

# ¡Entérate!

La revista de los Condominios y Controles de Acceso de PR

12VA  
CONVENCION

CONDOMINIOS, CONTROLES DE ACCESO  
& EDIFICIOS COMERCIALES

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

# ENCUENTRO

JUNTAS DE DIRECTORES  
& ADMINISTRADORES

**VIERNES | 9 | DIC | 10:00AM**

Colegio de Ingenieros y Agrimensores  
HATO REY

**Condominios  
& Controles de Acceso**



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

Tel. 787-692-6176

# Compañías en Exhibición

Agency of Security Affairs, Inc.  
BANCO POPULAR  
BEHR PAINT  
BEST ALARM INC.  
BULL BOND  
Business Home Solutions, Corp.  
CENTRO ELEVATOR  
CORONA INSURANCE  
CRUZ MOYA ELEVATOR  
DANOSA  
Delta Maintenance Services, Inc.  
DEYA ELEVATOR  
ELLE BOUTIQUE  
ENDEAVOR SECURITY & INVESTIGATION  
ESS ENGINEERING SERVICES  
FIBER X  
FIRE CONTROL  
FIRE MASTER  
FITNESS LIFE  
GC COMPANY  
GFR Media  
GRAMAS LINDAS  
HERNANDEZ - GUTIERREZ LAW, PSC.  
IMPECABLE WASH INC.  
LANCO  
MANAGE MY NEST  
MASTER GROUP  
OLIVER EXTERMINATING  
OTIS  
PIPELINE REHABILITATION  
Polyglass U.S.A., Inc.  
POWER CONTROL  
PROMMA  
RM SECURETECH  
SERVICIOS TECNOLOGICOS DEL CARIBE INC.  
SHERWIN WILLIAMS  
Specialties Cleaning Contractors  
SUNCOLOR PAINTS PUERTO RICO  
Thyssenkrupp  
TORRES CPA GROUP  
Villanueva Property Services  
WORLDWIDE PAYMENTS SERVICES INC.

# Editoriales:

LCDA.MARGARITA GARCÍA CÁRDENAS

LCDO. ROBERTO A. RIVERA RUIZ

ARQ. EDUARDO COLÓN ZAVALA

ING. DAIANA SOTO GARCÍA

SR. PEDRO ANDUJAR

SRA. SULKY LUGO

# GRACIAS A NUESTROS AUSPICIADORES

**BULL BOND  
BUSINESS HOME SOLUTIONS  
CORONA INSURANCE  
DEYA ELEVATOR  
ELITE INVESTIGATIONS  
ESS ENGINEERING SERVICES  
FIBER X  
GC COMPANY  
GRAMAS LINDAS  
LANCO  
MANAGE MY NEST  
MONEY HOUSE  
POLYGLASS U.S.A.  
POWER CONTROL  
RM SECURETECH  
SPECIALTIES CLEANING CONTRACTORS  
WORLDWIDE PAYMENTS SERVICES**

**Seguridad  
en  
Convención  
gracias a:**



Agradecemos a todas las compañías que participan este año en la Convención, por su respaldo a nuestra misión de educar y orientar.

## Gracias a nuestro equipo de trabajo por todo su apoyo

- Lcdo. Roberto A. Rivera Ruiz
- Sulky Lugo
- Jay Morales
- Carmen Milagros Cruz
- Monica Ortega
- Esmeralda Rivera
- Carola González
- Yamira Rivera
- Pedro Andujar
- Norberto Cruz,
- Oscar Collazo
- Lcdo. Juan Náter
- Lydia Náter

### Mensaje de la Directora

Nuestra 12va Convención, llena de mucha información para que los Administradores, Titulares, Juntas de Directores y profesionales de servicios se mantengan orientados.

Organizar cada año la convención es un reto grandísimo, ya que nuestra meta es llevar toda la información posible, compañías de productos y servicios que les ayude a tener un amplio banco de recursos y sea para para cada participante una experiencia única y productiva.

Como Directora de la Asociación, mi mayor reto cada año es lograr un equipo de trabajo unido y con los mismos intereses. para que todo el que nos visite tenga acceso de forma gratuita la información y le sirva de gran ayuda en su comunidad y profesionalmente.

Cuento con un excelente equipo de trabajo comprometido y con la misma misión. Unidos con un mismo compromiso seguimos llevando el mejor programa en cada evento.

Gracias por su continuo apoyo y le esperamos en el  
**ENCUENTRO JUNTAS Y ADMINISTRADORES  
DICIEMBRE 2016**

**Mary Ortega**

VOL. 30



2016

PMB 450 PO BOX 7891 GUAYNABO, PR 00970-7891

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

**TEL. 787-692-6176 FAX 787-775-8058**



# Contratistas de Pintura

Por: Lcdo. Roberto A. Rivera Ruiz

Al momento de pintar el condominio tenemos que tomar varios aspectos a considerar. En este artículo espero poder discutir los más importantes.

Un condominio se debe pintar aproximadamente cada cinco años. Esto es algo que se debe considerar al momento de aprobar el presupuesto o la partida que se va a asignar para la reserva. La Ley de Condominios en su artículo 38 establece la obligación de mantener una reserva que debe ser no menor del 5% del presupuesto. Puede considerarse entonces tener una partida mayor al 5% de forma que al transcurrir los cinco años se pueda pintar el condominio sin necesidad de hacer una derrama.

El no pintar el condominio trae deterioro al mismo y filtraciones a través de las paredes exteriores.

