¡ENTÉRATE!

5ta CUMBRE
ADMINISTRACION
16 y 17 marzo 2012
CULTURAL CENTER
Dorado del Mar

www.AsociacionDeCondominiosPR.com

your destination means everything to us.

DEYA
ELEVATOR SERVICE

787. 268 . 8777 www.deya.com

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

Editoriales por:

- **Sra. Sulky Lugo**
- **Sra. Mary Ortega**
- **Diana I. Morales Rosado**
- **Lcdo. Roberto A. Rivera Ruiz**
- **PET, Freaks**

MENSAJE DE LA DIRECTORA

12:34 PM

La Asociación de Condominios y Controles de Acceso tiene todos los días un reto y es hacer que más y más personas que viven, administran o le bridan servicios a condominios y urbanizaciones estén lo más orientados posibles.

Para esto, buscamos siempre traer temas de interés y que a su vez les ayude a poder entender de forma simple las ejecutorias en los condominios y urbanizaciones.

Estamos muy agradecidos con las compañías que nos respaldan en cada evento. Esto nos permite seguir haciendo actividades masivas libre de costo para los participantes, los cuales aumentan sus conocimientos en cada evento.

Tenemos un equipo de trabajo comprometido por hacer que la Asociación logre sus objetivos en cada actividad, por lo que es importante siempre reconocer su gran aportación y tiempo.

Confiamos en que le saquen provecho a los 2 días de la cumbre y…

NOS VEMOS EN NOVIEMBRE

8va Convención del 2012

Mary Ortega

www.AsociacionDeCondominiosPR.com

GRACIAS

CERT
Conspro / Bull Bond
Corona Insurance
Deya Elevator
Popular Mortgage
Nest
PPG Industries

PMB 450 PO BOX 7891
GUAYNABO, PR 00970-7891
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 y auspiciadores

Por: Diana I Morales Rosado
Asesor en Ambiental, Salud, Seguridad

Cuando usted planifica un viaje, escoge el lugar y con cuanto presupuesto cuenta para su disfrute. Sin embargo en alguna ocasión nos ha sucedido que nos llega el día del viaje, y no encontramos el pasaporte o no nos fijamos que esta vencido, y ahora que hacemos?

Un plan de manejo de emergencia o como también se conoce plan de contingencias, contempla el manejo de situaciones 'anormales' y nos da guía o dirección a seguir para restablecer nuestro entorno al nivel conocido. En esencia la información que debe ser incluida en nuestro plan va dirigida a los riesgos que pueden afectar los servicios críticos del complejo de vivienda.

Entre los riesgos más comunes incluidos en planes de manejos de emergencias se incluyen interrupciones de energía, agua y huracanes, pero hay otras más a considerar tales como deslizamientos de tierra, inundaciones, bloqueos al acceso del complejo (huelgas, accidentes) etc.

Qué otras cosas podemos incluir en nuestro plan:

1- La preservación de documentos críticos como copias de seguros y pólizas, garantías de equipos como generadores de emergencias, controles de accesos e información de accesos autorizados por residentes, llaves de emergencias y su localización, etc.
2- Rutas alternas para llegar al complejo (por lo menos 2)
3- Un esquemático (layout) con la identificación de equipos críticos y/ o esenciales tales como localización de generadores de emergencias, sistemas de acceso, sistemas de supresión de incendios, subestaciones, etc.
4- Debemos tener un Demográfico- cantidad de residentes, personas discapacitadas y con necesidades especiales.
5- identificación de servicios críticos y suplidores (diesel, agua, electricistas, mecánicos, recogidos de escombros, manejos de desperdicios, etc.)
6- Qué sistemas de comunicación (telefonía, radios, celulares) tenemos disponible
7- Los sistemas de vigilancias y sus alternativas

Acciones preventivas que podemos ir considerando para mejorar nuestro plan serían:

La auto-sustentabilidad es importante en tiempos difíciles, así que si comenzamos un buen análisis de que necesitamos, podemos llevar la información a nuestras asambleas con la visión de proyectar y cuanto nos cuesta.

Ejemplo de esto sería; sistemas de iluminación solar, biodiesel, bombillas de alta eficiencia, composta, entre otros.

Las contrataciones de servicios como suplidos de diesel entre otros en tiempos cuando no hay una alta demanda, nos da la ventaja de conseguir buenos precios.

También debemos realizar inspecciones periódicas de nuestros sistemas para el control de incendios (extintores, mangas de incendios, bombas de incendio, etc.) es sumamente importante que estas inspecciones se realicen en el tiempo requerido, ya que nos garantizan que estarán en optimas condiciones cuando sean necesarias.

