

¡ENTÉRATE!

LUMBRA

7^{ta}

25 y 26

de marzo 2011

Mayaguez Resort



Administración

**Condominios, Edificios Comerciales
y Controles de Acceso**

CONTENIDO

Editoriales por:

- Lcda. Margarita García Cárdenas
- Lcdo. Roberto A. Rivera Ruiz
- Lcdo. Armando González
- Sra. Sulky Lugo
- Sra. Carola González
- Sr. Pedro Andujar
- CPA Edelmiro Lebrón



Mensaje de la Directora

Desde el 2004 no visitamos a Mayagüez y estamos muy contentos por la acogida de la cumbre en este municipio. Contamos con una amplia Agenda de Charlas de temas actuales, la cual sabemos que será de mucha utilidad para las Juntas de Directores, Administradores y publico que nos visita.

Nos llena de mucha tristeza no contar con la Lcda. Awilda E. López Palau, la cual desde los inicios de la Asociación siempre estuvo presente y fue una excelente amiga y colaboradora con este sector al que amaba. Todos la echamos de menos en la pasada convención, ya que su condición de salud se había complicado y no nos pudo acompañar. Lamentablemente la Lcda. Awilda E. López Palau, partió el año pasado después de perder una gran batalla contra el cáncer. No nos cabe la menor duda que ya tiene que haber montado su bufete en el cielo. **¡Que descanse en paz!**

Ya nos encontramos trabajando arduamente en lo que será la **7ma Convención de Condominios, Edificios Comerciales y Controles de Acceso**. La misma se celebrará del **13 al 15 de octubre de 2011, en el Hotel El Conquistador en Fajardo**, así que separa estas fechas en tu agenda para que te quedes con nosotros. Este año el tema será el **Mejoramiento de la Infraestructura**.

Agradecemos sinceramente a todos el respaldo a nuestras actividades y les invitamos a que se mantenga en contacto con la Asociación a través de su página web.

Espero disfruten la 4ta Cumbre y nos vemos en la Convención en octubre 2011.

Mary Ortega

Agradecemos sinceramente a todos nuestros **Recursos en las Charlas en esta cumbre:** Lcdo. Roberto A. Rivera Ruiz, Lcdo. Armando González, Lcdo. William Ríos, Edgard de Gracia & Guillermo Deyá - Rep. DEYA Elevator, Sra. Margarita Delgado-Sup. HUD, PPG Industries, BullBond Conspro y la Ing. Alba L. Cruz Moya.

Un agradecimiento especial a Sulky Lugo y Norberto Cruz por su continua colaboración, Ing. Miguel Vázquez, Sr. Pedro Andujar de All in One Management, Sra. Jay Morales de Condominium Management and Accounting Services, Sra. Eva Rivera, Sras. Ohmayra & Virginia Peña de Viom Management, Sra. Carola González de G Management Corporation que han sacado de su tiempo, para ayudar en la coordinación de la Cumbre. A Mónica, mi hermana, que siempre está ahí apoyándome en todo, al igual que mi familia y todo el personal voluntario que nos ayuda diariamente.

A los Medios: Sra. Nory Rivera, Editora de la Revista de Construcción del Periódico el Nuevo Día, Sr. Luis Francisco Ojeda y el Programa Entrenosotras.

A nuestros Auspiciadores y Exhibidores: ACE Insurance, Deya Elevators, PPG Industries, Hidro-Stop, Bull Bond - Conspro, Angels Cleaning, Cruz Moya Elevator Consultant, Centro Elevator, Academia Sulky Lugo, Master Lum y Otis Elevator.



PMB 450 PO Box 7891
Guaynabo, PR 00970-7891

Tel. 787-692-6176 Fax 787-957-6082

aphpr.info@gmail.com

¿CUÁNDO SE PUEDEN **SUSPENDER** LOS SERVICIOS DE AGUA Y ELECTRICIDAD?

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

Antes de comenzar a contestar esta pregunta debo aclarar que se pueden suspender servicios adicionales a los de agua y electricidad. En el Artículo 38 de la Ley de Condominios indica que se pueden suspender los servicios "de agua, gas, electricidad, teléfono y/o cualquier otro servicio similar a éstos". Mientras que en el Artículo 39 se indica que se pueden suspender los servicios "de agua potable, electricidad, gas, teléfono, así como los servicios de transmisión de voz, vídeo y data, y/o cualquier otro servicio similar cuando el suministro de éstos llega por medio de instalaciones que constituyen elementos comunes generales del inmueble." Como pueden ver el último es más abarcador que el primero. Lo importante de esto es que no es solo el agua y la electricidad los que se pueden suspender.

Para saber cuándo se pueden suspender los servicios de agua y electricidad es necesario entrar a discutir los Artículos 38 y 39 de la Ley de Condominios, así como la enmienda que sufrió el último mediante la Ley Núm. 50 de 4 de agosto de 2009. La que trata sobre los cortes en los fines de semanas y días feriados.

El Artículo 38 de la Ley de Condominios trata sobre el Consejo de Titulares y los poderes que le otorga la ley a éste. En el inciso (i) de dicho artículo se indica lo siguiente:

"(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."

En este inciso se le da el poder al Consejo de Titulares, no a la Junta de Directores, a ordenar la suspensión de los servicios ante la falta de pago de dos

(2) plazos o más.

En el Artículo 39 de la Ley de Condominios, que trata sobre la morosidad, se indica los siguientes:

"Aquellos titulares que adeuden tres (3) o más plazos consecutivos de cuotas, independientemente del número de apartamentos de que sean propietarios, quedarán temporalmente privados de ejercer su derecho al voto en las reuniones del Consejo de Titulares, incluidos aquellos asuntos que requieran el consentimiento unánime; ni se contará su voto o su porcentaje de participación para propósitos de quórum cuando esta Ley requiera tal consentimiento, hasta tanto satisfagan la deuda en su totalidad o el Tesorero certifique que el titular está al día en el plan de pago aprobado por la Junta de Directores con anterioridad a la asamblea en cuestión. Además, la Junta de Directores podrá ordenar la suspensión del servicio de agua potable, electricidad, gas, teléfono, así como los servicios de transmisión de voz, vídeo y data, y/o cualquier otro servicio similar cuando el suministro de éstos llega por medio de instalaciones que constituyen elementos comunes generales del inmueble. La suspensión podrá ordenarse también cuando el titular no pague su parte proporcional del seguro comunal." (Este párrafo es antes de la enmienda de la Ley 50)

De este párrafo surge claramente que la Junta de Directores puede suspender los servicios cuando un titular adeude tres (3) plazos o más.

Queda claro que el Consejo de Titulares puede ordenar la suspensión de los servicios a la falta de pago de dos (2) plazos mientras que la Junta de Directores puede ordenar la suspensión de los servicios a la falta de pago de tres (3) plazos, sin mediar orden del Consejo de Titulares.

Es un error referirse a los pagos de las cuotas de mantenimiento como mensualidades o pago por meses cuando conforme a la Ley de Condominios se llaman plazos. La diferencia, aunque parezca esto una tontería, es grande. En el Artículo 8 del Código Civil de Puerto Rico se indica que los meses son treinta (30) días. Un plazo vence en la fecha que se determine en el Reglamento del Condominio, no necesariamente son treinta (30) días. En la mayoría de los reglamentos se establece que el plazo para el pago de la cuota de mantenimiento vence el día primero del mes. Esto implica

Administración de Condominios
Miledy Riveiro Torres
Administradora
(787) 638-0967
miledyriveiro@yahoo.com
HC01 Box 15726
Cabo Rojo, PR 00623

que el día dos (2) del mes, ya el plazo para el pago de la cuota está vencido, independientemente de los días de gracia que se den en el Reglamento para pagar la cuota sin la imposición de recargos. Entonces si una persona no paga el plazo correspondiente a mayo y no paga tampoco el correspondiente a junio ya el día 2 de junio se le pudieran suspender los servicios. Solamente habrían transcurrido treinta y dos (32) días. Si habláramos de meses habría que esperar sesenta (60) días, el equivalente a dos (2) meses, para suspender los servicios. Esto es tomando en cuenta que el Consejo de Titulares haya ordenado la suspensión de servicios en dos (2) plazos.

