeudado. Previo a la interrupción de los servicios antes mencionados, el Director o la Junta de Directores cerciorará que con ello no se afecten la salud o la vida de la parte afectada.
- j) Autorizar a la Junta de Directores, mediante delegación expresa en el Reglamento, para imponer multas al titular o residente que viole las normas de convivencia estatuidas en la escritura matriz, la ley o el Reglamento de hasta cien dólares (\$100.00) por cada violación.
- k) Intervenir y tomar decisiones sobre aquellos asuntos de interés general para la comunidad así, como tomar aquellas medidas necesarias y convenientes para el mejor servicio común. (Enmendado en el 2003, ley 103).

El autor es Auditor de Condominios, Contador Público Autorizado, Administrador de Condominios Certificado, pasado Presidente, Tesorero de su Condominio, pasado Presidente, Tesorero de la Asociación de Arrendadores de PR y Perito en Litigios legales en el Tribunal.

**CPA Fernando Rivera - 787-379-6633**

**[frivera@cpafernandorivera.com](mailto:frivera@cpafernandorivera.com)**

# REDUCIR LOS COSTOS ENERGÉTICOS ES IMPERATIVO.

LA CONSERVACIÓN ES LA SOLUCIÓN. Edúcate...



## Estrategias...

Cada día que nos atrasamos en implantar estrategias efectivas en el manejo de energía significa una pérdida potencial de generar ahorros en la operación de nuestro edificio o inmueble.

## Los Costos de Energía..

pueden representar hasta una tercera parte de los gastos de funcionamiento de un edificio o inmueble típico, sometido al Régimen de la Propiedad Horizontal o dedicado a algún uso empresarial, en todo o en parte. Uno de los desafíos más complejos que enfrenta un administrador de un inmueble en estos tiempos de crisis es lograr establecer y realizar un plan energético integral, llevando a cabo las correspondientes tareas y gestiones. *Los costos de energía son el principal gasto controlable de las operaciones.* Es común que gran parte de la energía que utilizamos se desperdicie por diversas razones. Usar la energía de manera eficiente e inteligente, nos permite realizar todas nuestras actividades y ahorrar dinero.



*Ing. Daiana Soto-García*

Po Box 10186, San Juan, PR 00908-0186

EMAIL: [d.soto@geamspr.com](mailto:d.soto@geamspr.com) TEL: (787) 505-3299

©2011 TODOS LOS DERECHOS RESERVADOS POR ING. DAIANA SOTO-GARCÍA

# Controlar la demanda energética



Los objetivos de controlar la demanda energética y el ahorro de energía se convierten en imperativos que debemos alcanzar porque existe un potencial importante para mejorar la eficiencia energética. Ésta es el uso de la tecnología y/o patrones operacionales que requieren menos consumo de energía para llevar a cabo una función u operación. Por ejemplo, una bombilla fluorescente compacta utiliza menos energía para producir la misma cantidad de luz que una incandescente.

La pregunta es, ¿cómo podemos hacer un uso eficiente y efectivo de la energía?. Existen muchas medidas, pero hay que empezar con acciones que logran mucha eficiencia y que requieren poca inversión. A las medidas se les debe dar prioridad de acuerdo al ahorro que producen, el costo de implementarla y el tiempo que tardamos en recuperar el costo de la inversión realizada. Las mejores medidas son las que permiten mayor ahorro de energía a más bajo costo.

Para delinear un programa efectivo de manejo de energía debemos comenzar con realizar una auditoría energética. Una auditoría energética se puede definir como un estudio integral de todos los aspectos, tanto técnicos como económicos, que afectan directa o indirectamente al consumo de energía del inmueble y cuyo objetivo es entender o saber cuán efectivamente es usada la energía, identifica alternativas costo-efectivas para minimizar y mejorar su utilización y desarrolla un análisis económico de las distintas alternativas. Sin embargo, la auditoría debe ser atemperada por una visión más amplia de todos los factores que afectan los asuntos energéticos del edificio o inmueble. A una auditoría y a la implementación de las medidas que se derivan de su realización, es posible darles mayor valor añadido, siendo completadas con aspectos como la formación y el entrenamiento del personal, y la creación de conciencia ciudadana sobre los problemas del país particularmente el ahorro de energía.