Un plan para manejo de emergencias no es efectivo si no se practica, por lo que es necesario que los residentes estén comprometidos y una vez al año se realice un simulacro. No se puede mejorar lo que no se practica.

Recuerde el plan es importante, pero saber como se hará el proceso de recuperación y sostenimiento antes, durante y después de una situación de emergencias es importante.

Busque un profesional que evalué los riesgos del complejo de vivienda para que le ayude a diseñar el plan de emergencia y recuperación.

Planes de Emergencia, Análisis de Riesgo
Nos puede contactar a
MoralesRosado.Diana@gmail.com

MANEJO
Asambleas

Cuantas veces lo citan a una Asamblea y sale desilusionado, porque la Junta de Directores no pudo controlar la misma.

Muchas veces, entre vecinos se insultan, o la asamblea se sale completamente de lo propuesto en Agenda. Esto desalienta a los Titulares en asistir a las mismas, dejando que otros decidan por ellos.

No hay razón, para estar hasta altas horas de la noche discutiendo de todo, menos de lo que se convocó, **la Asociación de Apoyo a Condominios y Controles de Acceso le ofrece los servicios de Manejo de Asamblea.**

Le ayudamos, en todo el proceso de convocar una Asamblea:

- Que la Asamblea que se esté convocando, cumpla con lo dispuesto en la Ley y Reglamento.
- El Parlamentarista ayudará a la Junta, a llevar la Asamblea conforme a la Agenda propuesta.

Ya hemos estado en varios condominios y urbanizaciones los resultados han sido excelentes, ya que el tiempo extenso que usualmente tardaban las Asambleas, las hemos realizado en menos de (3) horas y con Agendas extensas como lo son; Asamblea Anual, Aprobación de Derramas, Aumento de Cuotas entre otros.

Cuando se tiene un Parlamentarista conocedor de las Leyes de: Condominios y Controles de Acceso, se tiene un resultado organizado y exitoso. Esto facilita el proceso, ya que los Titulares están mejor orientado y no se pierde tiempo atendiendo asuntos que no están en agenda y que muchas veces son controversiales.

Entre los beneficios que se tiene con un Parlamentarista están:

- Reunión previa de 1 hora, con la Junta de Directores, encaminarlos a una Junta con propósito y establecer estrategias.
- Aclarar dudas sobre el proceso
- Manejo de las Normas Básicas de Expresión, en una Asamblea por la Junta y los Titulares.
- ¿Cuál es el alcance que tiene el Parlamentarista en la Asamblea?
- ¿Cómo se debe trasmitir los asuntos en Agenda y aprobar los mismos?
- Se orientará al Secretario la forma y manera en que tomará el Acta de los acuerdos en la Asamblea.
- El Parlamentarista, entregará a cada Titular registrado con derecho a voto, las Normas Básicas del Procedimiento Parlamentario a llevar, y se repasarán antes de comenzar con los asuntos en Agenda.

Para información de costos y separar fecha, puede llamar: TEL. 787-692-6176

También puede entrar a nuestra página web:

www.AsociacionDeCondominiosPR.com

Las Quinceañeras

Fotos de las Quinceañeras 2011
Quinceañero en el Hotel El Conquistador

INSCRIPCIONES ABIERTAS 2012

Si conoces una joven que NO podrá celebrará sus QUINCE en el 2012
por la situación económica, ella puede participar del

Proyecto Las Quinceañeras

Sus padres NO tienen que aportar dinero.

www.LaFiestaDeMisQuince.com

Professional LAND$CAPING & Cleaning Services

- Diseño y Construcción de Jardines
- Poda y Corte de Arboles
- Mantenimiento de Areas Verdes
- Abono y control de Plagas en Jardines
- Instalación de Sistemas de Riego
- Residencial, Comercial e Industrial

TEL. (787-355-7889 Fax (787-355-7894 E-mail: professionallandscaping@gmail.com

¿POR QUÉ TENGO QUE LLENAR

EL BENDITO DOCUMENTO DEL BANCO

si el Condominio está Certificado?

Por. Mary Ortega

Cada vez que se hace un refinanciamiento con productos de FHA, Reverse Mortgage o Veteranos se tiene que completar la información que solicita el banco. La institución bancaria tiene que asegurarse que al momento de hacer el refinanciamiento o compra, el condominio sigue cumpliendo con los requisitos de HUD.

