

**REVISTA**  
**¡ENTERATE!**

**CONDOMINIOS  
Y CONTROLES DE ACCESO**

**CARROS  
ELECTRICOS**

**LAS COSAS QUE SE VEN EN  
LOS CONDOMINIOS**

**CIERTO Y FALSO CONDOMINIOS Y  
CONTROLES DE ACCESO**

**DEFICIENCIAS CONTROLES INTERNOS  
CONDOMINIOS & HOA**

**MITOS EN CONDOMINIOS**



**EXITO TOTAL  
CONVENCIÓN ANUAL**

[WWW.ASOCIACIONDECONDOMINIOSP.R.COM](http://WWW.ASOCIACIONDECONDOMINIOSP.R.COM)



**SHERWIN  
WILLIAMS®**

# CON COLOR LUCIMOS MEJOR

*Ahora en Sherwin-Williams te ayudamos a darle ese toque especial a Urbanizaciones y Condominios. Todo lo que necesitas, miles de colores de la mejor pintura, variedad de accesorios para tu proyecto, cotizaciones, ofertas y hasta asesoría.*

*Llama hoy y pregúntale a Sherwin-Williams  
787-757-4410*



*Encuentra cualquiera de nuestras tiendas en Puerto Rico & Islas Vírgenes  
cerca de ti en **SHERWIN-WILLIAMS.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!**  
**787-706-5555**

Facilidades para condominios costeros.

**CORONA INSURANCE GROUP, INC.**



**CORONA  
INSURANCE**

**26** *Aniversario*

UNIQUE SECURITY  
PUERTO RICO

A NEW FREEDOM  
OF SECURITY



## SEGURIDAD PRIVADA

Guardias de Seguridad Desarmados

Guardias de Seguridad Armados

Patrullaje preventivo

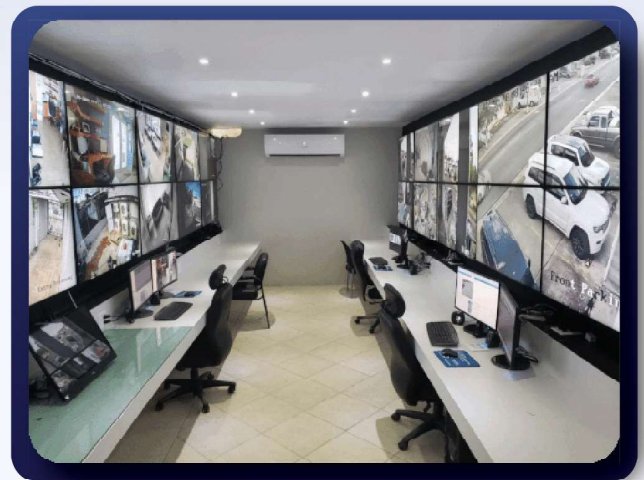
Monitoreo virtual

Guardia virtual

Respuesta rápida



La seguridad de su empresa,  
urbanización y complejos de apartamentos  
en manos expertas.



CENTRO DE MONITOREOS HABILITADO CON OPERADORES  
DE CÁMARAS, LOS CUALES ESTÁN 24 HORAS,  
LOS 7 DÍAS DE LA SEMANA.



EMAIL

CONTÁCTANOS

[uniquesec2022@gmail.com](mailto:uniquesec2022@gmail.com) | 787-641-4081

# CONTENIDO

**GRATIS**

Baja la aplicación en tu móvil o tableta

**ACCPR APP**

¡TODO LO QUE NECESITAS, LAS LEYES EN UNA APLICACIÓN!

**¡BÁJALA AHORA!**

Disponible en Google Play

Descárgalo en el App Store

## EDITORIALES

- 06 MENSAJE DE LA DIRECTORA EJECUTIVA**  
*Sra. Mary Ortega*
- 08 CARROS ELECTRICOS**  
*Lcdo. Roberto A. Rivera Ruiz*
- 12 DEYA ELEVATOR LÍDER EN SU INDUSTRIA**
- 14 LAS COSAS QUE SE VEN EN LOS CONDOMINIOS**  
*Sr. Pedro Andújar*
- 16 CIERTO Y FALSO CONDOMINIOS Y CONTROLES DE ACCESO**
- 20 DEFICIENCIAS CONTROLES INTERNOS CONDOMINIOS & HOA**  
*CPA Iván Ramos Ortiz*
- 25 MITOS EN CONDOMINIOS**