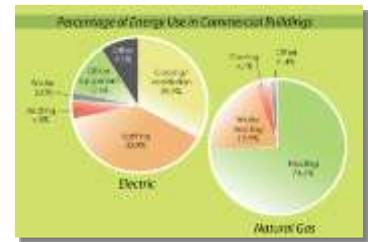
## Las auditorías energéticas

nos permiten conocer la situación energética actual del inmueble, el funcionamiento y la eficiencia de los distintos equipos y sistemas en el mismo. De igual forma nos ayuda a analizar las posibilidades de optimización del suministro de combustibles, energía eléctrica y consumo de agua, resultando en la propuesta de mejoras luego de llevar a cabo una evaluación técnica y económica. Algunos beneficios que podemos mencionar al desarrollar un plan de acción para mejorar el consumo de energía son:

- *Reducción de los costos operacionales totales;* lo que a su vez resulta en un aumento de las ganancias.
- *El valor del inmueble aumenta.* Al mejorar la eficiencia energética, pueden aumentar los ingresos netos de operación. El conseguir un mayor ingreso neto operacional, puede conducir a que el valor de su propiedad aumente.
- *La imagen de su empresa u operación va a mejorar* – el medio ambiente representa un desafío complejo para la gestión de administración; el hacer uso eficiente de la energía, elemento clave en el desempeño ambiental, se correlaciona con un nivel superior de control y excelencia en la gestión administrativa de su empresa u operación.
- *Su imagen como ciudadano corporativo responsable también va a mejorar.* Los problemas ambientales, como el calentamiento global, continuarán recibiendo mayor atención de los medios, esto redundará en que los consumidores y el público en general se centren más en el desempeño ambiental de las empresas.

Estos beneficios mencionados inciden directamente en su empresa operación o inmueble y en su labor como administrador. Pero no olvidemos los beneficios que implica para la Sociedad, los cuales son tan importantes como los antes mencionados. Estos son:

- Reducen el daño ambiental.
- Mejora la calidad del aire, lo que significa reducir y (o) evitar daños a la salud.



- Hacemos un menor uso de los recursos naturales.
- Reducimos las emisiones de gases de efecto invernadero.
- Disminuimos la contaminación.

Como habitantes de este planeta nos corresponde ampliar nuestros conocimientos de prácticas sustentables, de manera que podamos implementar e incorporar exitosamente a nuestro "hábitat" prácticas sustentables de desarrollo y vida. Todos, como un colectivo, debemos aspirar a un desarrollo inteligente que propenda al bienestar integral de todas nuestras ciudades. Debemos aprovechar las oportunidades que pequeños cambios en nuestra conducta nos permitan reducir el consumo de energía. Ese es el reto que enfrentamos todos.

Ahora bien, para obtener los objetivos aquí señalados, la auditoría energética debe llevarse a cabo por un equipo de profesionales con formación y experiencia en la realización de estudios energéticos. Asegúrese de contratar profesionales certificados y probados. Si quiere orientarse más sobre este tema puede acceder los siguientes enlaces en la web:

### Recursos:

- "Energy Star" – Programa federal que promueve la eficiencia energética y la protección del ambiente. Web site: [www.energystar.gov](http://www.energystar.gov)
- "Energy Efficiency and Renewable Energy" (EERE) – web site: [www.eere.energy.gov](http://www.eere.energy.gov)
- "Save Energy Now" – web site: [www.eere.energy.gov/industry/saveenergynow](http://www.eere.energy.gov/industry/saveenergynow)
- "U.S. Green Building Council" (USGBC) – Organización sin fines de lucro que promueve la sustentabilidad en como deben ser diseñados, construidos y deben funcionar los edificios dentro de los E.U. web site: [www.usgbc.org](http://www.usgbc.org)



Evolve to Green Technologies

**UPM GROUP**

UNIVERSAL BUILDING SOLUTIONS



*Preferred Home Services, Inc.*

Líder en el Manejo de Cuotas de Mantenimiento

**18** años al servicio de comunidades  
de acceso controlado en nuestra Isla



Ofrecemos servicio personalizado  
y métodos efectivos  
para disminuir significativamente  
la delincuencia en cuotas de  
mantenimiento de su proyecto...