Es importante que la información sea verídica y no altere o cambie información por salir del paso, o por simplemente ayudar al que está vendiendo o refinanciando, ya que se considera un delito federal. Si al momento de completar el documento el condominio tiene alta su morosidad, que es la situación que normalmente se presenta cada mes, debe esperar por lo menos a finales de mes para ver si la morosidad baja y cumple con los requisitos de HUD.

Déjele saber al banco y al Titular que esperará unos cuantos días o a final del mes, ya que la morosidad en ese momento va hacer que no le aprueben el préstamo. Pero avísele por escrito y no lo deje esperando, ya que pensará que usted es un irresponsable.

Sabemos que como Administrador siempre está cargado de trabajo y estos documentos son bien extensos e interrumpen su rutina diaria, por lo que le recomendamos que ponga un día en particular para llenar este tipo de documento u otros, de tal manera que no se interrumpa su itinerario.

Oriente a los Titulares del día en la semana que se estará llenado el documento, entregando certificación de deuda o facilitándole copia de los documentos que le soliciten como parte de este formulario u otro. Todos sabemos que en el momento que el Titular empieza el trámite, el banco los orienta de los documentos y formularios que tiene que tener para analizar el caso o para el cierre y la mayoría lo deja para lo último.

Le recomendamos también, que cuando el Titular lo visite para que usted le ayude a completar la información de los formularios, certificaciones u otros, es un buen momento para verificar si el expediente del apartamento tiene copia de la Escritura de Compra Venta y tiene el Registro de Titulares al día y con su firma. Si no tiene alguno de estos en el expediente, es la perfecta ocasión para negociar que usted entrega lo solicitado inmediatamente el Titular cumpla con lo requerido por Ley y esto le ayudará a actualizar sus récords.

Mary Ortega es la Directora de la Asociación de Condominios, es Agente Administrador y Parlamentarista Certificada.

Plomería y Electricidad (Residencial – Comercial – Industrial)

(787) 355-7889

Renovation
General Contractors

Diseño, Construcción y Remodelación en General

PO Box 506 Palmer PR 00721

Email: renovationgeneralcontractors@gmail.com

Asociación de Apoyo a Condominios
& Controles de Acceso de Puerto Rico

*****Bienvenidos a la comunidad cibernética*****
más grande de Condominios y Controles de Acceso

Bienvenidos

Sign In or Register

Facebook

Like Send 34 people like

HAZTE MIEMBRO GRATIS

www.AsociacionDeCondominiosPR.com

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

"MANTENIMIENTO PREVENTIVO"

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 capturar 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**
- **Actividad Nocturna**
- **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 03/31/2012, 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.

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!!!

Atentamente,

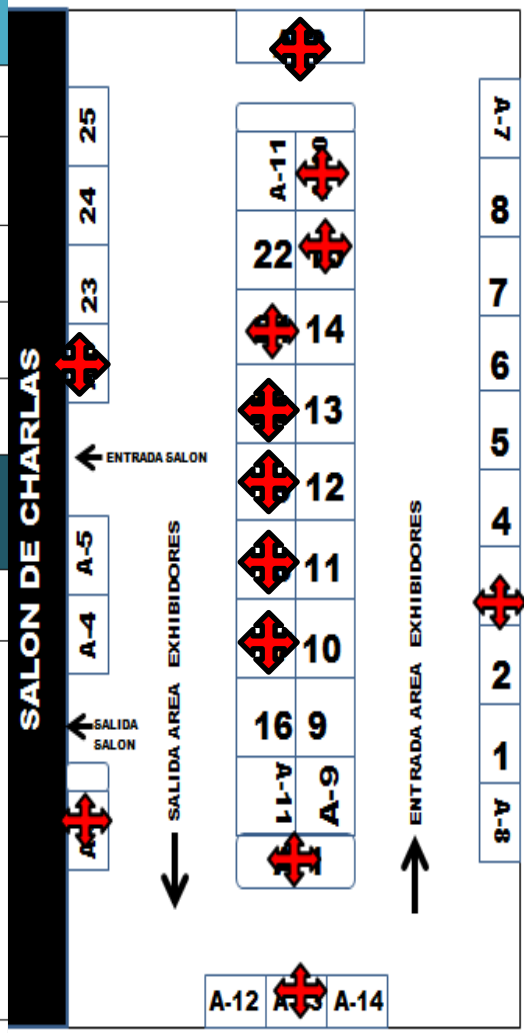
Sra. Mary Ortega
Directora APH

EXHIBIDORES

ALTERNATIVAS	DESCRIPCION
CATEGORÍA A $1,650.00	• Espacio para Exhibidor 8 x10 • Anuncio a Color ¼ Página en Revista • Logo e información Directorio página web x (1) año
CATEGORÍA B $1,200.00	• Espacio para Exhibidor 8 x10 • Anuncio a Color Business Card
CATEGORÍA C $800.00	• Espacio para Mesa de 4' • Mención en Revista
CATEGORÍA D $600.00	• Stand Banner en Entrada o Hojas sueltas dentro de bolsa de convención.