El Consejo de Titulares puede ordenar la suspensión de los servicios en dos (2) plazos mediante acuerdo en una asamblea debidamente convocada conforme a la Ley de Condominios o por aprobación de enmienda al Reglamento del condominio donde se autorice a la Junta de Directores para que puedan suspender los servicios a la falta de pago de dos (2) plazos. Hay personas que interpretan el Artículo 38 (i) como que la Junta de Directores solamente puede suspender los servicios en dos (2) plazos si así está dispuesto en el Reglamento del Condominio, yo difiero de esto. Ellos se basan en que dicho artículo indica que el corte se hará "según el procedimiento determinado por el Consejo de Titulares y dispuesto en el Reglamento".

Hay que distinguir entre lo que es un procedimiento y lo que es una autorización o mandato. El procedimiento a utilizarse al momento del corte de servicios nada tiene que ver con que si se puede llevar a cabo a los dos (2) o tres (3) plazos vencidos sino cómo se hace. Esto podría ser que tenga que mediar una notificación previa con cierto número de días, por ejemplo. Procedimiento no es igual a autorización o mandato.

La Ley de Condominios es muy clara cuando quiere que algo conste en el Reglamento. El Artículo 37 de la misma indica qué asuntos se deben tratar en el mismo. En ninguno de sus incisos establece que este tipo de corte debe incluirse. Ahora en el inciso (j) del Artículo 38 se indica que para que la Junta de Directores pueda imponer multas esto debe constar en el Reglamento. El mismo lee como sigue:

"(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."

En el Artículo 39 cuando se habla del cargo por mora de diez por ciento (10%) indica lo siguiente:

"El Reglamento podrá disponer el cobro de una penalidad del diez por ciento (10%) de lo adeudado si transcurren quince (15) días de la fecha fijada para el pago de la mensualidad."

Cuando la Ley de Condominios quiere que algo conste en el Reglamento así lo expresa. Nótese que en el Artículo 38 (i) no indica que para autorizar el corte a los dos (2) plazos debe constar en el Reglamento, o que la Junta de Directores podrá efectuar la suspensión de los servicios al vencimiento de los dos (2) plazos mediante autorización expresa en el Reglamento.

Para que la Junta de Directores pueda suspender los servicios a los dos (2) plazos basta con que el Consejo de Titulares apruebe en una asamblea una resolución que puede leer como sigue: "Se emite una orden a los miembros de la Junta de Directores, tanto presente como futuras, que a cualquier titular que adeude dos (2) o más plazos de sus cuotas de mantenimiento se le suspendan los servicios."

El Artículo 38 (i) lo único que exige para que se puedan cortar los servicios a la falta de pago de dos (2) plazos es que el Consejo de Titulares lo ordene. Este puede emitir órdenes a la Junta de Directores mediante acuerdos en asambleas, sin necesidad de llevarlos a un Reglamento.

Muchas personas creen que ahora no se pueden suspender los servicios durante fines de semanas y días feriado conforme a la enmienda al Artículo 39 mediante la Ley Núm. 50 del 4 de agosto de 2009. Esto no es correcto.

Veamos como quedó redactado el párrafo enmendado mediante esta ley que lee ahora como sigue:

"Aquellos titulares que adeuden tres (3) o mas plazos consecutivos de cuotas, independientemente del número de apartamentos de que sean propietarios, quedarán temporalmente privados de ejercer su derecho al voto en las reuniones del Consejo de Titulares, incluidos aquellos asuntos que requieran el consentimiento unánime; ni se contará su voto o su porcentaje de participación para propósitos de quórum cuando esta ley requiera tal consentimiento, hasta tanto satisfagan la deuda en su totalidad o el Tesorero certifique que el titular está al día en el plan de pago aprobado por la Junta de Directores con anterioridad a la asamblea en cuestión. Además la Junta de Directores podrá ordenar la suspensión del servicio de agua potable, electricidad, gas, teléfono, así como los servicios de transmisión de voz, video y data, y/o cualquier otro servicio similar cuando el suministro de éstos llega por medio de instalaciones que constituyen elementos comunes generales del inmueble. La suspensión podrá ordenarse también cuando el titular no pague su parte proporcional del seguro comunal. **No se suspenderá ningún servicio los días viernes, sábado, domingo o feriado ni el día laborable anterior al feriado, sin que medie una notificación escrita al titular con quince (15) días de antelación a la fecha en que se suspenderán los servicios, la cual se hará por correo certificado a la dirección postal del titular o mediante entrega personal a un ocupante del apartamento."**

La ley lo que indica ahora es que si no media una notificación escrita al titular con por lo menos quince (15) días de antelación a la fecha de la suspensión de los servicios no se le podrán suspender los servicios días feriados ni fines de semana. O sea que si se les notifica cumpliendo con los requisitos que establece la ley ahora, sí se puede suspender los servicios fines de semanas o días feriados.

Tel. (787) 999-7008
E-fax (860) 998-2354



Otis

A United Technologies Company

121 Ganges Street; Urb. El Paraiso
San Juan, PR 00926

Este requisito de notificación solamente se exige para el corte durante fines de semana y días feriados. ¿A caso esto implica que se pueden suspender los servicios durante días de la semana, sin necesidad de notificar por correo certificado con acuse de recibo?

Personalmente entiendo que el requisito de notificar por correo certificado con acuse de recibo no resuelve nada, pues sabemos que los titulares no buscan sus cartas y se reciben devuelta a la administración. Mi recomendación para notificar la intención de suspender servicios es que se haga mediante certificación de envío ("certificate of mailing") lo cual sale mucho más económico que el correo certificado y la persona no tiene que ir al correo a buscar su carta. Mediante este método se tendrá evidencia de que se envió un aviso de intención de cortar los servicios. Adicional a esto se le debe entregar en el apartamento. Queda claro que si quieren poder cortar durante fines de semana o días feriados tienen que hacerlo con quince (15) días de anticipación y por correo certificado con acuse de recibo.

Algo muy importante que deben tener en cuenta es que si se otorgan quince (15) días en la carta notificando la intención de la suspensión de servicios, estos son a partir de la notificación, no desde que se reciba la misma por el titular afectado.

En conclusión la Junta de Directores puede suspender los servicios a la falta de pago de dos (2) plazos, si así se lo ordena el Consejo de Titulares. En caso de que no medie esa orden será en tres (3) plazos. Se pueden suspender los servicios en los fines de semana y días feriados, solo hace falta notificar la intención mediante correo certificado con acuse de recibo, dando quince (15) días para el pago.

Lcdo. Roberto A. Rivera Ruiz
Tel. (787) 767-4279
lcdoriveraruiz@yahoo.com



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

787-363-7837

MORE OPTION RESOURCE

- ☑ 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



**DESARROLLE SU COMUNIDAD
PROTÉJASE BIEN**

ACE Insurance Company le ofrece una gama de seguros para proteger su condominio de las exposiciones que pueden afectar la tranquila convivencia de los residentes. Analizamos sus riesgos y lo protegemos para que usted pueda continuar desarrollando con seguridad el progreso de su comunidad.