**Porque pensamos en nuestros clientes...**

*le ofrecemos más opciones para realizar los pagos*

**Por Internet**

- PHS Payment<sup>®</sup> - [www.phscollect.com](http://www.phscollect.com)  
***Ver estados de cuenta***  
y realizar pagos 24/7
- PC Bank

**Por Débito Directo**

- Cargo automático,  
previamente autorizado

**Por Teléfono**

- Telecuota<sup>®</sup> - 24/7
- Telebanca

**Por Correo**

- Sobres pre-dirigidos,  
provistos por PHS

T. (787) 474-2164 F. (787) 474-0756 [www.phscollect.com](http://www.phscollect.com)





**SMART ONE**  
SOLUCIONES EN SEGURIDAD

[www.smartonepr.com](http://www.smartonepr.com)  
**Tels. 787 800 9999**  
[info@smartonepr.com](mailto:info@smartonepr.com)  
[smartonepr@live.com](mailto:smartonepr@live.com)

Puede ver sus cámaras desde su Smartphone,  
Monitoreo 24/7, Cámaras de Seguridad, DVR,  
Control de Acceso, Finger Print

## Máxima protección para su condominio

CERRAJEROS



[www.rodriigueztorrelock.com](http://www.rodriigueztorrelock.com)

**Tels. 787 762 7515**  
**787 769 4180**

**Ven al booth  
para ofertas**

**Ven al booth  
para ofertas**



**¡OJO cuidado  
con los  
escalamientos!**



Cerraduras de Seguridad,  
Cerraduras Eléctricas, Llaves sin original,  
(ASSA) Llaves controladas,  
Cambio de combinaciones,  
Sistema de llaves maestras y  
Programación de llaves con Transponder





San Juan - 787.607.9747

Gurabo - 787.655.0152

[www.valcorsamcor.com](http://www.valcorsamcor.com)

LCDO. MANUEL E. AVILA DE JESUS



Tel. 787-758-7070 Fax 787-777-0379

Email: [lcdomanuelavila@gmail.com](mailto:lcdomanuelavila@gmail.com)



**HAZTE MIEMBRO GRATIS**  
**DE LA PAGINA WEB DE LA ASOCIACION**  
[www.Asociacion deCondominiosPR.com](http://www.Asociacion deCondominiosPR.com)



La EXCELENCIA en  
**seguros de condominios**  
 & Fianzas de Fidelidad

Consulta con nuestros expertos, para confirmar si tienes las cubiertas adecuadas, los valores actualizados y **las tarifas más económicas** en tu Programa de Seguros. Presentes en la Industria de Seguros desde el 1982, trabajamos con las Aseguradoras más competitivas en Puerto Rico y estamos para orientarte y servirte con **integridad, excelencia y compromiso**.

Porque tu bienestar es nuestro bienestar, *Vamos más allá.*



787.761.1711

PRIMA Group  
 Tu Agencia Amigo.



PO Box 811, San Juan, PR 00978 Fax: 787.748.0715



PPG  
PITTSBURGH  
PAINTS



**Cuando el Rendimiento  
es Importante...**



• BAYAMÓN (787) 778-3600 • CAGUAS (787) 745-2522 • CAROLINA (787) 701-3600  
• PIÑERO (787) 774-5900 • PONCE (787) 284-4742 • MAYAGÜEZ (787) 833-0939  
[www.pittsburghpaints.com](http://www.pittsburghpaints.com)

**ING. MIGUEL VAZQUEZ ROSADO**



- Ingeniero Civil Cert. 17049 INE
- Miembro Activo del CIAPR
- Consultor y Corredor de Bienes Raíces Lic. 14682
- Servicios de Gerencia y Construcción de Proyectos
- Servicios de Inspección de unidades residenciales
- Consultor e Inspector de Obras Nuevas.
- Remodelaciones y Reparaciones en Condominios.
- Edificios Comerciales y Propiedades Residenciales

**Tel: (787) 632-9070**

e-mail: [m vazquezpr@gmail.com](mailto:m vazquezpr@gmail.com)

PO BOX 9023315 San Juan, P.R., 00902-3315

**GRAMAS  
LINDAS**  
LANDSCAPE, INC.



Diseño y Construcción  
de jardines

• Tel: 787.796.4220  
• Fax: 787.796.4120  
• [yamir@gramaslindas.com](mailto:yamir@gramaslindas.com)  
[www.gramaslindas.com](http://www.gramaslindas.com)

Arboricultura



Asociación



Condominio

**Mucho más que...  
la mejor grama**

- Mantenimiento de Áreas Verdes
- Aplicación de Productos
- Consultoría
- Diseño y Construcción de Jardines
- Sistemas de Riego
- Iluminación
- Arboricultura
- Venta e Instalación de Grama
- Hydroseeding