AUSPICIADORES

ALTERNATIVAS	DESCRIPCION
CATEGORÍA A $4,000.00	• Espacio para Exhibidor 8 x20 • Estadía en Suite 4 días y 3 Noches • Charla de 30 Minutos • Comida para (2) Personas y (2) Boleto Parque Acuático • (4) Boletos Actividad Nocturna • Anuncio a 1 Página en Revista y una Página de Editorial • Estacionamiento para (2 Vehículos en Valet Parking) • Logo e información Directorio página web x (1) año • Mención y Logo como Auspiciador
CATEGORÍA B $2,300.00	• Espacio para Exhibidor 8 x 10 • Estadía en Hotel 3 días y 2 Noches • Charla de 30 Minutos • Comida para (2) Personas • (2) Boletos Actividad Nocturna • Anuncio a Color 1/2 Página Revista • Estacionamiento para (1 Vehículo en Valet) • Logo e información Directorio página web x (1) año • Mención como Auspiciador



TARIFA ESPECIAL DE HOTEL PARA EXHIBIDORES $139 X NOCHE
No incluye taxes ni propinas

PRECIOS VÁLIDO HASTA EL 31 MARZO 2012, SEPARA TU ESPACIO CON SOLO $500.00

Luego de esta fecha no incluirá comidas ni estadía en hotel en las categorías donde lo menciona.

PMB 450 PO BOX 7891 GUAYNABO, PR 00970-7891 aphpr.info@gmail.com TEL. 787-692-6176 FAX 787-957-6082

www.AsociaciondeCondominiosPR.com

LCDO.
ROBERTO A.
RIVERA RUIZ

ABOGADO • NOTARIO

LEY DE CONDOMINIOS

TEL. (787) 767-4279
CEL. (787) 603-3047

WWW.LCDORIVERARUIZ.COM
RRR@LCDORIVERARUIZ.COM

P. O. BOX 10972
SAN JUAN, PR 00922-0972

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

CONSPRO.com
Construction & Waterproofing Products

BULL-BOND
www.bull-bond.com

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

BPPR POPULAR MORTGAGE SM

PPG PITTSBURGH® PAINTS

Mora Housing Management, Inc.
Tel. 787-793-8181

(787) 758-4700
FAX: (787) 764-3820
E-MAIL: consuelo@consuelorevuelta.com

CONSUELO REVUELTA
PRESIDENT

PO BOX 40168
MINILLAS STATION
SAN JUAN, PR 00940

430 CESAR GONZALEZ
HATO REY, PR 00918

¿HAY QUE DEVOLVER EL DINERO DE LA RESERVA CUANDO SE UTILIZA?

Por Lcdo. Roberto A. Rivera Ruiz

Esta es una pregunta que me hacen frecuentemente. La confusión viene porque una parte de la Ley de Condominios ha sido mal interpretada.

En el Artículo 38 (d) de la Ley de Condominios, Ley Núm. 104 del 25 de junio de 1958, según enmendada, establece todo lo referente a la reserva. Esto fue producto de la enmienda que sufrió la ley el 5 de abril de 2003, mediante la Ley Núm. 103 de dicha fecha, ya que antes de eso no se establecía nada sobre como se creaba o se podía utilizar la reserva. La única mención que se hacía en la ley era en el Artículo 38-D (f) donde se establecía que como parte del estado de cuentas se tenía que indicar "la cantidad disponible por concepto de fondo de reserva."

La intención de esta enmienda a la ley era que se creara un fondo de reserva que sirviera para llevar a cabo obras extraordinarias, obras urgentes y mejoras, sin necesidad de tener que hacer una derrama. El fondo se tiene que nutrir del cinco por ciento (5%) del presupuesto operacional.

La única forma que se puede sacar dinero de la reserva es que haya sido aprobado por el Consejo de Titulares en una asamblea extraordinaria. No se puede incluir en la agenda de una asamblea ordinaria el sacar fondos de la reserva.

El párrafo que ha creado la confusión es el siguiente:

"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."