CONTAMOS CON SEGUROS PARA:

El Condominio:

- ▲ Propiedad
- ▲ Responsabilidad Pública
- ▲ Complemento al Fondo de Seguro del Estado (FSE) (STOP GAP)
- ▲ Crimen
- ▲ Auto no registrado (Hired & Non-Owned Auto)

La Junta de Directores:

- ▲ Responsabilidad Civil para Junta de Directores y Oficiales de Condómines (D&O)
- ▲ Protección para Prácticas en el Empleo

Administrador de Condominio:

- ▲ Seguro de Responsabilidad Profesional (Errores & Omisiones)

Seguro para los Residentes:

- ▲ Plan Custodian para Accidente y Salud (Accident & Health)

Solidez Financiera & Clasificación A+ por A.M. Best & Standard & Poor's

1445 FD Roosevelt Doral Bank Center Suite 501 San Juan PR 00920
Tel. 787.274.4700
www.acelatinamerica.com



13 al 15 de octubre 2011



HOTEL EL CONQUISTADOR, FAJARDO

A TODAS LAS COMPAÑIAS Y PROFESIONALES

Nuestra convención es una de las más exitosas en participación del público, ya que cada año preparamos una agenda con temas de actualidad, reuniendo a las agencias gubernamentales y al sector privado para que los mismos presenten los recursos mejor preparados en cada tema.

También nos preocupamos cada año porque nuestros Exhibidores y Auspiciadores tengan las mejores condiciones para presentar sus productos y servicios a los participantes de la convención, los cuales son verdaderos consumidores y prospectos, logrando las compañías sus metas y posicionándose como producto o marca en estos consumidores.

Este año el Tema de la Convención es

**“Mejoramiento de la
Infraestructura”**

Nuestra convención se ha distinguido a diferencia de otras Convenciones, ya que todo el programa educativo de Charlas es ofrecido dentro del área de convención, haciendo que los participantes y visitantes entren y salgan por el área de exhibición, dándole la oportunidad a cada Auspiciador o Exhibidor de captar la atención de los mismos.

Dentro del Programa de la Convención por mencionar algunas estaremos realizando:

- Amplia Agenda de Charlas por Agencias de Gobierno Estatales & Federales, Empresas Privadas, Abogados Especializados y Profesionales Libre de Costo
- Área de Exhibición de Compañías y Servicios
- Seminarios y Talleres de Educación Continua Acreditados por la Academia Sulky Lugo
- Foro de Preguntas y Respuestas
- Feria de Empleo
- Actividades Nocturnas
- Fin de Fiesta con Auspiciadores y Exhibidores

En fin queremos que nuestros Auspiciadores y Exhibidores tengan un contacto directo con el público. **La entrada al área de Exhibición y Charlas es completamente libre de costo**, siendo gran atractivo para el público que nos visita.

Busque las alternativas de Auspicio o categoría de Exhibidores válidos hasta el 05/31/2011, disponibles ya en la página web, para que pueda elegir a su conveniencia y se pueda acoger a las ofertas de Pre-Separación. Contamos con su participación, donde sabemos tendrá una excelente oportunidad de negocio y ampliará sus conocimientos sobre la Administración de Condominios, Edificios Comerciales y Controles de Acceso en Puerto Rico.



Mary Ortega
Directora

Comuníquese con nosotros para que un Coordinador del Comité de Convención le oriente de cómo separar su espacio y se acoja a las ofertas de pre-separación.

Te esperamos!!!

La Fiesta De Mis Quince

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 y lo podrá celebrar si entra entre las 200 quinceañeras. Sus padres NO tienen que aportar dinero... **corre la voz**

¡CUIDADO! la **Magnesia NO** es lo mismo que la **Gimnasia!**

algunas diferencias entre la Propiedad Horizontal y las Urbanizaciones con Control de Acceso

Por: **Dra. Margarita García Cárdenas**

Junta de Directores, asociación de residentes; dos conceptos que la mayoría de las personas inmediatamente equiparan con la propiedad horizontal. Pero estos conceptos no son sinónimos uno del otro. Como funcionan depende de si la propiedad está sometida a la Ley de Condominios o si en vez, la propiedad está gravada con servidumbres en equidad, también conocidas como restricciones de construcción. La diferencia entre estos dos conceptos de planificación urbana es bien importante al considerar, por ejemplo, que derechos tienen los titulares cuando adquieren una edificación en un nuevo desarrollo.

La Ley de Condominios establece, claramente desde las enmiendas del 2003, que la administración interina del complejo ha de estar en control del desarrollador o uno de sus representantes. El artículo 36-A de la Ley de Condominios dispone las normas a seguir en durante la administración interina del desarrollador. Cuando ya se ha de terminar el interinato, la ley dispone que se ha de crear un Comité de Transición. Este comité que existirá, "antes de elegir la primera Junta de Directores y previo al traspaso de la administración" ha de fungir como supervisor de las gestiones del desarrollador durante la administración interina. Por tanto, la ley faculta al comité a exigir que el desarrollador le entregue:

1. Los libros de cuentas de la comunidad, debidamente auditados y certificados por un C.P.A.
2. Copias certificadas por el Notario autorizante y las autoridades competentes de todos los documentos e instrumentos públicos constitutivos del inmueble.
3. El libro de propietarios, puesto al día.
4. Una certificación del Secretario del Departamento de Asuntos del Consumidor de que se ha prestado la fianza requerida.
5. Todos los fondos de la comunidad de titulares que tenga en su poder.
6. Las cuentas bancarias, depósitos, valores, etc., pertenecientes a la comunidad de propietarios.
7. Certificación de estado de cualquier acción judicial, extrajudicial o administrativa.
8. Una certificación jurada por el desarrollador o administrador interino de haberle entregado a cada nuevo propietario los siguientes documentos:
 - a. Copia del presupuesto del condominio

- b. Copia de la Escritura Matriz y copia del Reglamento
 - c. Copia del permiso de uso del apartamento
 - d. Copia de la Ley de Condominios.
 - e. Copia del Reglamento Sobre Condominios del Departamento de Asuntos del Consumidor.
9. Una relación de todos los pagos en concepto de cuotas de mantenimiento hechas por los titulares.
 10. Los originales de todos los contratos otorgados por el desarrollador o administrador interino.
 11. Una copia del juego completo de los planos certificados archivados en el Registro de la Propiedad.
 12. Copia certificada de las fianzas de fidelidad.

Este listado sólo es requerido en las propiedades sometidas a la Ley de Condominios. Porque exista una asociación de residentes no significa que se trate de una propiedad horizontal. En las urbanizaciones con acceso controlado existe una asociación de residentes pero, a diferencia de los condominios, se trata de una corporación sin fines de lucro creada por el desarrollador para poder instituir el control de acceso vehicular, (Ley Núm. 21 de 20 mayo de 1987) y vigilar por el cumplimiento de las servidumbres en equidad. Es la Ley de Control de Acceso Vehicular la que impone el requisito de que los vecinos o el desarrollador registren en el Departamento de Estado una corporación sin fines de lucro. Los edificios constituidos en propiedad horizontal no pueden inscribirse como corporación en el Departamento de Estado.



La Ley General de Corporaciones, Ley Número 164 de 16 de diciembre de 2009, dispone que la corporación ha de tener una Junta de Directores. "Los negocios y asuntos de toda corporación organizada con arreglo a las disposiciones de esta Ley, serán dirigidos por la junta de directores, salvo cuando otra cosa se disponga en esta Ley o en el certificado de incorporación. Cuando el certificado de incorporación contenga tal disposición, las facultades y obligaciones que esta Ley confiere o impone a la junta de directores, serán ejercidas o desempeñadas por la persona o personas designadas en el certificado de incorporación." Art. 4.01 (A). En las corporaciones sin fines de lucro cada uno de los titulares ha de ser un miembro de la corporación. En estas urbanizaciones, por regla general, cuando una persona compra una casa ya existe la corporación y tiene su junta de directores.