Una vez se toma la decisión de pintar el condominio hay que buscar cotizaciones. Antes de esto se recomienda contratar un experto, que puede ser un ingeniero, para que verifique la condición del condominio y conforme a sus hallazgos prepare unas especificaciones de lo que se debe hacer en el condominio para pintarlo así como los materiales a ser utilizados. Esto debe incluir los materiales para el tratamiento de las grietas.

La importancia de preparar unas especificaciones es que al momento de cotizar las compañías de pintura coticen el mismo trabajo con los mismos materiales. De esta forma se podrán comparar las distintas cotizaciones ya que están basadas en las mismas especificaciones.

Una vez se empiezan a obtener las cotizaciones es necesario que se investiguen las compañías que licitan para pintar el condominio. Hay que investigar cuánto tiempo lleva la compañía activa, si está registrada en DACO, si tiene querellas y cuál ha sido el resultado de éstas y verificar las referencias.

Una vez se escoge la compañía que va a pintar se recomienda que se contrate los servicios de un inspector para que se certifiquen los trabajos antes de hacer los pagos. Esto garantiza que los trabajos se hagan correctamente y que se tenga el mínimo de reclamaciones una vez terminados.

Este artículo cubre algunas de las consideraciones a tomar en cuanto, no todas.

Lcdo. Roberto A. Rivera Ruiz  
Tel. (787) 603-3047 [lcdriveraruiz@yahoo.com](mailto:lcdriveraruiz@yahoo.com)



**TEL: 787-277-9520**

**FAX: 787-706-0133**

**[WWW.WORLWIDEPAYMENTSERVICES.COM](http://WWW.WORLWIDEPAYMENTSERVICES.COM)**

# Herramientas esenciales...

El **contable** tiene QuickBooks™ y Sage™

El **licenciado** tiene Word™

¿Que hay para un **Administrador** o **Junta**?



## manage my nest™

PLATAFORMA PARA ADMINISTRACION EN LINEA

**787-688-8771** [www.ManageMyNest.net](http://www.ManageMyNest.net)

### Simplifica e Integra **Todo**

- Crea, Coteja, Asigna, Informa y Maneja en línea desde cualquier dispositivo 24/7
- Integra la Junta, Administracion, Residentes y Suplidores
- Comunicaciones por email y por texto

  
100% Hecho en  
Puerto Rico



CONDOMINIOS



WALK-UPS



CONTROL  
DE ACCESO



EDIFICIOS  
COMERCIALES



MARINAS

**Disponible para:**  
empresas de Administración, Seguridad,  
Desarrolladores y Juntas de Directores



**Gramaslindas**  
LANDSCAPE  
Sirviendo Puerto Rico y el Caribe

Carr. 691, Km 1.9 Dorado, Puerto Rico  
Tel.: 787-796-4220 • Fax: 787-796-4120

WWW.GRAMASLINDAS.COM

E-MAIL: [sales@gramaslindas.com](mailto:sales@gramaslindas.com)



**DISEÑO • INSTALACIÓN • MANTENIMIENTO**

Contamos con la experiencia necesaria para suplir a nuestros clientes comerciales y residenciales con la planificación, venta e instalación de trabajos de Jardinería Paisajista del más **ALTO NIVEL**.

# ESTUDIO DE RESERVA

*una necesidad...*



Mi experiencia es que menos del cinco por ciento (5%) de las Juntas de Directores conocen lo que es un Estudio de Reserva y cuál es su importancia. Entre las responsabilidades que le impone la Ley de Condominios a las Juntas de Directores está el deber de darle mantenimiento de forma adecuada a los equipos y elementos comunes generales del condominio.

El Estudio de Reserva es un reporte detallado que le brinda información a las Juntas de Directores con la cual pueden planificar de forma ordenada y a tiempo los gastos de reparación y reemplazo mayores de los equipos y elementos comunales de su Condominio. Su importancia estriba en proveer la información necesaria para ajustar adecuadamente la aportación a esa cuenta de reserva de forma que se minimice o elimine el riesgo de tener que hacer derramas o lo que es peor, posponer el mantenimiento necesario de los equipos e infraestructura por falta de fondos, lo cual con mucha probabilidad causará una devaluación de la propiedad.

El Estudio de Reserva se divide en dos partes: El Análisis Físico y el Análisis Financiero. El Análisis Físico contiene información de las condiciones y los costos de reparación/reemplazo de los distintos equipos/áreas que componen las áreas comunes del condominio. Este análisis debe incluir un inventario de todos los componentes y sus cantidades, la vida útil, el tiempo restante que le queda a ese activo de su vida útil, el costo estimado de reemplazo o reparación y la prioridad que debe dársele a este equipo/área.

El Análisis Financiero evalúa los ingresos y el Balance de la Cuenta de Reserva actual, medido en efectivo o un porcentaje de fondos y una recomendación a razón de una contribución a la reserva apropiada. Los gastos operacionales estándares continúan ocurriendo anualmente.

En Puerto Rico, la Ley de Condominios, Ley Núm. 104 del 25 de junio de 1958, según enmendada, en su Artículo 38 (d), crea el fondo de reserva y a dicho fondo se tiene que aportar un cinco por ciento (5%) del

presupuesto operacional del Condominio. Esta cuenta debe permanecer separada de la cuenta operacional y se deberá nutrir hasta alcanzar una suma igual al dos por ciento (2%) del valor de reconstrucción del Condominio. Pero esta cantidad (5% del Presupuesto Operacional Anual), no necesariamente es la cantidad adecuada que se debe mantener en Reserva para proveer por los costos futuros de reemplazos o reparaciones mayores de los elementos comunes.