El desarrollo de los profesionales de su Organización es prioridad para **eNeR Professional Trainings**. Le ofrecemos el beneficio de asistirle en la realineación de los programas de adiestramiento y desarrollo para asegurar que estén enfocados en el desarrollo de carrera de su personal con el fin de fomentar mayores interacciones y resultados dentro de los diferentes niveles en su Organización. Estas actividades de adiestramiento y desarrollo apoyarán los Planes de Desarrollo de cada puesto en su Organización y les permitirá, a los Gerentes y Supervisores, estar mejor documentado en el proceso de Evaluación de Desempeño de cada empleado. De esta manera, usted confirma su compromiso en la atención a las necesidades de desarrollo profesional y fortalece las competencias técnicas y organizacionales que son esenciales para contribuir con un desempeño de excelencia a las metas del negocio.

El contenido de nuestras actividades de adiestramiento y desarrollo se agrupan en cuatro (4) categorías principales.

- **Ventas y Calidad de Servicio**
- **Cumplimiento Corporativo**
- **Desarrollo Gerencial**
- **Desarrollo Individual y Profesional**

Proveemos además servicios de Consultoría en el diseño de agendas efectivas de adiestramientos, agendas de adiestramientos en el lugar de trabajo (OJT), diseño de adiestramientos, Programa de Visitas del Cliente Misterioso (Mystery Shopper), Actividades fuera de la Oficina para fortalecer el Trabajo en Equipo (Team Building), Diseño de Programas de Cultura de Ventas y Programas completos de Desarrollo que incluyen varias disciplinas de adiestramientos.

**Nayda Rosario**

Presidenta

naydarosario@enertrainings.com

12 Arbolote Ave. Box 35, Guaynabo P.R.

00966-5503 **(787) 717.7305**

naydarosario@enertrainings.com

**PROUCO**  
Pioneers in Cost Effective UV Coating for Vinyl!  
Vinyl UV Coatings, Polymer Flooring and Wall's For the Food Industry.  
"Cost Effective Building Solutions"  
Services:  
- Decorative Cementitious Polyurethane Self- Leveling Flooring Systems  
- Anti-Bacterial Polymer Flooring For Kitchens  
- Anti-Bacterial Wall Systems

Mirando hacia el futuro de la construcción y restablecimiento de estructuras!!!

**PRO ROOFING**  
GENERAL MAINTENANCE SERVICES  
Consultoría y asesoría  
Diseño y preparación de planos  
Instalación de membranas TPO, PVC, EPDM, MODIFIED  
Inspección y certificación  
Mantenimiento a sistemas de techos

**PRO PAINTING**  
GENERAL MAINTENANCE SERVICES  
Consultoría y asesoría  
Especificación de productos  
Reparación de toda superficie  
Aplicación de coatings, pintura y polímeros.  
Mantenimiento de estructuras

**PROGROUP**  
PAINTING & ROOFING  
Mega tiendas  
Supermercados,  
Tiendas por departamentos,  
Almacenes,  
Frigoríficos  
Hoteles.

**all in Management Services**  
Administración de Condominios  
allinonemanagement@hotmail.com

**(787) 450-5620 / 316-5326**

# ***¡Ya está disponible!***

# **TOUCH PAINT**

- Lista para Usarse
- Todas las marcas de Auto Disponibles.
- Fácil de Usar.



Distribuidor exclusivo:



C/38 SO 1719, Las Lomas San Juan, PR 00921

**Tel. (787) 632-0666**



La nueva forma de publicidad y mercadeo para tu comunidad o empresa.

### **¿Quiénes Somos?**

Una empresa de Publicidad y Mercadeo especializada en la industria de propiedades, con Representantes de Ventas a tu servicio. Anúnciate en Condominiospr.com y sé parte de nuestra lista de proveedores de servicios.

### **¿Tienes alguna situación en tu comunidad?**

Busca en nuestro directorio de servicios especializados el servicio que tanto buscas.

### **¿Necesitas generar otros ingresos?**

Pregunta por nuestro Programa de Ventas.

### **¡Somos tu mundo de alternativas!**

Oportunidades de inversión disponibles.