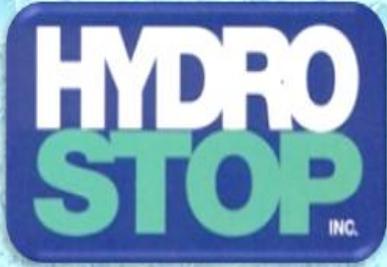
En cuanto a si es obligación, o necesario en una reunión de elección de nuevos miembros a la junta de directores, entregar o tener disponible documentos acreditativos de la función de la pasada junta, los artículos 7.10 y 7.11 de la Ley de Corporaciones reconocen que los miembros de una corporación tienen derecho de poder revisar e inspeccionar los libros de la corporación. Además, la Ley requiere que anualmente se radique en el Dept. de Estado un informe anual. Este debe de incluir un estado de situación. El estatuto específicamente dispone que en el caso de corporaciones sin fines de lucro no será necesario que prepare el informe un CPA. En vez, el Estado de Situación Financiera puede ser preparado: "por una persona que tenga conocimientos generales de contabilidad." Art. 15.01 (A) (1). En dicho informe detallará los nombres de los directores, dirección, de haber oficiales, sus nombres y dirección. Además hay que informar cualquier cambio en la categoría principal de sus servicios o propósitos.

Toda corporación también tiene que llevar libros y tenerlos en Puerto Rico. ¿Cuáles son estos libros? Son los "libros de contabilidad, documentos y constancias (incluyendo records de inventario) que sean suficientes para: 1. Establecer claramente el monto del ingreso bruto y las deducciones, créditos y otros detalles relacionados con las operaciones dentro y fuera de Puerto Rico, que deban aparecer en las planillas de contribución sobre ingresos que rindan al Estado Libre Asociado, y 2. Reflejar claramente el monto de sus inversiones dentro y fuera de Puerto Rico, la propiedad poseída por la corporación y el monto del capital empleado en llevar a cabo los negocios dentro y fuera en Puerto Rico." Art. 15.01 (B), Ley de Corporaciones.

Además de los antes mencionados documentos, se supone que administrador de cualquier negocio o proyecto tenga guardado copia u original de cada contrato otorgado que tengan injerencia con el proyecto. También es importante ver, en los estatutos de la corporación, si se requiere otros documentos. Son la totalidad de estos documentos los que, en una urbanización con control de acceso y servidumbres en equidad, se tienen a disposición de la Junta de Directores y los miembros.

Es vital enfatizar que otra de las diferencias entre las urbanizaciones con control de acceso y los condominios es que en la Ley de Condominios se protege a los titulares del poder del desarrollador al establecer, que los contratos firmados por el desarrollador o su representante, durante el interinato, no han de obligar al Consejo de Titulares. O sea, cuando ocurre la transición del desarrollador a los titulares, estos pueden rechazar los contratos, por ejemplo de jardinería, mantenimiento etc., que haya suscrito el desarrollador. Esto no es así en una urbanización con control de acceso. Los contratos firmados por el desarrollador mientras él tenía el control de la junta de directores obligan a todas las juntas posteriores.

*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

SERVIDUMBRES

LEGALES Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

Por: Lcdo. Armando González

Vivimos en un mundo cambiante sujeto a conductas globalizadas que requieren enmiendas a prácticas de conducta diferentes. Nos encontramos que disposiciones legales vigentes hace muchos años y que no se le daba la importancia que han adquirido en épocas recientes. Las servidumbres en equidad se encuentran vigentes en nuestro ordenamiento jurídico desde hace muchos años y su importancia en años pasados no era la misma que tienen en la actualidad. Las exigencias de seguridad en las viviendas y el mantener una comunidad con residencias de un valor igual, para que todas las residencias en la comunidad adquieran un valor mayor de reventa, han sido algunos de los factores para que se utilice extensamente el establecimiento de condiciones restrictivas. Las mismas se establecen mediante servidumbre en equidad constituidas por escrituras públicas. Las asociaciones de residentes que se establecen en la comunidad, se convierten en los vigilantes de que se observen las condiciones restrictivas.

Las necesidades de nuestro desarrollo urbano y rural, regulado por el Estado para garantizar el bien común, exigen que se admitan a nuestro Derecho figuras jurídicas nuevas y variaciones de las ya establecidas y organizadas por nuestro código civil, ya que esto no contraviene la ley sino que adapta sus disposiciones a las nuevas realidades de la vida moderna mediante la interpretación del espíritu de las leyes que deberán ser tan flexibles como la necesidad de nuestro tiempo así lo requiera. El Código Civil no es un cuerpo de derecho inflexible, rígido y cerrado, sino que por el contrario admite que se le interprete para servir a los pueblos donde está vigente, conforme a las vivas realidades de la época, de otro modo muchas de sus disposiciones pasarían a ser letra muerta en vez de ser vigorizadas por la sabiduría de los Tribunales en su ingente labor interpretativa que denominamos jurisprudencia."

Ya desde 1913 se incorporó a nuestro derecho el concepto de servidumbre en equidad, la cual a sido confirmada repetidas veces en entre otros casos¹.

Las servidumbres en equidad consisten de unas restricciones y condiciones, constituidas unilateralmente por el urbanizador, que limitan el uso de terrenos y edificaciones, operan para beneficio de los presentes y futuros propietarios, e imponen cargas o gravámenes especiales, como parte de un plan general para el desarrollo y preservación de una urbanización residencial²

Éstas limitan las facultades de los futuros adquirentes. En nuestra jurisdicción, las servidumbres en equidad se utilizan con frecuencia "para establecer restricciones a la propiedad a fin de asegurar que la configuración arquitectónica o urbanística de un determinado proyecto privado se conserve dentro de los parámetros establecidos". Se ha reconocido que las cláusulas restrictivas que gravan las urbanizaciones residenciales tienen como finalidad preservar el valor, la belleza, la comodidad y la seguridad del reparto residencial. Esto es así, ya que las mismas limitan las facultades de los futuros adquirentes de los solares y de las viviendas en cuanto a hacer obras nuevas, efectuar cambios en las ya hechas, y delimitar los usos a los que puede ser destinada una propiedad.

Para que las servidumbres en equidad sean válidas y eficaces, se requiere: (1) que las limitaciones referidas sean razonables; (2) que se establezcan como parte de un plan general de mejoras; (3) que consten de forma específica en el título de la propiedad; y, (4) que se inscriban en el Registro de la Propiedad. Por lo cual, para que una propiedad inmueble sea gravada válidamente mediante una servidumbre en equidad, sus cláusulas restrictivas deben constar en una escritura pública, y, según mencionamos, debe inscribirse en el Registro de la Propiedad.

Las servidumbres en equidad son consideradas como un contrato entre las partes, ya sea porque éstas acuerdan gravar sus propiedades para delimitar su uso o el tipo de edificación que se puede efectuar sobre las mismas, o porque quienes adquieren posteriormente la propiedad gravada, conociendo las restricciones inscritas en el Registro de la Propiedad, aceptan someterse a éstas. Por lo cual, adquieren un rango de contratos privados de naturaleza real, ya que, una vez son inscritas en el Registro de la Propiedad, constituyen derechos reales oponibles *erga omnes*, creando entre los predios afectados una relación de servidumbres recíprocas, pues cada lote o solar es predio dominante, a la vez que sirviente, con relación a los demás lotes o solares de la urbanización.