**17ª CONVENCION**  
Convención de Control de Acceso  
18-20 AGOSTO 2022

EMBAJADA DE ESTADOS UNIDOS

CONFERENCIAS + AREA EXHIBIDORES

ENTRADA GRATUITA

www.acc.pr | 787-692-6176

HORARIO	JUEVES	VIERNES	SAÍDA
8:30 AM	APERTURA EXHIBIDORES	APERTURA EXHIBIDORES	
9:00 AM	REUNIÓN EJECUTIVA	CONFERENCIAS: HUBO & GOBIERNO LOCAL	APERTURA HOA
10:00 AM	REUNIÓN EJECUTIVA	CONFERENCIAS: HUBO & GOBIERNO LOCAL	
11:00 AM	REUNIÓN EJECUTIVA	CONFERENCIAS: HUBO & GOBIERNO LOCAL	
12:00 NO	REUNIÓN EJECUTIVA	CONFERENCIAS: HUBO & GOBIERNO LOCAL	

**Gran SORTEO DE REGALOS**

## 18 PROGRAMA DE LA CONVENCION

Itinerario de Conferencias y actividades de la Convención

## 34 SORTEO DE ESTADIA EN HOTEL

Visita los exhibidores y participa del gran sorteo.

**AÑO 2022 VOLUMEN 35**

[www.acc.pr](http://www.acc.pr) 787-692-6176

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

[asociaciondecondominiospr@gmail.com](mailto:asociaciondecondominiospr@gmail.com)



**CONSIGUE TU BULTO CON TU DONATIVO**

# DIRECTORA EJECUTIVA MENSAJE

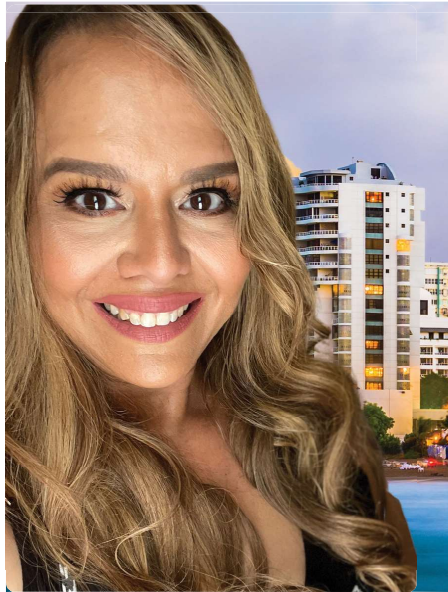
Felices de hacer otra convención más. Con esta convención hubiéramos cumplido 20 años, pero los retos que se nos han presentado para poder hacer un evento de esta magnitud nos hizo hacer muchas pausas en el camino. Hay un esfuerzo incalculable de preparar los eventos anuales más la convención anual desde su diseño, metas y las realidades para llevarla a cabo y lo logramos nuevamente.

**Gracias a la confianza de nuestros Auspiciadores Anuales Institucionales y los Auspiciadores de la Convención**, que saben como trabajamos para hacer de cada evento uno de excelencia, celebramos la convención #17 **LIBRE DE COSTO**.

Seguimos creciendo significativamente y nuestro compromiso es firme. **Ante los retos seguimos con más empeño y con más apoyo. Tenemos una larga trayectoria y nos distinguimos por nuestro empoderamiento, aún en los tiempos que no fuimos exitosos nos seguimos reinventando e inspirando a otros a servir mejor.**

Preparamos un Programa Educativo de Conferencias para 3 días. **Porque siempre hay oportunidad de aprender, crecer y mejorar.**

**Continuamos con nuestra misión, unir comunidades con la educación.**



**Gracias a todos los titulares por darse cita a la convención, aprender más sobre sus derechos y de como ser parte de las soluciones en su comunidad.**

**Sra. Mary Ortega**

Gracias a las Juntas de Directores por participar de nuestros eventos y permitir que la administración haga una pausa y venga a educarse.

A ustedes Administradores, Administradoras y Profesionales de la industria que se dan cita a cada evento de la Asociación para orientarse y educarse, gracias. **Las comunidades merecen ser bien administradas y en ustedes está depositada la confianza de la Junta de Directores y la comunidad.**

Gracias a todas las compañías que apoyan nuestros eventos, gracias por su confianza. **Trabajamos con mucha dedicación y entereza para hacer de cada evento uno único y de gran valor.**

*¡Unidos Servimos Mejor!*

**NOS VEMOS EN DICIEMBRE 2022  
EXPO ENCUENTRO**

## AGRADECEMOS A NUESTROS CONFERENCIANTES

**INVITADOS:** Lcda. Myriam González Pérez, Lcda. Sandra Velilla Ortiz, Lcdo. Roberto A. Rivera Ruiz, Lcdo. Raúl Del Manzano, Lcdo. Juan E. Náter Santana, Lcdo. José De La Cruz Skerett, CPA Luis O. Torres, DACO, Sr. Víctor Figueroa, Sr. Eric Haddock, Departamento Recursos Naturales Y Ambientales, Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda, Municipio de San Juan, U.S. Department Of Housing & Urban Development, División de Prevención de Incendios del Negociado del Cuerpo de Bomberos y Oficina Independiente de Protección al Consumidor (OIPC)