El Estudio de Reserva debe incluir una tabla resumiendo el nombre del componente o elemento común general o equipo, la vida útil del mismo, el remanente de la vida útil de cada elemento/equipo/sistema, el costo unitario y el costo total de reemplazo o reparación. Al final deberá tener la Recomendación de la contribución anual recomendada y el periodo cubierto es de 30 años. Algunos de los elementos comunes, sistemas y equipos que se incluyen en el inventario de este estudio son:

- Sistema de Distribución de Agua Potable
- Sistema Pluvial y Alcantarillado/Sanitario
- Subestaciones
- Sistemas de Iluminación – Postes, lámparas
- Elevadores
- Sistemas de Prevención de Incendios
- Plantas de Emergencia
- Sistemas Control de Acceso
- Jardinería y sus Sistemas de Irrigación
- Sistema de Bombeo y Purificación Piscinas (recubrimiento)
- Unidades de Aire Acondicionado
- Estructuras Comunales, tales como, Casa Club, Piscina, Gazebos, techos, Gimnasio (equipos), pavimento de estacionamientos, aceras y encintados, verjas, muros de contención, canchas de tenis y baloncesto, área de zafacones, etc...
- Cada sistema está compuesto por distintos equipos mecánicos y eléctricos, bombas, tuberías, compresores, tanques de agua, de aceite, etc.

En la medida en que usted conozca todos los sistemas, equipos e infraestructura de su propiedad, usted podrá desarrollar un Plan adecuado de mantenimiento y el Estudio de Reserva estipula los tiempos y el Presupuesto que necesita para las reparaciones y los reemplazos mayores.

Si se sigue la recomendación del Estudio de Reserva para la aportación a la cuenta de reserva, la Asociación se asegura que todos los titulares que sean propietarios a lo largo de esos treinta (30) años, contribuyan al gasto proporcionalmente al tiempo en que han sido dueños. Es la manera más justa. De otra manera, si las reparaciones mayores se hacen a través de derramas, la probabilidad de que usted pague por lo que otros se han disfrutado y usted no, es mucho mayor. Esto es, los titulares actuales llevan la carga y los que compraron y vendieron en el pasado no contribuyeron a los gastos.

El costo de realizar un Estudio de Reserva depende obviamente del tamaño del Condominio, del número de elementos comunes, equipos y/o sistemas y el tiempo requerido para hacer el trabajo de campo para levantar toda la data. El Primer Estudio es el que requiere de más tiempo y esfuerzo para obtener toda la data y hacer el inventario total. Es recomendable actualizar el Estudio de Reserva por lo menos cada tres (3) años, realizando una inspección de campo para verificar la condición y vida útil remanente de cada elemento común, equipo o sistema.

No quiero terminar sin mencionar que si un Condominio interesa obtener la Certificación del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de E.U. (U.S. Department of HUD) por sus siglas en inglés, y no tienen en su presupuesto actual proyectado el 10% para

la reserva, sólo el 5% requerido por la Ley, y no lo pueden cambiar, pues deben esperar a la aprobación del Consejo de Titulares, el Estudio de Reserva los podría ayudar a obtener la certificación y así tener acceso a préstamos a través de la Administración de Vivienda Federal (FHA), si ese es su interés.

Cuando los activos de la Asociación se mantienen apropiadamente, todos los titulares se benefician porque el valor de su propiedad es mayor. Dado que los mantenimientos, reemplazos se realizan de forma uniforme y consistente, nadie se beneficia por encima de los otros, lo mejor de todo, **¡NO MÁS DERRAMAS!!!**

Para consultas y contratación comunicarse con:

Ing. Daiana Soto García  
Presidenta



Green Engineering Administration  
and Management Services

Tel: (787)-505-3299

Email: [d.soto@gearmspr.com](mailto:d.soto@gearmspr.com)

**POWERICOMM**  
PRODUCTOS, SERVICIOS Y SOLUCIONES TECNOLÓGICAS

Ingeniería - Sistemas de Seguridad - Energía Renovable - Comunicaciones

**787.898.3434**



Servicios de Calidad ...  
 Fundamento principal, para ofrecerle todas  
 las soluciones inmediatas a nuestros clientes

🏠 Tel. 787-294-6361



since 1998

## CONDOMINIUM MANAGEMENT AND ACCOUNTING SERVICES, INC.

SERVICIOS ADMINISTRATIVOS

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

PERSONAL CUALIFICADO EFICIENCIA INTEGRIDAD PROFESIONALISMO



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



Productos para Construir un Mejor Planeta

### Sistemas Impermeabilizantes Tipo Cool Roof



Tel: 787-653-4900 Fax 787-653-4949 [www.conspro.com](http://www.conspro.com)

- \*Liquid Applied Roofing Systems
- \*Waterproofing Systems
- \*Expansion Joints
- \*Concrete Additives
- \*Water Repellents
- \*Epoxy Adhesives
- \*Concrete Adhesives

- \*Construction Chemicals
- \*Firestopping Materials
- \*Cementitious Products
- \*Sealants & Caulks
- \*Construction Specialties
- \*Epoxy Flooring
- \*Cleaners & Degreasers