Los dueños de predios sujetos a servidumbres en equidad pueden impedir violaciones a las limitaciones impuestas, y hacer efectivos sus derechos a través del recurso de *injunction*. Una vez reconocida la validez y vigencia de las cláusulas restrictivas de una servidumbre en equidad en un caso particular, "los tribunales deben hacer cumplir a cabalidad los propósitos del acuerdo al que las partes han aceptado someterse al adquirir la propiedad gravada". Esta

¹ *Glines vs Matta* 18 DPR 409(1913) ² *Lawton v. Rodríguez Rivera*, 35 D.P.R. 487 (1926); *Macatee v. Biascochea*, 37 D.P.R. 1 (1927); *Carrión v. Lawton*, 44 D.P.R. 463 (1933); *Fiol v. López de la Rosa*, 46 D.P.R. 749 (1934); *Santaella v. Purón*, 60 D.P.R. 552 (1942); *Baldrich v. Registrador*, 77 D.P.R. 739 (1954); *Pérez v. Pagán*, 79 D.P.R. 195 (1956); *Colón v. San Patricio Corporation*, 81 D.P.R. 242 (1959).

norma persigue preservar la autonomía de la voluntad de las partes, reflejada en las cláusulas restrictivas de la servidumbre en equidad. Por lo tanto, los tribunales no tienen facultad para obviar dicha voluntad por criterios ajenos a ésta, salvo que sea contraria a la ley, a la moral o al orden público. Valga recordar, que en el ámbito de las obligaciones y los contratos, es doctrina fundamental que cuando los términos de un contrato son claros y no dejan lugar a dudas sobre la intención de los contratantes, no se recurrirá a reglas de interpretación, sino que se respetará el sentido literal de sus cláusulas. Las servidumbres en equidad pueden extinguirse o modificarse en los siguientes casos:

- (1) por acuerdo de los interesados;
 - (2) por efecto del tiempo o por realizarse la condición si así se constituyeron;
 - (3) por confusión;
 - (4) por renuncia o abandono de los propietarios que reciben los beneficios de la servidumbre;
 - (5) por expropiación forzosa si los gravámenes son incompatibles con el uso público del inmueble expropiado;
- y

(6) cuando cambios radicales del vecindario no sólo hacen la restricción irrazonable y opresiva para el dueño del predio sirviente, sino también destruyen el valor que la restricción tenía para el dueño del predio dominante, por lo cual resulta imposible alcanzar los fines que perseguía la servidumbre.

Siendo la servidumbre legal aquí impuesta un derecho real, por ser un gravamen sobre el inmueble y limitativo del derecho de propiedad sobre el mismo, la misma es inscribible³. La ley Hipotecaria no establece una limitación taxativa de los derechos reales que se pueden inscribir, sino que por el contrario permiten la inscripción de cualquier título o acto, que sin tener nombre propio en derecho, modifica algunas de las facultades del dominio sobre bienes inmuebles o derechos reales. En nuestro derecho positivo prevalece la teoría del **numerus apertus** que admite la posibilidad de crear derechos reales fuera de los previstos por el Código Civil⁴.

Una vez inscritas en el Registro de la Propiedad, se considera que las restricciones constituyen derechos reales oponibles a todos los titulares, ello incluye a todo presente y futuro adquirente de la propiedad gravada por la servidumbre equidad.

Así pues, no se debe permitir actuaciones contrarias a las condiciones restrictivas impuestas, y cuando se lleve a cabo un acto contrario a la condición restrictiva ello equivale a un daño auto infligido, es decir, el único causante del daño es el infractor de la condición restrictiva⁵.

Para hacer efectivos sus derechos e impedir el

INSPECCION DE ELEVADORES
Servicios de Consultoría

Nilda L. Alicea Morales
aliceanilda@yahoo.com

PR OSHA – 032
Licitador # 8989

Celular 787-934-0152
Fax 787-845-6130

SK
Secure Kinetics

FINANCIAMIENTO
disponible para
CONDOMINIOS

Techos de P.R.
Roofing Contractors

Nelson N. Reyes
Contractor

Tell & Fax 787-253-5426
Cel. 787-647-0592
Cond. Laguna Gardens I - 5D Isla Verde, PR 00907

³. Res. Parkville v. Díaz, Palou, 2003 T.S.P.R. 69, 2003 .T.S. 73, 159 D.P.R. (2003); Asociación de Vecinos de Villa Caparra, Inc. v. Iglesia Católica, 117 D.P.R. 346 (1986). ⁴ Art. 2 de la Ley Hipotecaria, 30 L.P.R.A. sec. 2, y el Art. 27 de su Reglamento, 30 L.P.R.A. sec. 857 ⁵. Colón v. San Patricio Corporation, 81 D.P.R. 242 (1959) ⁶. Residentes Parkville Sur, Residentes Parkville Norte y Otros v. Margarita Díaz Luciano y Otros, supra, a la pág. 957; Asoc. V. Villa Caparra v. Iglesia Católica, supra, a la pág. 353, citando a José R. Vélez

incumplimiento con las limitaciones impuestas, los dueños de las propiedades vecinas, tienen disponible el recurso de injunción⁶. Para tener derecho a dicho remedio, si se trata de una reclamación por incumplimiento de condiciones restrictivas, no es necesario probar, de hecho, que se han sufrido daños o perjuicios sustanciales; basta demostrar la violación a la restricción⁷.

Las condiciones restrictivas es el componente de la servidumbre en equidad establecida por la voluntad de las partes contratantes, que establecen las mismas y dichas condiciones restrictivas se incluyen en la escritura pública constitutiva de dicho derecho real. Una vez se reconoce la validez y vigencia de las cláusulas restrictivas de una servidumbre en equidad en un caso particular, los tribunales deben hacer cumplir a cabalidad los propósitos del acuerdo al que las partes han aceptado someterse al adquirir la propiedad gravada. Dicha normativa tiene como finalidad preservar la autonomía de la voluntad de las partes reflejada en las cláusulas restrictivas de la servidumbre en equidad. Debido a ello, los tribunales no tienen facultad para soslayar dicha voluntad por criterios ajenos a ésta, salvo que sea contraria a la ley, a la moral o al orden público⁸. Sabido es, que en el ámbito de las obligaciones y contratos, es una doctrina fundamental que cuando los términos de un contrato son claros, y no dejan lugar a dudas sobre la intención de los contratantes, no cabe recurrir a reglas de interpretación⁹.

En Puerto Rico, las asociaciones de residentes han cogido un auge en los últimos años. Este aumento no se debe solamente al concepto de las urbanizaciones cerradas. Los factores son: 1) el requisito de Ley de Control de Tráfico de Vehículos de Motor y Uso de Calles de 1987 de que los residentes que quieran el cierre estén organizados e incorporados, 2) el requisito de la sec. 10.02 del Reglamento de la Junta de Planificación Núm. 3 de la Junta de Planificación de que los residentes estén agrupados es una corporación, 3) la densificación poblacional y comercialización de las urbanizaciones residenciales, que ha obligado a los residentes a exigir el cumplimiento de las servidumbres en equidad, 4) las decisiones jurisprudenciales a favor de la legitimación activa de las asociaciones para defender los intereses de sus miembros.

Estos factores lo que ha aumentado el uso de las asociaciones de residentes.

Torres, Curso de Derecho Civil, San Juan, Ed. Art Printing, 1983, T.II, pág. 416; Asoc. Vec. Urb. Huyke v. Bco. Santander, supra, a la pág. 536; Carrillo v. Camejo, supra, a la pág. 136. ⁷ Asoc. V. Villa Caparra v. Iglesia Católica, supra, a la pág. 354; Colón v. San Patricio Corp., supra, a la pág. 259 ⁸ Asoc. Vec. Urb. Huyke v. Bco. Santander, supra ⁹ Residentes Parkville Sur v. Diaz Luciano, supra; Art. 1207 del Código Civil de Puerto Rico, 31 L.P.R.A. §3372. ¹⁰ Residentes Parkville Sur v. Diaz Luciano, supra; Art. 1233 del Código Civil de Puerto Rico, 31 L.P.R.A. §3471 ¹⁰ Ley 104 de 25 de junio de 1958, según enmendada ¹¹. Se sugiere la lectura del tratado de derecho de la Profesora Margarita García Cárdenas, sobre Derecho de urbanizaciones, que discute de forma extensa las servidumbres en equidad y las asociaciones de residentes.