Ven y visítanos en [www. CondominiosPR.com](http://www.CondominiosPR.com)  
Llámanos: (787) 568-1332 / (787) 946-8932  
o escribenos a: [info@condominiopr.com](mailto:info@condominiopr.com)



## **INSPECCION DE ELEVADORES**

Servicios de Consultoría

**Nilda L. Alicea Morales**

[aliceanilda@yahoo.com](mailto:aliceanilda@yahoo.com)

PR OSHA - 032

Licitador # 8989

**Celular 787-934-0152**

Fax 787-845-6130





El éxito no viene de eliminar el riesgo.

EL ÉXITO PROVIENE DEL  
**MANEJO ADECUADO DEL  
RIESGO PARA ALCANZAR LA  
ESTABILIDAD Y CRECIMIENTO.**

En Marsh Saldaña le ayudamos a equilibrar sus puntos fuertes frente a los riesgos que vienen con el crecimiento.

T: 787.721.2600 San Juan  
T: 787.840.7000 Ponce



*Las* **Quinceañeras**

[www.LaFiestaDeMisQuince.com](http://www.LaFiestaDeMisQuince.com)

Si conoces una joven que no ha podido celebrar sus Quince por su situación económica, dile que entre a [www.LaFiestaDeMisQuince.com](http://www.LaFiestaDeMisQuince.com) y lo podrá celebrar si entra entre las 200 quinceañeras. Sus padres NO tienen que aportar dinero... **corre la voz**

# Más beneficios para tu tranquilidad



En la **Asociación de Suscripción Conjunta (ASC) del Seguro de Responsabilidad Obligatorio** buscamos constantemente la manera de ofrecerte más y mejores servicios.

- Puedes hacer tus citas a través de nuestro website **ascteresponde.com**
- Aumento de cubierta del seguro obligatorio hasta **\$4,000**
- **\$100** de reembolso por reparación del vehículo accidentado\*
- **Reembolso** de IVU por piezas y mano de obra\*\*
- Reembolso al asegurado de **gastos de grúa** desde el lugar del accidente hasta un lugar seguro\*\*\*

**Responsabilidades adicionales para los involucrados en accidentes cubiertos por el seguro obligatorio:**

- Cooperar en el trámite de reclamación con la ASC. De no hacerlo, se incurrirá en delito menos grave.<sup>(4)</sup>
- Someter solamente estimados de arreglos de talleres de reparación inscritos en el Registro de Comerciantes del Departamento de Hacienda.

¡Conoce todos tus beneficios hoy!



Búscanos en

**ascteresponde.com**

**787-622-4242** metro | **1-888-602-4242** isla | **787-622-6272** TTY (audio impedidos)

**ASC**  
Asociación de Suscripción Conjunta  
del Seguro de Responsabilidad Obligatorio

**ASC te responde**

(1) Luego de presentar evidencia de arreglo del vehículo de un taller de reparación inscrito en el Registro de Comerciantes del Departamento de Hacienda. (2) Al presentar evidencia del arreglo del vehículo por un taller de reparación inscrito en el Registro de Comerciantes del Departamento de Hacienda y del pago del impuesto correspondiente. (3) Según las tarifas que establece la Comisión de Servicio Público. (4) Conlleva multa de \$500.00 dólares efectivo el 29 de diciembre de 2009.



**Ahorra  
Energía y  
Dinero con...**



**Calentador Solar:**

*¡Ahorra un 30%  
en electricidad!*

*Aumenta el Valor de Propiedad.  
Contribuye con el ambiente.*



**Paneles Fotovoltáicos:**

*Produce tu propia Electricidad de  
una manera limpia, silenciosa y  
sin dañar el ambiente*

33 años Conservando Energía

**TANAGUA**

Tu compañía de Energía Alterna

**Iluminación:**

*Bombillas CFL, LED e Inducción*

*Reduce hasta un 10%  
el consumo eléctrico*



Aplicaciones Comerciales y Residenciales.  
Llámanos para tu evaluación energética.

730-2000 • [www.tanagua.com](http://www.tanagua.com) • [ventas@tanagua.com](mailto:ventas@tanagua.com)  
Carr. 167 Bayamón (al lado Rexville Town Center)



**CONWASTE**  
Consolidated Waste Services Corp.

**"Con la Gente y el Ambiente en mente"**

Somos tu alternativa servicio de  
recogido de desperdicios sólidos y recolección  
de material reciclable

**Ambos servicios bajo un mismo contrato**

**Llámenos y solicite su cotización**

**787-273-7639**

Entérate: "A Reciclar"  
Enmienda Ley de Condóminos  
Ley#76 del 21 de mayo de 2011