# Electric Service Corp.

## Desde 1964

Mejoramos la calidad de vida garantizando servicios indispensables



### Control de Acceso

- Entradas de Urbanizaciones y Condominios
- Antenas AVI
- Tele-Entry
- Cámaras de Seguridad
- Venta, Instalación y Mantenimiento

### Generadores

- Sistemas de Bombeo contra Incendio
- Pruebas de Aceptación y Certificación
- Venta y Mantenimiento

### Impermeabilización

- Xypex – Impermeabilización por Cristalización
- Cisternas, Pit de Elevadores y Diques
- Cualquier Estructura de Concreto
- Instaladores Certificados

### Sistemas de Bombeo

- Agua Potable
- Sistemas de Velocidad Variable
- Aguas Usadas
- Control de inundaciones
- Limpieza de Cisternas y Análisis de Calidad de Agua
- Venta, Instalación y Mantenimiento

### Protección contra Incendio

- Mantenimiento Preventivo
- Venta, Instalación y Estudios de Carga
- Reparación a todas las marcas
- Servicio de emergencia 24/7

Comunícate hoy al (787) 728-2880 • [www.electricservicecorp.com](http://www.electricservicecorp.com)



# SHERWIN-WILLIAMS®



## Otis

A United Technologies Company

**Otis Elevator Company**

Puerto Rico Branch

**For Service Call: 1-800-872-6847**

**Email: [nsaacustsvcepr@otis.com](mailto:nsaacustsvcepr@otis.com)**

**Tel. 787-765-4969 Fax 787-751-8060**

121 Calle Ganges, Urb El Paraiso  
Rio Piedras, Puerto Rico 00926

¡NO MÁS HUMEDAD,  
NO MÁS FILTRACIONES!



*CPA Fernando Rivera*

**CPA FERNANDO RIVERA & CO LLC**  
CONTADOR PUBLICO AUTORIZADO

riveraf@cpafernandorivera.com  
**787-379-6633**

www.cpafernandorivera.com

#### SERVICIOS PROFESIONALES

- Contabilidad
- Informes de Revisión
- Exención Contributiva
- Estudios de Reserva para FHA
- Procedimientos, Documentación, Sistemas
- Asesor Financiero de Condominios
- Auditor de Condominios
- Estados Financieros Certificados
- Planillas
- Contribuciones Corporaciones e Individuos
- Representación Contributiva
- Inventarios Físicos
- Perito y Apoyo Litigación Legal Local y Federal

PO Box 367339  
San Juan, PR 00936-7339

Condominio Camino Real  
1500 Ave Luis Vigoreaux Apt D404  
Guaynabo, PR 00966-4149

# CONTROLES DE ACCESO QUE SE EXIGE PARA ENTRAR

Por Lcda. Margarita García Cárdenas

La Ley de Control de Acceso es una ley que ya ha sido interpretada ya varias veces por el Tribunal Supremo de Puerto Rico y por el Tribunal de Circuito Federal, Primer Circuito. Jamás ha sido interpretada como una ley que convierte las calles de una urbanización, nueva o vieja, a calles privadas. Como bien ha comentado el Tribunal Federal Primer Circuito de Boston, es una ley para controlar el acceso no para impedirlo. Desde 1993 en el caso de Caquíes v Asoc. Residentes Mansiones de Río Piedras, 134 D.P.R. 181 el Tribunal Supremo reconoció la naturaleza pública de las calles en las urbanizaciones.

Posteriormente, en el caso de Asoc. Pro Control de Acceso v Cardona, 144 D.P.R. 1 (1997) reafirmó la naturaleza pública de las calles y especificó que se podía preguntar a las personas que fueren a entrar a la urbanización. De forma tajante, ante una práctica en College Park en que se solicitaba la licencia de conducir, el Tribunal Supremo declaró que esa práctica no era legal. Se puede pedir el propósito de la persona. Hay que tener claro que decir voy a pasear es una contestación válida. El nombre del visitante sólo se puede pedir si el residente ha autorizado que se pueda llevar un listado de quien lo visita. Si el residente no está, o no contesta el teléfono no es razón para impedir el acceso al visitante. El Tribunal Supremo expresó que la única razón justificada para impedir el acceso es porque hay razones legítimas para pensar que la persona va a cometer un delito. En ese caso llame a la policía.

El Tribunal Federal, primer circuito, en el caso de Watchtower & Track Soc. N.Y. v Sagardía de Jesús, 634 F.3d 3 (2010) reafirmó que la Ley de Control de Acceso no puede impedir el acceso libre a las calles. Lo que es más, dijo que cuando en el control de acceso no hay un guardia y solo el mecanismo telefónico, se tiene que dejar uno o dos días a la semana el portón abierto. Esta decisión no es solo para los testigos de Jehová, sino para todas las personas.