En la actualidad, la asociación de residentes de las urbanizaciones opera como un mini gobierno que regula diversos aspectos de la vida diaria de los titulares. En lo antes expresado se discuten la relación existente entre los titulares de los lotes en la urbanización; las servidumbres en equidad y la asociación de residentes y los efectos en la propiedad y sus futuros adquirientes. Hasta donde puede, el desarrollador de la urbanización controla la asociación. Los residentes bajo las disposiciones establecidas en la Ley de Condominios¹⁰ pueden y eventualmente controlan la asociación de para controlar a su vez el derecho de propiedad de los titulares de las propiedades de la urbanización. Los titulares no pueden renunciar a su membresía en la asociación luego de admitidos y, el derecho de servidumbre en equidad y la Asociación de Residentes creada e incorporada pueden ser inscritas en el Registro de la Propiedad para ser oponibles a terceros las condiciones restrictivas incluidas en las mismas¹¹.

Los administradores de condominio regulan la asociación de residentes por delegación de la Junta de Titulares del condominio y tienen necesariamente estar al día de las nuevas leyes y reglamentos que regulan la industria. Se requiere una amplia capacidad para mantenerse al día y de discernir la utilización práctica de dichos reglas y leyes para mantener la paz de la comunidad.

El **Lcdo. Armando E. González**, es un abogado en la práctica privada con más de 35 años de experiencia en la litigación civil estatal y federal, derecho administrativo, corporaciones y derecho de urbanizaciones con oficinas en 286 Méndez Vigo, Dorado, Puerto Rico, teléfono **787-282-2400**

Yasea 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

ASPECTOS A CONSIDERAR para una contratación de recursos humanos exitosa



Por: Carola I. González, MS

Que importante resulta ser para cualquier organización, contar con recursos humanos que faciliten el logro de las metas propuestas y produzcan los resultados de trabajo esperados. Cualquier Junta de Directores debe creer indispensable que el personal que pueda llegar a trabajar para su condominio o urbanización posea las competencias necesarias para cumplir las expectativas de trabajo para el cual se le ha de contratar.

Resulta fundamental, a la hora de establecer un proceso de selección y contratación de recursos humanos o de contratistas efectivo, tomar en consideración ciertos aspectos que pueden marcar la diferencia entre una pobre o efectiva evaluación y finalmente, entre una desacertada decisión del recurso seleccionado o, la correcta y exitosa selección del recurso que ha de trabajar en el condominio, edificio o urbanización. Estos aspectos aplican tanto para la selección de personal administrativo, empleados de mantenimiento, áreas verdes y personal en general, ya fueran dichos recursos internos o personal subcontratado.

En primer lugar, es importante que la/s persona/s que va o vayan a participar del proceso de evaluación de candidatos a cualquier puesto de trabajo (Junta de Directores, comité creado para dicho fin, recurso encargado u organización), tenga/n claro cuáles son los requisitos y las características que deberá poseer el/la recurso que se desea contratar. De la misma forma en que, cuando usted desea adquirir cualquier bien, antes de ir a la tienda ya tiene claro lo que le hace falta y las características de lo que desea comprar (e inclusive la marca del producto), de esa misma forma se debe conocer los requisitos con que debe cumplir el futuro candidato/a y los deberes del trabajo que este/a ha de realizar. Esto es así para que quien/es evaluará/n pueda/n realizar el cernimiento adecuado entre los resúmenes y solicitudes que reciba/n de las personas interesadas en ocupar el puesto disponible o, de aquellos interesados en realizar el trabajo. Es recomendable que tome/n en consideración el tiempo de experiencia en el trabajo que deberá poseer el candidato/a, si deberá poseer estudios formales entonces proceda/n a definir el grado académico que debe haber alcanzado, si tiene que tener alguna certificación o licencia para la ejecución del puesto o la realización del servicio, cuáles destrezas deberá poseer para cumplir los deberes esenciales de trabajo, entre otros requisitos que deberá/n tener claros en esta etapa del proceso.

Luego de definidos los requisitos, es recomendable que realice/n una convocatoria formal al puesto o que realice una búsqueda de personal. Puede/n pautar la misma utilizando algún medio que le brinde exposición a su convocatoria. Este medio bien pudiese ser la red de Internet

a través de algún sitio que posibilite la publicación de empleos, como por ejemplo Clasificadosonline.com, entre otros reconocidos en Puerto Rico y los Estados Unidos. Esta alternativa de ordinario resulta ser la más económica y de mayor auge en los últimos años. Esto así, debido a que el servicio de muchos de estos sitios en la Red es gratuito y resultan ser de fácil manejo para aquellos usuarios quienes tienen acceso al internet.

Una vez realizado el cernimiento de los resúmenes que cumplan con los requisitos mínimos previamente establecidos, la junta, comité o recurso evaluador deberá proceder a citar a entrevista y evaluación a aquellos candidatos que hayan pasado este primer cedazo del proceso.

La entrevista deberá ser una estructurada, para así procurar realizarle a cada candidato la misma evaluación; midiendo la presencia de las características, conocimientos y motivaciones relacionadas al puesto de trabajo que se planea ocupar. Es muy importante que los entrevistadores tengan claro que el proceso de reclutamiento y selección a cualquier puesto de trabajo deberá estar libre de la presencia de preguntas que puedan resultar ser discriminatorias para el/la candidato/a entrevistado/a. Absténganse de realizar preguntas que **no** estén relacionadas al puesto de trabajo que se pretende contratar o al servicio que se necesita. Recuerde que debe velar por el cumplimiento de aquellas leyes aplicables que regulan la **no** discriminación de ciertos grupos protegidos y por la igualdad de oportunidad en el empleo. Le exhorto a **no** realizar preguntas que de forma alguna puedan sugerir que se discriminará por razón de género, origen nacional o étnico, raza, condición social, creencias o religión, afiliación política, por ser veterano/a, por impedimento

**Nuestro compromiso en servirles
nos hace diferentes...**


M & M

Clean Services

Manuel Díaz
Presidente

Tel. 787-200-5678
Fax 787-200-5678
PO Box 40231
San Juan PR 00940
Email: mymcleanservices@yahoo.com

físico o mental, estado civil o por ser víctima o ser percibido/a como víctima de violencia doméstica, agresión sexual o asecho.

Luego de realizado este proceso, la junta, comité o recurso evaluador podrá seleccionar entre los candidatos entrevistados, a aquella persona que por consenso resulte ser el mejor o la mejor candidato/a. Le recomiendo que, antes de establecer cualquier acuerdo contractual entre las partes, realice/n una verificación de referencias con pasados patronos o verifique las experiencias de contratación previas que haya tenido el candidato/a. Este proceso deberá ser realizado contando con el consentimiento escrito del candidato/a.

Existen multiplicidad de prácticas y procesos que se pueden realizar para llevar a cabo un procedimiento de selección efectivo. La simplicidad o complejidad de los procedimientos administrativos en dicha área está ligada al nivel del puesto y al tipo de industria, entre otros factores. A pesar de esto, la exhortación a aquellos miembros de junta, comité evaluador o recurso evaluador va por la vía de: siempre asegurarse que los procesos que establezcan para la selección y contratación de recursos sean practicados de forma uniforme y en cumplimiento con las leyes aplicables.

La autora es Directora de Administración y Recursos Humanos de G Management Corporation, agente administrador. Tel. 787-748-7076, www.gmancorp.net.