*Land Care Inc.*

**Enrique Lara**

**(787) 461-9669**

Email: [landcarepr@gmail.com](mailto:landcarepr@gmail.com)

**RELIABLE  
INSURANCE**

**RELIABLE  
INSURANCE**

**RELIABLE  
INSURANCE**



# CONDOMINIUM MANAGEMENT AND ACCOUNTING SERVICES, INC.

## SERVICIOS ADMINISTRATIVOS

- \*CONDOMINIOS
- \*COMERCIAL
- \*URBANIZACIONES
- \*COBRO CUOTAS MANTENIMIENTO

PERSONAL CUALIFICADO EFICIENCIA INTEGRIDAD PROFESIONALISMO



TEL. (787) 594-0955 - FAX. (787) 790-8462 - E-MAIL: [cmaspr@gmail.com](mailto:cmaspr@gmail.com) - [cmaspr@prtc.net](mailto:cmaspr@prtc.net)  
PO BOX 517, Bayamón, Puerto Rico 00960



## All Services

Especialista en trabajos comerciales, industriales y residenciales  
CONSTRUCCION Y REMODELACION GENERAL



MANTENIMIENTO Y REPARACIONES DE SUBESTACIONES



VENTA, INSTALACION, REPARACIONES, MANTENIMIENTO DE ACONDICIONADORES DE AIRE



MANTENIMIENTO Y LIMPIEZA



TRABAJOS ELECTRICOS EN GENERAL

José G. Quiles  
Tel. (787) 594-7664  
E-mail: [JoseG@joesallservices.com](mailto:JoseG@joesallservices.com)  
Perito Electricista  
Lic. # 10596

Técnico de Refrigeración y Aire Acondicionado  
Lic. # 8470  
PO BOX 52078 LEVITTOWN, P.R. 00950-2078

# Geek ULTIMATE



- Programas Personalizados
- Cámaras de Seguridad
- Monitoreo
- Venta y Reparación de Computadoras
- Venta e Instalación de Programas
- Configuración de Redes
- Reportes Automáticos
- BackUp
- Anti-Virus
- Páginas Web
- Domain Names
- Web Hosting
- Cuentas de Emails Corporativas
- Digital Signage Displays

Luis Orozco  
787-310-1719

[LuisO@geekultimate.com](mailto:LuisO@geekultimate.com)



Encuentranos en  
[WindowShoppingPr.com](http://WindowShoppingPr.com)



# PROBLEMAS QUE COMUNMENTE ENCONTRAMOS CON LOS SEGUROS *en los Condominios*

Por González & Sampayo

Todos sabemos que tener una vivienda en un condominio implica que vamos a convivir con diferentes tipos de personas bajo una misma estructura tanto en el aspecto físico como en el de las relaciones humanas. Lo que quiere decir que todos tenemos que aceptar y acatar las normas y reglas que se establecen por votación mayoritaria de los condómines.

Específicamente hablaremos de los seguros apropiados para estos propietarios que tienen que velar por sus derechos y buen estado del resto de la estructura del edificio y porque se cumplan unas formas humanas y legales en la convivencia.

Los seguros de condominio tienen como fin proveer protección por responsabilidad pública a los dueños de los apartamentos en caso de una demanda personal como de una demanda contra el condominio en cualquiera de sus partes, áreas comunes, ascensores, parques, centros de recreación, plantas eléctricas etc.

Es importante que un condominio tenga un seguro que cubra a la Junta que lo administra y que lo trabaja sin lucro alguno, con una cubierta de seguros de Directores & Oficiales. También todo Administrador Certificado debería de tener una cubierta profesional mejor conocida como el "Professional Liability".

Los problemas que se dan en los condominios debido a las demandas surgen cuando la cubierta no resulta adecuada porque las pólizas no incluyen las cubiertas necesarias por situaciones que pueden surgir y que hay que proveer que ocurran. A veces esto es debido a que el Productor de seguros carece del conocimiento y/o de la experiencia necesaria y no hace las debidas recomendaciones a su cliente.

Esta falta de parte del Productor de seguros puede causar grandes pérdidas a los dueños del condominio. La Aseguradora no paga ni cubre una reclamación cuando surge un evento accidental o catastrófico que no esté incluido en el contrato.

Pueden llamar a González & Sampayo para preguntar sobre el seguro que les interese, contamos con todas las licencias necesarias, aprobadas por la Oficina del Comisionado de Seguros de PR. Tenemos quince años (15) de experiencia sirviendo de manera personalizada a nuestros clientes. González & Sampayo representa los intereses del Cliente y no el de las Aseguradoras.