Por último, en cuanto a las urbanizaciones que están pidiendo la licencia u otra identificación, que no está permitido, estas, o sea sus asociaciones de residentes pueden ser legalmente responsables por robos de identidad o robos en las casas con el uso de dicha información



*Derecho de urbanizaciones:*  
servidumbres en equidad, controles de acceso  
e instalaciones vecinales

*Dra. Margarita E. García Cárdenas*

**InterJuris**

# PROGRAMA DE CHARLAS 2016

## LIBRE DE COSTO

Reserva tu espacio : [www.AsociacionDeCondominiosPR.com](http://www.AsociacionDeCondominiosPR.com)

	JUEVES 13-OCT	VIERNES 14-OCT	SABADO 15-OCT
9:00 AM	<b>EMPIEZA REGISTRO EN CONVENCION</b>		
9:15 AM	QUERELLAS A JUNTAS DE DIRECTORES & ADMINISTRACIÓN	DEFICIENCIAS EN COBRO DE DEUDAS	ENTREGA DE PROYECTOS
	<b>DACO</b>	<b>LCDA. ANA BELEN FRIAS</b>	<b>LCDO. JUAN NATER</b>
10:00 AM	GUÍAS PARA DERRAMAS	CÁMARAS DE SEGURIDAD "EN ARROZ Y HABICHUELA"	SERVICIOS NECESARIOS PARA MEJOR RENDIMIENTO
		<b>ESS SECURITY</b>	<b>DEYA ELEVATOR</b>
10:30 AM		IMPERMEABILIDAD DE TECHOS SUSTENTABLES EN CLIMAS TROPICALES	NEGLIGENCIA DE LA JUNTAS DE DIRECTORES EN LA CONTABILIDAD
	<b>LCDO. ROBERTO A. RIVERA RUIZ</b>	<b>CONSPRO / BULLBOND</b>	<b>TORRES CPA GROUP</b>
11:00 AM	DOUGLAS CANDELARIO	MERCADEO & REDES SOCIALES	PÓLIZAS "FULL VALUE O BARE WALLS"
	<b>GRAMAS LINDAS</b>	<b>TUKO ALBERTO</b>	<b>CORONA INSURANCE</b>
<b>12:00 M</b>	<b>RECESO PARA ALMUERZO</b>		
1:00PM	SEGURIDAD DIGITAL	COBRO DE CRIM POR ÁREAS COMUNALES	SEGURIDAD - LABORES DE EMPLEADOS Y CONTRATISTAS
	<b>RM SECURETECH</b>	<b>CRIM</b>	
1:30 PM	LAS CONDICIONES DEL TECHO	PAGOS ELECTRONICOS EN TU COMUNIDAD	<b>MAC CLIMBER</b>
	<b>POLYGLASS</b>	<b>WORLDWIDE PAYMENT SERVICES</b>	
2:00 PM	LIMPIEZA Y DESINFECCIÓN DE TANQUES, CISTERNAS DE AGUA & AHORRO DE ENERGÍA	UNA SOLUCIÓN PARA CADA SUPERFICIE	Eficiencia Energética y Energía Renovable
	<b>GC COMPANY</b>	<b>LANCO</b>	<b>POWER COM</b>
2:30 PM	INTEGRANDO LA SEGURIDAD CON LA ADMINISTRACIÓN Y RESIDENTES	AHORRO DE ENERGÍA CONDOMINIOS Y COMERCIOS	ENTERATE
	<b>MANAGE MY NEST</b>	<b>BUSINESS HOME SOLUTIONS</b>	<b>BANCO POPULAR</b>

3:00 PM	CAMBIOS NUEVOS EN FHA	PRUEBAS DE SEGURIDAD ESPECIALIZADAS ELEVADORES	PRESCRIPCIÓN DE VIOLACIONES EN CONDOMINIOS
	<b>MONEY HOUSE</b>	<b>CRUZ MOYA</b>	<b>LCDO. GERARDO A. QUIROS LOPEZ</b>
3:30 PM	BENEFICIOS DE FIBRA ÓPTICA EN EDIFICIOS Y COMUNIDADES	SISTEMAS IMPERMEABILIZANTES ESTACIONAMIENTOS Y BALCONES	QUIEBRAS INTOCABLES
	<b>FIBER X</b>	<b>CONSPRO / BULLBOND</b>	<b>LCDO. LUIS R. VIVAS</b>
4:00 PM	MANTENIMIENTO EDIFICIOS	HERRAMIENTAS EN-LÍNEA PARA LA ADMINISTRACIÓN	FORO DE PREGUNTAS Y RESPUESTAS
	<b>SPECIALTIES CLEANING</b>	<b>MANAGE MY NEST</b>	
4:30 PM	MITOS Y REALIDADES CONFLICTOS DE INTERÉS EN CONTRATACIONES	PROCESO DE MULTAS Y APLICACIONES	
	<b>LCDA. MIRIAM GONZÁLEZ</b>	<b>LCDO. RAUL DEL MANZANO</b>	<b>ABOGADOS Y PROFESIONALES</b>

EL PROGRAMA PUEDE TENER CAMBIOS O MODIFICACIONES SIN PREVIO AVISO

## SEMINARIOS EDUCACION CONTINUA

**JUEVES 6:30PM**

RESUMEN CASOS SUPREMO Y OTROS

Lcdo. Roberto A. Rivera Ruiz

**Costo x persona \$50**

**VIERNES 6:30PM**

ADMINISTRACIÓN CONTROL DE ACCESO

Lcda. Miriam González Pérez

**Costo x persona \$50**

**AMBOS SEMINARIOS \$80.00**

Acreditados por: Escuela de Bienes de Raíces Sulky Lugo

**COCKTAIL**

**JUEVES 5:30PM**

AREA EXIBIDORES

Libre de Costo

**Networking Evening**



*Business After Hour*

**Wine & Cheese**



**VIERNES 5:30PM**

Salón 1- Área Exhibidores

Donativo \$15



**Por Sulky Lugo**

## **TU CRECIMIENTO PROFESIONAL sigue en la Educación Continua**



Toda persona, cualquiera sea su oficio o profesión que ejerza, debe, constantemente, ir perfeccionándose en sus estudios. Más aún, cuando estamos en presencia de una sociedad que cada día se torna más y más competitiva.