ING. MIGUEL VAZQUEZ ROSADO

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



Tel: (787) 632-9070

e-mail: mvazquezpr@gmail.com

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

CENTRO ELEVATOR SERVICE, INC.
787.751.5905
www.centroelevator.com

**Hotel el Conquistador, Fajardo
13 al 15 de octubre 2011**



**TARIFA DE GRUPO
\$140 la noche
x habitación + taxes e impuestos***

*Disponibile hasta el 30 de abril de 2011 o hasta que se agoten las habitaciones. La reservación se tiene que hacer directo con la Asociación.

www.AsociacionDeCondominiosPR.com

FACTURAS EXCESIVAS DE

Por: Sr. Pedro Andujar

Son varias las razones por el alza en la facturación, entre ellas:

- AAA cambio los contadores por unos de lectura remota, pero dichos aparatos no son compatibles con el sistema de facturación anterior.
- El personal encargado de las lecturas de los contadores no hace la visita al condominio y por tal razón ustedes reciben esas facturas con lecturas estimadas.

Algunas de las excusas por parte de la Autoridad han sido, falta de personal ó que no han conseguido acceso para leer los contadores. Esta última excusa sabemos que está lejos de la realidad, ya que la mayoría de los condominios tienen seguridad 24 horas y son quienes custodian las llaves de los cuartos de los contadores de agua cuando éstos se encuentran encerrados.

La autoridad no permite que los Administradores hagan reclamaciones de los Titulares, por lo que le sugerimos lo siguiente para que haga su reclamación:

Primer paso - verificar que no tengan fugas de agua en sus líneas potables, llaves de paso o inodoro(s). De usted haber radicado una querrela y de ésta no proceder por una pérdida de agua que esté teniendo, tendrá que pagar la totalidad de lo facturado.

Segundo – Saque una foto a su contador que se pueda apreciar la lectura y la numeración del medidor. Si el mismo está bajo llave notifíquelo a la Administración o a la Junta para que le den acceso.

Tercero - Proceda a radicar su querrela en la oficina de la AAA más cercana. Recuerde llevar sus facturas y evidencia necesaria.

- Anote en un lugar seguro el número de reclamación y anote la fecha, hora y nombre del representante que le atendió.
- Mensualmente debe darle seguimiento a su querrela, documentar la fecha y nombre de la persona que lo atendió y anote esta información para que lleve un registro del seguimiento.

Sabemos que muchos tienen descontento con la AAA, pero bajo ninguna circunstancia la Administración, la Junta o Seguridad le pueden negar el acceso a los representantes de AAA. El denegarle el acceso, provocaría que éstos cierren el contador principal y dejen a todos los residentes sin agua, poniendo en riesgo el condominio en caso de un incendio.

Sabemos que a nadie le gusta que le suspendan los servicios de agua, pero la persona que le haga daños vandálicos a su contador para reconectarse el servicio, se arriesga a ser multado por la agencia o que le remuevan el contador hasta que salde tanto la deuda así como la multa.

Las fugas de agua más comunes en las viviendas son las de los inodoros y llaves de paso.

Recomendaciones para detectar fugas:

- Escuche detenidamente el inodoro, si la válvula de llenado se activa esporádicamente sin nadie tocarlo tiene una pérdida.
- También puede tirar en el tanque del inodoro una pastilla de color (saniflush). De haber escape el agua del recipiente (bowl) empezará a cambiar de color sin haber descargado el inodoro.
- Otra medida para detectar escapes es; cerrar la llave de paso principal de su apartamento en la noche antes de dormir y no utilice nada de agua para que no se vacíe las tuberías. En la mañana abra la llave de paso y del contador empezar a marcar es indicio que existe una fuga.
- Es recomendable reemplazar el sapito (flapper) anualmente, debido a que por la humedad pierde su consistencia. Este es el principal problema en los inodoros. Las torres o válvula de llenado con el tiempo los sedimentos afectan su operación, por lo que debe también verificarla.
- Cuando los calentadores de agua son de tanque, el mismo tiene una válvula de relevo de presión (Pressure Relief Valve), la cual cuando está defectuosa tiende a botar el agua y es difícil de detectar, debido a que por lo general esta tubería de descarga termina dentro de una pileta y no se detecta la pérdida.
- Recomendamos que las tuberías flexibles de los fregaderos, lavamanos e inodoros deban ser de manguera de presión y no plásticas. Además las tuberías plásticas de la hielera ó "Ice Maker" se aconseja que sean de cobre.

Para ahorrar ó minimizar el consumo de agua puede hacer lo siguiente:

- Cambiar las duchas y los grifos por unos de bajo consumo por lo menos de 2.5 galones por minuto.
- Cuando se bañe, cierre la llave mientras se enjabona.
- Al afeitarse solo abra la llave al enjuagar ó lavar la afeitadora
- De tener niños, cierre un poco las llaves de paso debajo de los fregaderos y lavamanos, de esa manera cuando ellos las abran, que por lo generar es a todo volumen ó "full blast" el consumo será mucho menor.
- Es de mucha ayuda mantener limpios los filtros de las llaves o grifos.
- Para extender la vida útil de los calentadores de tanque, éstos deben de estar levantados por lo menos una pulgada del suelo para que la base no se deteriore.

MasterLum™

Tormenteras



Roll-Up

Acordeón



www.masterlum.com

(787) 888-1111

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

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

all in
Management Services
Administración de Condominios
allinonemanagement@hotmail.com
(787) 450-5620 / 316-5326

Limpieza y Mantenimiento
Residencial • Comercial • Industrial

angels
Cleaning and Maintenance Services, Inc.
Servicio de Handman

✓ Condominios
✓ Oficinas
✓ Edificios

Cotización Gratis

Pulido de pisos
Lavado alfombras
Áreas verdes

Contamos con todos los seguros necesarios
SERVICIO DE CALIDAD

☎ **787-969-6609**
Fax: 787-787-4204 Búscanos en facebook www.angelscleaningpr.com

45 AÑOS
Todo es posible En
VALCOR®  **SAMCOR**

San Juan - 787.607.9747

Gurabo - 787.655.0152

www.valcorsamcor.com



La función del **PRESUPUESTO** en las Asociaciones de Residentes

Por: CPA Edelmiro Lebrón Jiménez

Las Asociaciones de Residentes (de ahora en adelante la Asociación) se organizan mayormente para proveer servicios a la comunidad para la cual fueron creadas. Algunos de estos servicios corresponden a servicios de vigilancia, mantenimiento de áreas verdes y comunales, actividades de esparcimiento, orientación, etc.

Para estos fines, por lo general, se establece una cuota mensual que viene obligada a pagar cada residencia como núcleo familiar. Se pueden establecer otras partidas de ingresos como derramas que se imponen para la compra de equipo cuya utilidad es mayor de un año y para lo cual es necesario recaudar fondos adicionales.

El Presupuesto es el cálculo anticipado de los ingresos esperados, recurrentes y no recurrentes y de los gastos, ordinarios y extraordinarios que se espera recibir e incurrir en determinado periodo de tiempo.

El Presupuesto es por lo tanto, un plan de recibo de ingresos y de egresos esperados que debe ser diseñado según las necesidades de los residentes y siguiendo unos parámetros de preparación, manejo y control adecuados. Estos parámetros por lo general están contenidos en los documentos primarios establecidos para regir la Asociación. La Asociación es dirigida por una Junta de Directores (de ahora en adelante la Junta). La Junta está compuesta por residentes de la comunidad que son elegidos mediante algún mecanismo de votación y nombramiento para dirigir el curso de acción de la Asociación para lograr los fines para la cual fue creada.

En este escrito no pretendo ser muy técnico en los aspectos que crean y desarrollan un buen presupuesto. El objetivo es resaltar la importancia del presupuesto para la Junta, la Asociación y para los residentes en general.