Desde que entró en vigor la enmienda a la Ley de Propiedad Horizontal, ahora conocida como Ley de Condominios, el 4 de julio de 2003, es obligatorio que todos los condominios tengan una cuenta de reserva y se aporte a la misma el cinco por ciento (5%) del presupuesto operacional a la misma. Esta tiene que ser una cuenta especial, independiente de cualquier otra cuenta del condominio. Sin embargo, esta obligación de aportar a dicha cuenta finaliza una vez el balance de la misma es equivalente o mayor al dos por ciento (2%) del valor de reconstrucción.

Desde hace un tiempo es obligación de todos los condominios, que deseen adquirir un seguro comunal, tienen que obtener una tasación, cada dos años, sobre el valor de reconstrucción. Esto es muy distinto a lo que se conoce como el valor en el mercado de la propiedad. El primero es lo que costaría reconstruir el condominio en su totalidad y el segundo lo que vale el condominio en el mercado, lo que costaría comprar el mismo.

Si un condominio llegara a tener en su cuenta de reserva un balance equivalente al dos por ciento (2%) del valor de reconstrucción, podría aprobar un presupuesto sin la partida de un cinco por ciento (5%) para aportar a dicho fondo. Esto podría conllevar una reducción en las cuotas de mantenimiento.

Vamos a suponer que se llegara a dicho balance y el Consejo de Titulares, al aprobar el presupuesto, determinara eliminar dicha partida del cinco por ciento (5%) para aportar a la reserva. Si posteriormente, se decidiera hacer un trabajo con el dinero de la reserva y este desembolso ocasiona que el balance de la cuenta de reserva ahora sea menor que el dos por ciento (2%) del valor de reconstrucción se tendría que enmendar el presupuesto, implementando nuevamente la partida del cinco por ciento (5%). En este caso ls ley requiere que se restablezca la partida de la reserva nuevamente. No que se haga una derrama para remplazar el dinero utilizado.

El ejemplo anterior no es la norma. La mayoría de los condominios, por lo general, ni siquiera están cerca de acumular ese dos por ciento (2%) del valor de reconstrucción.

Si en un condominio, que no tiene el referido balance, deciden aprobar que se utilice dinero de la reserva para un proyecto como pintarlo, no es necesario hacer una derrama para rembolsar el mismo. La idea de crear una reserva es eliminar las derramas. Cuando la Ley de Condominios indica que "[t]an pronto el balance del fondo baje del límite antes indicado, será obligación hacer las aportaciones necesarias para restituir dicho límite." Esto aplica solamente cuando ya se tenía una balance igual o mayor al dos por ciento (2%) del valor de reconstrucción y se había eliminado la partida del cinco por ciento (5%) del presupuesto. Se tiene que cumplir con ambas premisas para que aplique. Cuando se indica que tendrán que hacer las aportaciones necesarias se refiere a que se tiene que restituir la partida del cinco por ciento (5%) en el presupuesto, no que se haga una derrama.

Los condominios pueden decidir usar la totalidad de la reserva y dejar la cuenta con un balance de $0.00. Si en el presupuesto ya cuentan con la partida del cinco por ciento (5%) de reserva, no tienen que hacer aportación adicional a la que se hace a través del presupuesto

Basado en 2 Adultos y 2 Niños (*No incluye Taxes ni Propinas)
Tarifa disponible desde el 31 octubre al 4 de noviembre de 2012
Reservación directo con la Asociación de Condominios

LA MEJOR convención

CONVENCION

EDIFICIOS COMERCIALES & Condominios

8va

CONTROLES DE ACCESO

1 al 3 NOV-2012

EL CONQUISTADOR RESORT
A WALDORF ASTORIA RESORT

www.AsociacionDeCondominiosPR.com

Anayansi Ramírez
Presidenta

Emergencias con mascotas y otros animales de la comunidad

Seguridad y Planes de Emergencia entre Mascotas y Vecinos

Muchos son los casos que se presentan en una comunidad en referencia a animales, ya sea por ser una mascota o por la presencia de animales realengos. Las emergencias son comunes y el no saber que hacer, a quien recurrir, y la falta de información de la salubridad y cantidad de mascotas por residentes son algunos factores que influyen en la posibilidad de acertar en una buena toma de decisiones.

El Censo de mascotas es una de los elementos que puede ser implementado en las comunidades con el fin de:
- Prevenir enfermedades,
- Saber que hacer en casos de emergencia,
- Controlar la cantidad de animales por residente,
- Asegurar el mantenimiento y trato adecuado a dichas mascotas.
- Evitar controversias entre vecinos, entre otras variantes.