## GRACIAS A TODOS LOS AUSPICIADORES Y EXHIBIDORES

**Gracias a nuestro equipo de trabajo, siempre comprometido y con la iniciativa de ofrecer una mejor actividad cada año:** Esmeralda Rivera, Wilson Cruz, Sulky Lugo, Stephanie Aponte, Jay Morales, Víctor (Pachuco) Figueroa & Yamira Rivera, Nereida García, Milagros Cruz, Pedro Andújar, y el Lcdo. Roberto A. Rivera Ruiz. Gracias!!!

## AGENCIAS PARTICIPANTES



MUNICIPIO DE SAN JUAN



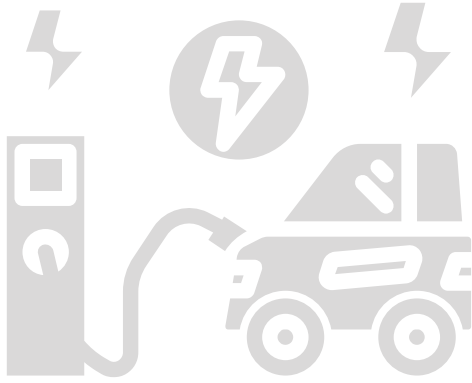
## AUSPICIADORES ANUALES INSTITUCIONALES



## AUSPICIADORES & EXHIBIDORES EN CONVENCION



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



# CARROS ELÉCTRICOS EN CONDOMINIOS

## Instalación de Estaciones de Carga

Por: Lcdo. Roberto A. Rivera Ruiz

El 2 de julio de 2014 se aprobó la Ley 181-2014, conocida como "Ley para el Fomento de los Vehículos Impulsados Mayormente por Electricidad". El Artículo 5 está dedicado a la instalación de estaciones de carga para carros eléctricos en condominios. El mismo lee como sigue:

"Artículo 5.- Establecimiento de Estaciones de Recarga en Condominios

(a) Regla General - Será ilegal cualesquiera cláusula, condición, disposición, arreglo o entendido, que restrinja, limite o prohíba de cualquier forma al titular del apartamento la instalación o el uso de estaciones de recarga de vehículos impulsados mayormente por electricidad sobre los espacios individuales de estacionamiento. En todo caso la estación de recarga a instalarse deberá cumplir con todas las disposiciones y permisos aplicables.

(1) El Consejo de Titulares del Condominio podrá reglamentar el modo en que se realizará la instalación, mantenimiento y el uso de las estaciones de recarga. Las condiciones y restricciones que se establezcan en dicho reglamento tendrán que ser razonables. Para estos propósitos el término "razonable" significa que dicha condición o restricción no disminuya la eficiencia ni aumente significativamente el costo de instalación y/o operación de la estación de recarga de vehículos impulsados mayormente por electricidad.

(b) Estacionamientos Comunes - Lo dispuesto en el apartado (a) no será de aplicación cuando el estacionamiento fuere elemento común. En el caso de que se pretenda instalar una estación de recarga en algún estacionamiento común se utilizará el proceso dispuesto en la Ley Núm. 104 del 25 de junio de 1958, conocida como la "Ley de Condominios" para una alteración de la fachada del diseño arquitectónico del inmueble.

(c) Violación a las disposiciones de este Artículo - Cuando el Consejo de Titulares viole las disposiciones de este Artículo deberá resarcir en daños al perjudicado y podrá estar sujeto a una penalidad que no excederá los mil (1,000) dólares pagadera ante el Departamento de Asuntos del Consumidor."

Esta ley hace obligatorio el permitirle a un titular instalar una estación de carga en su estacionamiento. Al Consejo de Titulares le corresponde solamente regularlo, no decidir si la permite o no. También se establece que la regulación tiene que ser razonable y esto "significa que dicha condición o restricción no disminuya la eficiencia ni aumente significativamente el costo de instalación y/o operación de la estación de recarga de vehículos impulsados mayormente por electricidad."

**Conforme a la Ley 81-2014, la única opción que tiene el Consejo de Titulares es regular cómo se va a instalar la estación de carga, no si se va a permitir o no.** Para ello el condominio deberá que incurrir en el gasto de contratar un ingeniero eléctrico que haga un estudio de carga y determine la viabilidad de la instalación. Habrá que tomar en cuenta la capacidad e infraestructura. Dependiendo del condominio, se podrá alimentar del contador privado del titular o de áreas comunes. Si se alimenta de áreas comunes, el Consejo de Titulares será responsable de hacer la instalación central que permita al titular instalar la estación en su estacionamiento. La ley no obliga a pagar los gastos de instalar la estación del titular, esto es su responsabilidad.