Si bien desde siempre es sabida la importancia de seguir, permanentemente, incorporando conocimientos, lo cierto es que la situación actual también obliga y hace imprescindible a ello. La crisis, el desempleo, la competencia por ocupar puestos de empleos, entre otros factores, genera que todos, desde aprendices, empleados y profesionales, sigan transitando por el camino de la enseñanza sin paradas permitidas.

Esta claro que el camino de la enseñanza es inmenso, y esta en uno, y sus posibilidades, la decisión de seguir recorriéndolo. Pero a no olvidarse, en una sociedad tan competitiva y con constantes cambios tecnológicos, una permanente actualización de los conocimientos y formación, son puntos claves que debemos considerar para el mercado laboral que venimos observando desde ya hace un tiempo.

De otra manera, nuestros conocimientos, rápidamente, quedarán obsoletos, situándonos en una gran desventaja con quienes prosiguen educándose continuamente.

Así mismo las empresas, como contrapartida, tienen múltiples posibilidades de elección de su personal (dado la falta de equilibrio entre oferta y demanda de trabajo), posibilitando el requerimiento de personal más capacitado y con mayores conocimientos.

Por ello es que la formación continua, no solo enriquece los conocimientos que uno tenga, sino también posibilita un mejor posicionamiento en el mundo laboral.

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

**DELTA**  
Elevator Systems, Inc.

**787-261-0077**  
[www.deltaelevatorsystems.net](http://www.deltaelevatorsystems.net)



Engineering Services & Solutions  
www.ess-pr.com

# SAVE WITH US

## Electrical & Mechanical Maintenance Specialist

787.944.3109 / 787.883.6434  
info@ess-pr.com

- Security Cameras
- Fire Alarms
- Tele-Entry Systems
- Intercom System
- Door Access Controls
- Vehicular Access Control
- Rolling Doors
- Electrical Generators
- Air Conditioning, Chillers and Cooling Towers
- Energy Management Systems
- Water Pumps, Fire Pumps
- Exhaust and Ventilation Fans
- Electric Systems
- Electric Substations
- Solar and Wind Energy



**PROFESSIONAL SERVICES FOR ALL YOUR NEEDS**

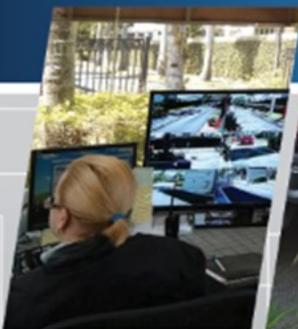


 R&M  
Securetech Corp.

(787) 795-2545

[www.rmsecurity.com](http://www.rmsecurity.com) | [www.beeperpr.com](http://www.beeperpr.com)

VISITANOS EN BOOTH #15



MONITOREO REMOTO



IDENTIFICACION DE VISITANTES



VIDEO WIRELESS



VISION NOCTURNA



ENERGIA SOLAR

*¿Esta tu Comunidad Protegida?*

**PODEMOS AYUDAR**





## TRABAJOS DE MANTENIMIENTO & REPARACIÓN



Por: Arq. Eduardo Colón Zavala

Dentro de la tipología de vivienda de condominio, encontramos áreas comunes el cual pudiesen servir como áreas de almacén; áreas de circulación; áreas de compartir y recreación; y/o distribución de sistemas de utilidades. Todas las anteriores tarde o temprano necesitaran mejoras y/o reparaciones atendiendo las necesidades del complejo. Para estas necesidades siempre buscamos a personas o compañías que atiendan la situación confiando en su peritaje y experiencia ante la tarea.

Este proceso siempre crea roces, tensión y críticas entre los residentes, administración y personal de mantenimiento. Sin embargo, ante la necesidad de atender la situación pudiésemos escoger a la persona más económica, omitiendo otros factores. Una situación muy frecuente ante la amplia gama de personas o compañías que ofrecen los servicios, y el afán de poder atender un tema antes de que empeore.

Aunque siempre enfatizamos en averiguar si tiene su licencia de DACO y el comparar precio por los trabajos con similares, dejamos pasar de cotejar las referencias, seleccionamos por el primero que presente un precio bien barato, y no cotejemos si el trabajo es parte de su especialidad y/o experiencia.

Ante el tema del costo siempre está el refrán, lo barato sale caro. Aunque un precio alto o bajo no es indicativo de su calidad de trabajo, si la forma de realizar su trabajo lo es. El preguntar de como llego a su precio, metodología, materiales, y mano de obra es importante indagar. Alguien que trata de buscar economía de una de las anteriores pudiese significar que el trabajo saldrá defectuoso. En esta economía hay diferencias de que como se pudiese cotizar los proyectos. Una compañía que tenga su operación en la casa, no es significativo de calidad, sino que puede ser múltiples razones, entre ellas ahorrar dinero, pasar tiempo en la casa, etc. Sin embargo, una anécdota, una persona que trabaja de la casa, pudiese convertirse competitivo por minimizar su overhead, etc. Pero también es cierto que una persona que trabaje de la casa, posiblemente no tenga capacidad de brindar fianza.