La sobrepoblación de gatos y/o perros realengos es una de las situaciones que frecuentemente se presentan en las comunidades, resultando un riesgo de posible transmisión de enfermedades entre los mismos animales e inclusive a humanos, desconfort de ruido entre especies, constante presencia de crías no deseadas entre otras situaciones de la misma índole, lo cual afecta de manera directa la seguridad y bienestar de las comunidades.

Proyectos de Control de sobrepoblación gatos realengos puede ser implementado en las comunidades con el fin de:
- Eliminar Crías no deseadas,
- Eliminar Nuevos gatos atraídos por el olor de la hembra fértil,
- Disminución de orina como marca de territorio.
- Peleas territoriales entre machos,
- Maullidos "llamados de apareamiento" entre machos y hembras,
- Ruidos estruendosos que emanen las gatas al ser montadas.

Diferencia entre los vecinos por aparentes maltrato a animales, por ladridos excesivos, suciedad en área comunes son temas diarios de cada comunidad a administrar.

Oficiales de Control e Investigador de Control Animale – PR, es uno de los recursos que pudieran ser utilizados para la intervención de situaciones concernientes entre vecinos y sus mascotas como también las denuncias por un maltrato a un animal.

Sabía que…

- Una gata y sus crías pueden procrear alrededor de 420,000 gatos en SOLO 7 años!
- Una perra y sus crías pueden procrear alrededor de 67,000 perros en SOLO 6 años!
- Todos los albergues y refugios de Puerto Rico están sobrepoblados de animales!

Entre los servicios que ofrece Pet Freaks, están:

1) Charlas Educativas e Informativas de temas Pro Animal.
2) Aplicación y Desarrollo de Proyectos para el Control de Sobrepoblación de Animales Realengos dentro de las comunidades.
3) Importancia, Aplicación, Asesoría y Desarrollo del "Censo de Mascotas", como medio preventivo y mejor manejo de emergencias suscitadas con vecinos y sus mascotas.

La seguridad y bienestar de las comunidades está es sus manos, utilizando los recursos ofrecidos para brindar opciones positivas y soluciones a los constantes casos y situaciones suscitadas entre vecinos, mascotas y animales realengos.

Para mas información y/o tarifas:
Tel.: (787) 518-1003
petfreaks.pr@gmail.com

PET FREAKS
PRO ANIMAL IN ACTION

www.petfreaks.org

NUEVOS REQUISITOS DE EDUCACION

PARA LOS CORREDORES Y VENDEDORES DE BIENES RAICES

Por Sulky Lugo

En diciembre del 2010 se aprobó el **Reglamento 7962.**

Este reglamento dispone los requisitos nuevos de educación continua para Corredores y Vendedores de Bienes Raíces, en adición crea la figura de Instructor General, Instructor Especializado y Recurso Especial, además de cambios en el currículo para los cursos preparatorios manteniendo las 90 horas para corredor y 60 hora para vendedor.

En cuanto a educación continua se establecen penalidades por el incumplimiento de las horas requeridas de acuerdo al año de vigencia de la licencia, **si no se cumple con las horas requeridas en un año en particular debe tomar el doble de ellas si en los cuatro años no se tomo ninguna educación continua** deberá tomar el curso preparatorio si ha pasado un ano de vencida la licencia y no ha tomado educación continua deberá tomar la reválida nuevamente.

En adición se establecen materias mandatorias de educación continua. Los Corredores deberán tomar dentro de los cuatro años de vigencia de su licencia:

- 9 horas aspectos legales
- 6 horas de financiamiento
- 3 horas de ética

Para un total de 18 horas. Las 6 restantes serán materias electivas.

Los vendedores deberán tomar:

- 6 horas en aspectos legales
- 3 horas en financiamiento
- 3 horas de ética

Para un total de 12 horas. Las 4 horas restantes serán en materias electivas.

Es importante que tomen la educación en los temas y el tiempo requerido para que evite las penalidades.
No debemos tomar educación continua solamente para cumplir con los requisitos, debe ser nuestra responsabilidad mantenernos al día en nuestra profesión, para ofrecer un servicio de excelencia a nuestros clientes.

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**

FILTRACIONES Y RESPONSABILIDAD

Por Lcdo. Roberto A. Rivera Ruiz

Un problema común en los condominios son las filtraciones, especialmente en los que tienen varios años de construidos. Estas pueden afectar tanto áreas comunes como privadas. Las responsabilidad caerá sobre quien ocasione las mismas. **Si la filtración proviene de un área común le corresponde a la Junta de Directores repararla,** si la filtración proviene de un área privada le corresponde al titular que la ocasione repararla.