Los teléfonos de nuestras oficinas son el (787) 692-8065, nuestro facsímil es el (787) 721-4261 y nuestro correo electrónico es:

[gonzalezsampayo@yahoo.com](mailto:gonzalezsampayo@yahoo.com)

Estamos ubicados en la calle Américo Salas #1424, Santurce / San Juan, Puerto Rico 00902.



**GONZALEZ & SAMPAYO**  
**PRODUCTORES DE SEGUROS, CORP.**

Sólo con un **Click**, puedes llegar a un mundo de alternativas para tu comunidad.



Propiedades



Directorio



Calendario



Videos



Herramientas



Blog



Condominios



#### Corredor de Bienes Raíces

Somos la herramienta perfecta de mercadeo de propiedades a la venta o para alquiler. Publica gratuitamente tu listado de propiedades a través de nuestro portal.

#### Proveedor

Somos el espacio para promover tus productos o servicios a clientes potenciales en condominios, urbanizaciones y proyectos de vivienda.

#### Administrador

Lleva tu condominio a otro nivel con una página Web para que facilite la administración de tu proyecto.

#### Junta de Directores

Registra tu comunidad y únete a la red de las comunidades.

#### Ven y visítanos en:

**[www. CondominiosPR.com](http://www.CondominiosPR.com)**

Llámanos: (787) 568-1332 / (787) 946-8932 o

escribenos a: [info@condominiopr.com](mailto:info@condominiopr.com)

COMERCIAL • RESIDENCIAL

## Nuestra satisfacción es servirles...

### SERVICIOS

- Plomería en general
- Vaciados pozos sépticos y trampas de grasas
- Inspección cámara video
- Detector de filtraciones
- Limpieza alcantarillados y manholes con camión jet/vac
- Venta e instalación de trampas de grasas
- Pocetos de bombas

camión flushing • detector de filtraciones • cámara de video • destapes



tel: (787) 257-5755

fax: (787) 769-4200

PMB 548, Call Box 20000

Canóvanas, PR 00729

email: [aaenviropr@yahoo.com](mailto:aaenviropr@yahoo.com)





**CRUZ MOYA**  
ELEVATOR CONSULTANTS

..... *Servicio en abundancia*

Teléfono (787)-706-9804 Fax (787) 273-0578

Cel. (787) 717-1485 / (787) 360-9153

**WWW.CRUZMOYA.COM**

PMB No. 173-B PO Box 194000 San Juan, PR 00919-4000

# Vive seguro. Nosotros te respondemos.



Con más de 35 años de experiencia en Puerto Rico, Chartis Insurance Company - Puerto Rico te ofrece soluciones para satisfacer tus necesidades de seguros comerciales o personales.

Para información adicional, comunícate con tu agente de seguros autorizado o llámanos al 787-767-6400.

**CHARTIS**



Seguros comerciales y personales



# Electric Service Corp.

**47**  
AÑOS DE EXPERIENCIA

LA COMPAÑIA #1 EN MANTENIMIENTO DE SISTEMAS DE BOMBEO Y CONTROL DE ACCESO EN PUERTO RICO

IMPLEMENTAMOS EN SU EDIFICIO LOS MODERNOS SISTEMAS DE VELOCIDAD VARIABLE.  
NO PROMETEMOS RESULTADOS BASADOS EN OTROS CONDOMINIOS.  
ÚNICOS EN OFRECER UN ESTUDIO REAL DE CONSUMO ANTES DE COTIZAR.



TENEMOS EL MÁS COMPLETO INVENTARIO DE PIEZAS Y EQUIPOS  
PARA ASEGURAR UN SERVICIO RÁPIDO Y EFICIENTE LOS 365 DÍAS DEL AÑO.  
CONTAMOS CON LAS HERRAMIENTAS Y EQUIPOS ADECUADOS PARA RESOLVER CUALQUIER EMERGENCIA.