La especialidad que se pueda ofrecer sobre el trabajo a realizarse pudiese ser un tema crítico y/o de debate. Cuidado y atención deben de efectuarse a las referencias y trabajos previos que ofrezcan como evidencia. Sin embargo, aunque si es cierto que hay personas diestras en diversas tareas, la efectividad de especialistas ofrece una gama a respuestas a tareas que tienen posibilidad de ser mayor o complicado más allá de lo que podamos vislumbrar. Aunque es verdad que una persona que realiza jardinería, pudiese realizar trabajos de ebanistería y hasta tareas básicas de plomería, no creo propio que el jardinero pudiese realizar observaciones legales de la propiedad horizontal.

Para los condominios, personas con especialidades es sumamente crítico. A nuestro diario se trabaja con situaciones que pueden afectar la convivencia del complejo, sistemas de infraestructura o la seguridad del complejo. Es vital entender esta necesidad.

La experiencia que pueda tener es vital. Aunque todos merecemos oportunidades, si hay que diferenciar cuando una tarea es crítica para esa primera oportunidad, o cuando debemos depender con alguien que demuestre una vasta experiencia. Alguien sin mucha experiencia pudiese causar trabajos que se repitan innecesariamente y si resulta ser una tarea crítica, como una tubería sanitaria rota o problemas eléctricos, es importante confiar y depender con alguien con vasta experiencia.

Aunque todos podemos contar nuestras experiencias positivas y a lo mejor uno que otro mal rato, si es importante aceptar que los trabajos de mantenimiento y reparaciones son unos costosos el cual puede causar molestias entre vecinos y ser complicados. Aunque errar es humano, la necesidad de realizar los trabajos eficaz es imperativo y especialmente cuando el tiempo es esencial.

Arq. Eduardo Colón Zavala  
Tel. (787) 234-6222



Flota de vehículos

**DEYA ELEVATOR SERVICE, INC.**  
*Líderes en la industria de transportación vertical en Puerto Rico por más de 50 años.*

Dedicados a la Venta, Diseño, Instalación, Servicio, Reparación y Mantenimiento de ascensores, escaleras mecánicas, rampas y transportes lineales, todos ellos en instalaciones nuevas y modernizaciones, a cargo de personal altamente capacitado y con tecnología de vanguardia en la industria puertorriqueña.

*“El énfasis en brindar un servicio de excelencia ha sido la clave del éxito.”*

*José Guillermo Deyá, COO*



Deya ofrece: alta calidad, precios insuperables, garantía, servicio 24 horas los 7 días de la semana, laboratorio para la reparación de equipo electrónico proporcionando mayor seguridad a sus



Dept. Respuesta rápida

clientes y un eficaz centro de capacitación para su personal y profesionales de la industria. La empresa puertorriqueña posee una trayectoria de trabajo íntegro, comprometido con la innovación y el servicio en la industria de transportación vertical.

Nos ubicamos en: Carretera PR-169, Km 6.0, Esq. Ave. David Urbina, Salida Expreso # 20 / Barrio Camarones, Guaynabo, PR 00969 (Frente a los Almacenes de Sears de Guaynabo)

**787.268.8777**

**Superando la excelencia**

**www.deya.com**



**José M. Fontán BSCE, MEM**  
President

PMB 254 35 Juan C. Borbon  
Ste. 67 Guaynabo PR 00969

Mobile. 787.309.1702  
Office. 787.230.0617

Email. jfontan.ce@gmail.com

**CONSTRUCTION • RESTORATION • PAINTING**

**Servicios TECNOLÓGICOS**  
(787) 675-2580 del Caribe  
WWW.SERVICIOSTECONOLOGICOSPR.COM



**TEL. 787-731-6032**  
**ThyssenKrupp**



Llama ahora al:  
**(787) 528-2288**

We have what you need to get in shape!

**LifeFitness**  
WHAT WE LIVE FOR

**787.993.5450**  
www.lifefitnesscaribbean.com  
350 Ave. Escorial Esquina Roosevelt Suite 104  
00922 San Juan, Puerto Rico

**ENDEAVOR SECURITY & INVESTIGATION GROUP, CORP.**

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

**CENTRO ELEVATOR SERVICE, INC.**

SERVICIO 24 HORAS - MANTENIMIENTO PREVENTIVO  
MODERNIZACIONES Y REPARACIONES - SISTEMAS DE SEGURIDAD

**787-751-5905**

info@centroelevator.com

**CRUZ MOYA**  
ELEVATOR CONSULTANTS  
..... Servicio en abundancia

Teléfono (787)-706-9804 Fax (787) 273-0578  
Cel. (787) 717-1485 / (787) 360-9153  
**WWW.CRUZMOYA.COM**  
PMB No. 173-B PO Box 194000 San Juan, PR 00919-4000

**VILLANUEVA**  
PROPERTY SERVICES, INC.  
**Tel. 787-998-1199**

# Sabe la condición de su Techo?



Llame hoy mismo para evaluación de su techo

# GRATIS

Escoja el sistema de techo que **MEJOR** selle su edificio



Instalación mecánica



Aplicación con torch de color



Elastómeros de Acrílico y de Silicón



Instalación auto-adesiva de proceso frío

Le orientamos durante todo el proceso para seleccionar la solución **PERFECTA** de sellado.

- Extienda la vida útil de su techo.
- Sistemas que protegen el techo, existente de fallas prematuras.
- Reduce costos de energía.



**GARANTÍAS DISPONIBLES QUE ALCANZAN HASTA LOS 20 AÑOS**

**Sobre SPECS** - Fundado en Puerto Rico con más de 20 años de servicio a la industria de techos. Specs es un distribuidor de los sistemas de techo de Polyglass y provee ayuda y guía sobre techos las 24 horas al día, los 7 días de la semana.