La responsabilidad de la Junta de Directores se deriva del Artículo 38-D de la Ley de Condominios, Ley Núm. 104 del 25 de junio de 1958, según enmendada. Este artículo trata todas las responsabilidades de la Junta de Directores y entre ellas están las siguientes:

> "…
>
> (a) Atender todo lo relacionado con el buen gobierno, administración, vigilancia y funcionamiento del régimen en especial lo relativo a las cosas y elementos de uso común y los servicios generales, y hacer a estos efectos las oportunas advertencias y apercibimientos a los titulares.
>
> …
>
> (g) Atender a la conservación del inmueble y disponer las reparaciones ordinarias y en cuanto a las extraordinarias, adoptar las medidas necesarias dando inmediata cuenta al Consejo.
>
> …"

En cuanto a las responsabilidades de los titulares nos indica el Artículo 15 de la Ley de Condominios lo siguiente:

> "El uso y disfrute de cada apartamento estará sometido a las reglas siguientes:
>
> En el ejercicio de los derechos propietarios al amparo de esta ley regirán los principios generales del derecho, particularmente, los enunciados en el Artículo 1-A de esta Ley.
>
> La infracción de estos principios o la de las reglas enumeradas en los incisos subsiguientes dará lugar al ejercicio de la acción de daños y perjuicios por aquel titular u ocupante que resulte afectado, además de cualquier otra acción que corresponda en derecho, incluidos los interdictos, las dispuestas en la Ley Sobre Controversias y Estados Provisionales de Derecho y cualquier otro remedio en equidad.
>
> …
>
> (d) Cada titular deberá ejecutar a sus únicas expensas las obras de modificación, reparación, limpieza, seguridad y mejoras de su apartamento, sin perturbar el uso y goce legítimo de los demás. Será deber ineludible de cada titular realizar las obras de reparación y seguridad, tan pronto sea necesario para que no se afecte la seguridad del inmueble ni su buena apariencia. Todo titular u ocupante de un apartamento vendrá obligado a permitir en su unidad las reparaciones o trabajos de mantenimiento que exija el inmueble, permitiendo la entrada al apartamento para su realización.
>
> …
>
> i) Todo titular u ocupante cumplirá estrictamente con las disposiciones de administración que se consignen en esta ley, en la escritura o el Reglamento a que se refiere el Artículo 36.
>
> …"

Como puede apreciarse la responsabilidad de la Junta de Directores es velar por los elementos comunes generales y la responsabilidad de los titulares es por mantener en buen estado su apartamento y no perturbar a los demás titulares con sus acciones u omisiones a estos principios enumerados en el Artículo 15.

Cuando un titular notifica a la Junta de Directores que tiene un problema de filtración la responsabilidad de la Junta de Directores en este tipo de problema es contratar a aquellos peritos que puedan determinar a ciencia cierta la procedencia de la filtración. Esto podría ser, en la mayor parte de los casos, un plomero.

Una vez se determina la procedencia de la filtración se puede determinar si la misma proviene de un elemento común general o de un área privada perteneciente a un titular. En el primer caso correspondería a la Junta de Directores llevar a cabo la reparación del área común inmediatamente. En caso de que la filtración provenga de un área privada de un titular, lo que procedería sería que la Junta de Directores notifique su hallazgo tanto al titular que su apartamento produce la filtración como a los titulares que sufren por la misma. Una vez hecha esta notificación termina la responsabilidad de la Junta de Directores.

Al determinarse que la filtración proviene de un área privada la acción a seguir les corresponde a los titulares afectados**. El Artículo 15 de la Ley de Condominios, supra, impone una responsabilidad a los titulares de hacer las obras de mantenimiento y reparación en sus apartamentos de forma que no se perturbe el uso y goce legítimo de los demás titulares.** Indica el mismo artículo que cuando se viola este principio le corresponde al titular afectado, no a la Junta de Directores, el tomar una acción en contra del titular que provoca el problema.

Puede conseguir al Lcdo. Roberto A. Rivera Ruiz en el 787-603-3047

CONDOMINIUM MANAGEMENT AND ACCOUNTING SERVICES, INC.

since 1998

PERSONAL CUALIFICADO EFICIENCIA INTEGRIDAD PROFESIONALISMO

SERVICIOS ADMINISTRATIVOS

*CONDOMINIOS
*COMERCIAL
*URBANIZACIONES
*COBRO CUOTAS MANTENIMIENTO

TEL. (787) 594-0955 - FAX. (787) 790-8462 - E-MAIL: cmaspr@gmail.com - cmaspr@prtc.net