DEPTO. DE VENTAS

DEPTO. DE INGENIERÍA

DEPTO. DE SERVICIO



SOBRE 50 TÉCNICOS ADIESTRADOS  
Y FLOTA DE 40 VEHÍCULOS EQUIPADOS



LOS EXHORTAMOS A QUE NOS VISITEN EN: 411 AVE. FIDALGO DÍAZ, SAN JUAN PR 00912  
TEL. (787) 728-2880 - FAX (787) 728-2886  
e-mail: [info@electricservicecorp.com](mailto:info@electricservicecorp.com)

# La más amplia variedad de puertas en todo Puerto Rico

## PUERTAS

Puertas de:

- Entrada
- Interiores
- Rústicas
- Closets
- De hierro Forjado
- De vitrales
- Laterales
- Fiberglass



## SERVICIO DE INSTALACIÓN

- PISOS DE MADERA • PUERTAS DE CLOSET
- PUERTAS DE INTERIOR/EXTERIOR • GABINETES DE COCINA
- MOLDURAS • TODO TIPO DE TRABAJOS EN MADERA

Si no tenemos el estilo de puerta que busca, se la fabricamos en nuestros talleres a sus especificaciones y el tipo de madera de su preferencia.

Le ofrecemos orientación, asesoramiento y servicio de instalación para puertas de interior/exterior o de closet, gabinetes de cocina, molduras y todo tipo de trabajos en madera. Nuestro personal especializado le ayudará a resolver su problema.



## COCINAS



## PISOS DE MADERA

• MADERA SOLIDA • MADERA FLOTANTE • LAMINADO



## DECKS PARA EXTERIORES



¡SOMOS MADERA DE ESQUINA A ESQUINA!

- ALDER • BAMBOO • BEACH • CHERRY • DOUSSE
- HAYA • IPE • JATIBA • MAHOGANY TEAK & HOLLY
- MAPLE • MASCAREY • NUBAU • NOGAL
- PINO • ROBLE TRATADO • TELA • SAMPÓS
- WALNUT • WENGUE

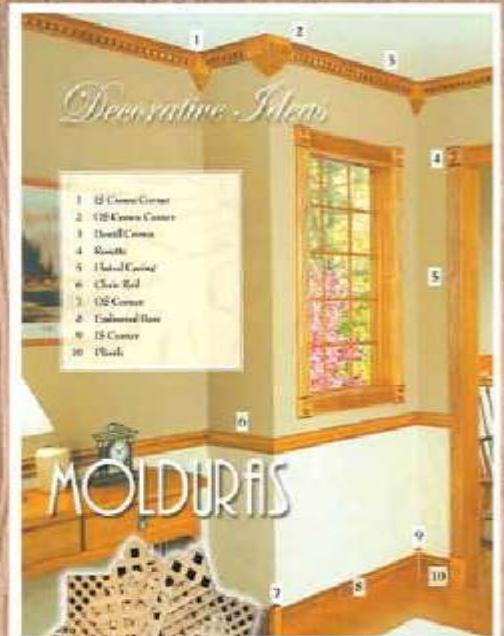
- IPE
- MADERA TRATADA
- MADERA PLÁSTICA



## CLOSETS

- DISEÑAMOS A SU MEDIDA!
- INSTALAMOS SU CLOSET
- 9 COLORES A ESCOGER

La más extensa variedad de molduras para interior y exterior en todo Puerto Rico en madera, poliestireno y foam. Si no encuentra la moldura que busca se la elaboramos en nuestros talleres, en la madera de su preferencia.



## MOLDURAS

- Decorative Ideas*
1. 12 Corner Crown
  2. 12K Crown Crown
  3. Double Crown
  4. Skirting
  5. 1/2 Round Crown
  6. Chair Rail
  7. 1/2 Crown
  8. Unfinished Base
  9. 1/2 Crown
  10. Plinth



TODO LO RELACIONADO A LA CONSTRUCCION, REMODELACION O DECORACION DE SU HOGAR, OFICINA O NEGOCIO



Marginal Ave. Kennedy Sector Bechara, San Juan

[entrando por Wendy's al final]

Órdenes por Fax: (787) 783-8371

www.maderas3c.com

# (787) 783-8260

Lunes a sábado de 7:00 am a 6:00 pm



\* Financiamiento disponible a través de CIB-Financial, sujeto a aprobación de crédito y cumplimiento con los parámetros crediticios de CIB-Financial desde 24.99 APR. Oferta de 6 meses sin intereses en artículos pre-seleccionados. NO PAGO: Los cargos por financiamiento se acumulan desde la fecha de la compra, pero ningún pago mínimo estará vencido hasta la fecha del período diferido de 180 días, según se indica en su estado mensual; y el paga el total del principal adeudado antes que expire el período diferido, ningún cargo por financiamiento vencerá para esa compra.