**Sobre Polyglass® U.S.A., Inc.** - Polyglass es líder en fabricación de asfalto bitumoso modificado, con certificación ISO 9001: 2008, membranas de impermeabilización y selladores de techo para techos planos e inclinados. Polyglass utiliza los procesos de manufactura más avanzados en la industria, con cinco plantas de manufactura en Norte América y una en Italia proveiendo servicios a todo Europa.

Llame hoy mismo para evaluación de su techo **GRATIS**  
**(787) 795-0215**



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

[www.polyglass.us](http://www.polyglass.us)



**OFERTAS DISPONIBLE**

**SERVICIOS GRATUITOS**

**DESCUENTOS DESDE 10%**

**CUPONES & DESCUENTO**

OBTENGA BENEFICIOS DE DESCUENTOS, OFERTAS, SERVICIOS GRATIS EN NUESTRA SECCION DE CUPONES Y DESCUENTOS. SOLO IMPRIME EL CUPON Y LO ENTREGAS AL SUPLIDOR CORRESPONDIENTE.

**VISITANOS:** [www.condominiospr.com](http://www.condominiospr.com)

Ciertas restricciones aplican.



# ¡PROBLEMAS DE PLAGAS!

No confíe la salud de su hogar o negocio en manos inexpertas o desconocidas. LLAME a los Guardianes del Ambiente que han servido a Puerto Rico desde 1956

# \$100

DE DESCUENTO EN SERVICIOS DE COMEJEN O POLILLA

# \$25

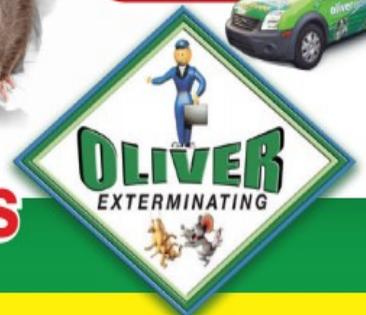
DE DESCUENTO EN PRIMER SERVICIO

\* Solo aplica a acuerdo nuevo y servicio de 1 año  
Válido 11/2016 - 1/2017



**ESTIMADOS GRATIS**

# 787-764-2000



San Juan 787 764-2000 Caguas 787 744-2134 Bayamón 787 786-4555  
Arecibo 787 881-2985 Ponce 787 842-1213 Mayagüez 787 832-2565

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

# ¿Necesita ahorrar Energía?

Ahorre hasta un **\*73%** de su consumo en el sistema de agua potable.

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

SISTEMA DE VELOCIDAD VARIABLE PARA BOMBAS DE AGUA POTABLE



**GC Company Corp.**

Mechanical & Electrical Contractors

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

Info: 787-731-2362

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



Cond.

Mirador,

Por...

ahitaciones

años



**INTERNET SUPER RÁPIDO**

*Exige Internet de Fibra Óptica  
para tu Condominio*

**¡COORDINA UNA CITA HOY!  
787-705-6999**



Baje su factura de Energía...  
hasta un

**30%** Aprox.



**RESIDENCIAS - APARTAMENTOS - COMERCIOS - INDUSTRIAS**



Ahorra hasta un 30% en su factura de luz "SIN PLACAS SOLARES"  
con nuestro concepto ÚNICO en PR

- ◆ LED Recargable
- ◆ Consultoría Energética
- ◆ Estabilizador de Energía CELEC
- ◆ Kit de ahorro de agua

Llámanos y pregunta por nuestra exclusiva  
y única Planta Eléctrica para Apartamentos.  
Preparada para uso en el interior de la propiedad.

Calle Victoria #7 Altos Oficina #3 Fajardo, PR 00738 / PO Box 287 Fajardo, PR 00738

[www.ledsolarpr.com](http://www.ledsolarpr.com) / E-mail: [bhscelecservicio@gmail.com](mailto:bhscelecservicio@gmail.com)



**RECARGABLE**

**T. 787.215.4147 / 939.218.3758**



**CRUZ LUGO & TORRES  
MALDONADO**  
Attorneys & Counselors at Law, LLC

**¡Consultas Libre de Costo!**

**Tel. (787) 257-8444**

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

Marginal Ave. Monserrate en Carolina, PR

## ADMINISTRACIÓN Y GERENCIA SUSTENTABLE

- PREPARACIÓN DE PROTOCOLOS DE MANTENIMIENTO PREVENTIVO PARA SUS EQUIPOS.
- ASESORÍA EN TODO EL PROCESO DE CONTRATACIÓN — CONTRATISTAS DE PINTURA

MÁS DE 25 AÑOS DE EXPERIENCIA Y  
VARIEDAD DE SERVICIOS



GERENCIA E INSPECCIÓN  
DE PROYECTOS



CONSULTORÍA EN EL DESARROLLO  
DE PROYECTOS DE MEJORAS



ASESORÍA DESARROLLO  
"MASTER PLAN"

CERTIFICACIÓN HUD | PREPARACIÓN DE ESTUDIOS DE RESERVA

PARA COMUNICARSE CON NOSOTROS LLAME AL 787-505-3299 O VISITE [WWW.GEAMSPR.COM](http://WWW.GEAMSPR.COM)

ING. DAIANA SOTO GARCIA  
PRESIDENTA | [d.soto@geamsp.com](mailto:d.soto@geamsp.com)



# 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.**