PO BOX 517, Bayamón, Puerto Rico 00960

CondominiosPR.com

El Primer Portal de Condominios en Puerto Rico

5ta CUMBRE

ADMINISTRACION

16 y 17 marzo 2012

CULTURAL CENTER

Dorado del Mar

VIERNES, 16 MARZO 2012

10:00 AM	**Ultimas enmiendas a la Ley de Condominios** y casos resueltos por el Tribunal Supremo Lcdo. Roberto A. Rivera Ruiz
12:00 M	**ALMUERZO**
1:00 PM	**Regulaciones nuevas de FHA para condominios** Sra. Wilma Alejandro - Banco Popular
2:00 PM	**Seguridad Estructural y Codigos de Bomberos** aplicables a edificios nuevos y viejos incluyendo los condominios Ing. José L. Sierra
3:30 PM	**Emergencias en Elevadores** Ing. Guillermo Deya
4:00 PM	**Maneja tu condominio desde el internet** Nest
5:00 PM	Bohemia & Cocktail Participantes, Recursos y Exhibidores

SABADO - 17 MARZO 2012

10:30AM	**Planes de Emergencia Terremoto y Tsunami** CERT y Agencia Estatal para el Manejo de Emergencias y Administración de Desastres (Aemead)
11:00 AM	**Cómo la Junta se puede proteger de reclamaciones o demandas cuando ya no sean miembros de la Junta de Directores** Sr. Orlando Montano
12:00 M	ALMUERZO
1:00 PM	**Descubre tus Ahorros** Sra. Cindy Galarza - Banco Popular
1:30 PM	**Proyecto de Ley que nombrará Comisión para investigar a los Condominios** **Proyecto para eliminar que los bancos solo paguen 6 meses de deuda de apartamentos reposeidos**
2:30 PM	**Perros y Gatos Realengos** (ya tienes quien te resuelva esa pesadilla) PET FREAKS, Corp.
3:30 PM	**CONTROLES DE ACCESO** ¿Servidumbre en Equidad a quienes les aplica? Lcdo. Roberto A. Rivera Ruiz

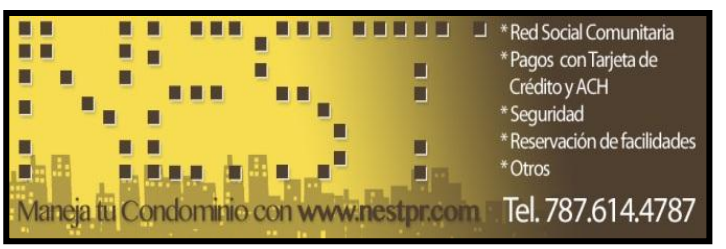
- Administración de Condominios, Edificios Comerciales y Controles de Acceso
- Administración Interna, Remoto y Combinada
- Consultoría en Transferencia de Proyectos Nuevos y Reposeidos e Imagen Corporativa
- Adiestramiento y Entrenamiento a: Juntas y Administradores en Manejo Administrativo, Operacional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

787-363-7837

C.H.R. REAL ESTATE SERVICES, INC.

find us on Facebook

ASOCIACION DE CONDOMINIOS Y CONTROLES DE ACCESO



JUNTA DE DIRECTORES

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

Valorización libre de costo.

¡Coordine su presentación hoy mismo!

SEGUROS DE CONDOMINIOS

¡Llámenos hoy!

787-783-0927

787-783-0973

Facilidades para condominios costeros.

CORONA INSURANCE GROUP, INC.

CORONA INSURANCE

Maximice la seguridad de sus residentes

IDEAL PARA CONDOMINIOS • WALK-UPS • URBANIZACIONES • ESTACIONAMIENTOS

Cámaras de Seguridad

La mejor alternativa para disuadir al ladrón

Monitoreo por internet
desde su PC o teléfono celular

Graba las 24 horas
documente cada evento

Proteja a sus condómines
no se arriesgue, protéjase hoy mismo

Iluminación Eficiente - Led's

El complemento perfecto para su Sistema de Seguridad

Ahorre hasta un 40%
en su sistema de iluminación

Larga vida y poco mantenimiento
vida media de 50,000 horas (5 años)

La iluminación LED
contribuye positivamente al ambiente

Pregúntenos como puede actualizar su sistema de seguridad actual para que esté preparado en contra de la ola criminal que amenaza la isla. Brinde a sus residentes la seguridad que merecen.

SERVICIO EN TODA LA ISLA

FINANCIAMIENTO DISPONIBLE

LLAME HOY MISMO
para una demostración sin compromiso

Tel.
787.273.1735
Ave. Andalucía #779
San Juan, PR 00920

Business Computer
Point of Sales Solutions
15 years