Muchas veces los residentes se organizan como Asociación, establecen una Junta y empiezan a realizar transacciones económicas sin la preparación de un presupuesto. El no tener un plan de ingresos y gastos adecuado conlleva como resultado un comportamiento errático en el desempeño de las funciones que pudiera resultar en mal manejo de los fondos, con los problemas que esto les crea en su carácter personal a los miembros de la Junta, por tener ciertos deberes de fiducia hacia los residentes miembros de la Asociación. Una manera de los miembros de la Junta protegerse es la elaboración adecuada y detallada de un buen presupuesto.

El mismo, una vez preparado como borrador debe ser presentado a los residentes miembros de la Asociación como presupuesto propuesto. Son los residentes miembros de la Asociación, mediante su proceso particular de evaluación, discusión y votación, quienes aprobarán el presupuesto final.

Una vez aprobado el presupuesto final, la Asociación, por medio de la Junta a través de su Tesorero o las personas que se involucran en estos aspectos, ya sea el contador de la Asociación, el administrador u otro funcionario designado, se procederá a realizar las funciones administrativas y financieras que resulten en la operación real de las finanzas de la entidad.

Posteriormente, al finalizar el año, es importante que se prepare un documento que establezca la realidad de los ingresos y gastos y se compare con el presupuesto aprobado previamente. Cualquier desviación o variación debe ser explicada adecuadamente a los residentes en reunión convocada para esos efectos. A su vez, basado en la experiencia previa, se debe someter un nuevo presupuesto para el nuevo año fiscal y pasar por el procedimiento diseñado para esos fines.

Este proceso puede resultar un poco tedioso al principio, pero se convierte posteriormente en un instrumento de fiscalización y control, a la vez que le da confianza a los residentes, que tienen cierto grado de control sobre el destino de los fondos por el cual están pagando mensualmente. Los miembros de la Junta tienen un instrumento para demostrar que han ejercido sus funciones conforme a un presupuesto sometido y aprobado por los residentes miembros de la Asociación.

Les exhorto a preparar un presupuesto anual y a establecer los mecanismos de control que sirven para salvaguardar los activos de los residentes y a que las transacciones se ejecuten según autorizadas en las reuniones o asambleas de residentes mediante un presupuesto debidamente validado.

CPA Edelmiro Lebrón Jiménez - El autor es Contador Público Autorizado con práctica privada en San Juan, Puerto Rico. (787) 274-0428

NO SE DÉ POR VENCIDO... Defienda Su Propiedad



Por: Sulky Lugo

Cuando empiece a tener problemas con su situación financiera que le afecten el pago de su hipoteca es bien importante que se comunique inmediatamente con su prestamista dejándole saber su situación.

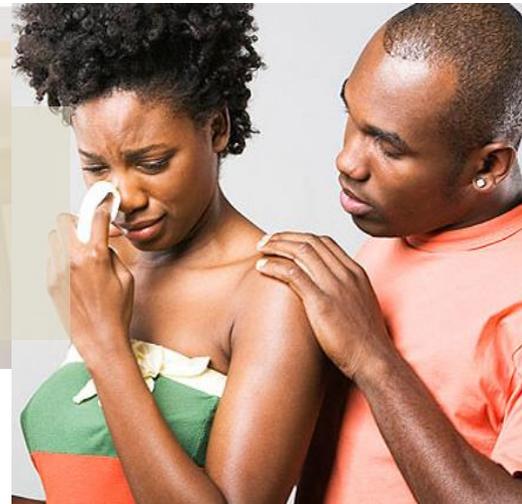
Si ha dejado de hacer los pagos de la hipoteca y empieza a recibir correspondencia del banco debe leerlas, las primeras notificaciones normalmente es ofreciéndole orientación beneficiosa de las opciones disponibles para evitar la ejecución. Correspondencias sucesivas pueden ser avisos importantes de acción legal, para que no tenga sorpresas lea toda la correspondencia de su banco.

Hay diferentes tipos de mitigación de pérdidas que podrían ayudarlo y así evitar la ejecución hipotecaria de su casa. La ejecución de una hipoteca puede ser perjudicial para su crédito.

Mientras más se atrase más difícil se hará poder resolver la pérdida de su casa y sigue aumentando la probabilidad de perderla.

Las entidades crediticias no les interesa que usted pierda su vivienda, es por eso que usted debe seguir todos los pasos que se le recomienda, es un proceso largo y tedioso pero no debe darse por vencido. Si el banco no lo llama en el tiempo prometido, llame usted y de seguimiento, recuerde que usted es el más interesado.

Examine sus finanzas e identifique sus prioridades para que haga los ajustes correspondientes que le permitan poder hacer el pago de su hipoteca (ajustes en las diversiones, viajes, comida fuera, salir de compra etc.)



Si necesita orientación visite su banco no permita que extraños le cobren por ofrecerle ayudas para que no pierda su vivienda, agote los recursos que le ofrece su prestamista.

Use ese dinero para pagar su hipoteca quien único puede ofrecerle ayuda y hacerlo es su banco **NO SE DÉ POR VENCIDO.**

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, ó a través de correo electrónico a: sulky@coqui.net



BEAUCHAMP **PROPERTY MANAGEMENT, INC.** CONTROLES DE ACCESO & CONDOMINIOS



Tel. (787)218-3411

FAX (787)795-6882

carmen_beauchamp@hotmail.com

No dejes en manos inexpertas la administración de tu Condominio o Urbanización. Contrata los servicios de una Compañía donde sus Administradores estén Certificados. En estos momentos, donde la economía nos ha afectado a todos, ofrecemos los mejores precios en el mercado. **BEAUCHAMP PROPERTY MANAGEMENT, INC.**, no solo es una Compañía de Administración, sino que también cobramos cuotas de mantenimiento o derramas en atrasos, a través de la Mediación, sin necesidad de ir a los Tribunales. Somos una Compañía seria y profesional, que ofrece todo lo que tú necesitas para establecer una sana convivencia dentro de tu comunidad. Estamos al día con las leyes y reglamentos que rigen ambas comunidades. No pierdas la oportunidad de contratarnos. También administramos Proyectos Nuevos. Tenemos personal con experiencia para el traspaso de la Administración Interina. **Te ayudamos a economizar, buscando lo que más le convenga a tu comunidad.**

Para una cotización o pregunta, no dudes comunicarte con nosotros.



PPG
PITTSBURGH PAINTS

EN PUERTO RICO

UNA

MARCA, INFINIDAD DE SOLUCIONES



• BAYAMÓN (787) 778-3600 • CAGUAS (787) 745-2522 • CAROLINA (787) 701-3600
• MAYAGÜEZ (787) 833-0939 • PIÑERO (787) 774-5900 • PONCE (787) 284-4742

www.pittsburghpaints.com



Limpeza y Mantenimiento Comercial

Líderes en la evolución
de la limpieza Pro-Ambiente



Llámenos para un estimado gratis
(787) 400-7070



Zaida L. Vega
Representante Autorizado Independiente



Seguros de Vida*

Años	Mensualidad
35	\$10
45	\$18

* \$100,000.00 sin exámen médico.

Cubiertas de Cáncer

Planes Médicos

Disponibles para grupos corporativos
y/o pago directo

Seguros Comerciales y Personales

787-637-4587 • zaidalvega@yahoo.com

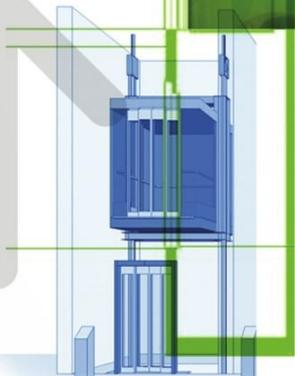


por más de **40** AÑOS **somos**
tu alternativa en **transportación**

VERTICAL



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



ELEVATOR SERVICE

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



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@electricsservicecorp.com