En casos donde solo haya estacionamientos comunes generales no aplicará el inciso (a) del artículo sobre la obligación de permitir al titular instalar la estación de carga pues éste no tiene estacionamiento.

En una ocasión se me consultó si las estaciones de carga son mejoras. En el Artículo 3 de la Ley de Condominios de Puerto Rico, Ley 129-2020 se define lo que es una mejora. La definición es la siguiente:

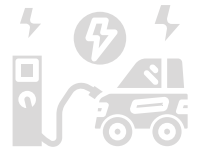
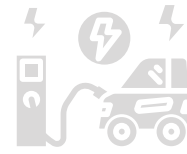
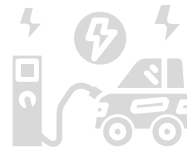
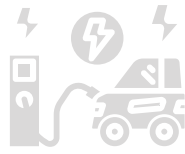
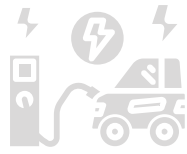
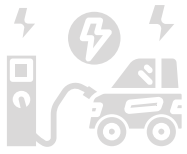
"Obra de Mejora - Toda obra permanente que no sea de mantenimiento, dirigida a aumentar el valor o la productividad de la propiedad en cuestión o a proveer mejores servicios para el disfrute de los apartamentos o de las áreas comunes."

Aunque se pudiera argumentar que las estaciones de carga pueden aumentar el valor de la propiedad y definitivamente proveen mejores servicios a los titulares, estas no pueden considerarse una mejora.

La realización de obras de mejoras está sujeta a la aprobación del Consejo de Titulares. Si se hace con fondos disponibles, se tiene que aprobar por 2/3 partes de los titulares, que a su vez posean 2/3 partes de las participaciones en los elementos comunes generales. Si se requiere una derrama, se tiene que aprobar por unanimidad. Realizar este tipo de obras queda a la voluntad del Consejo de Titulares.

¿Puede el Consejo de Titulares prohibir a un titular instalar una estación de carga en su estacionamiento? La respuesta es no. En este caso, al haber una obligación en ley de aprobar la instalación, no se puede considerar una mejora, pues el Consejo de Titulares no tiene la opción de no aprobarla. Concluimos que la instalación de una estación de carga no es una mejora porque se hace por disposición de ley. Al no ser una mejora se aprueba por mayoría simple de los presentes en la asamblea.





En cuanto a las instalaciones centrales, para viabilizar que los titulares puedan hacer las suyas tampoco deben considerarse una mejora. El Consejo de Titulares es responsable de los elementos comunes generales y sería imposible para un titular instalar una estación de carga en su estacionamiento sin que se pasen cables o se provea una infraestructura central para ello. No se puede permitir que cada titular haga instalaciones en elementos comunes para llegar a su estación de carga sin que haya un diseño y estudio de carga por parte del condominio.

En cuanto a estaciones de carga en las áreas comunes, el Artículo 5 nos indica que “se utilizará el proceso dispuesto en la Ley Núm. 104 del 25 de junio de 1958, conocida como la “Ley de Condominios”, para una alteración de la fachada del diseño arquitectónico del inmueble.”

La Ley 104-1958 fue derogada por la Ley de Condominios de Puerto Rico, Ley 129-2020. La nueva ley dispone que el cambio de fachada requiere ser aprobado por unanimidad[1]. Si se está considerando instalar estaciones de carga en áreas comunes se tendrá que contratar los servicios de un arquitecto para que determine si dicha instalación constituye un cambio de fachada. La oposición a este tipo de votación requiere ser fundamentada y no por capricho.

Se deberá tener en cuenta el Artículo 44 de la Ley de Condominios de Puerto Rico, supra, que establece que el Consejo de Titulares podrá autorizar la instalación de equipos en áreas comunes para el beneficio y disfrute de todos. En cuanto a la fachada, se indica que si la instalación la alterará sustancialmente se requerirá la aprobación de 2/3 partes de los titulares que a su vez posean 2/3 partes de las participaciones en los elementos comunes generales. Nótese que especifica que la alteración tendría que ser sustancial, por lo que si la alteración no lo fuera se aprobaría por mayoría. En cierto sentido esto contradice lo anterior pues se permite alterar la fachada sin necesidad de que sea aprobado por unanimidad y si la alteración no fuera sustancial se pudiera hacer por mayoría simple.

Al momento de hacer las instalaciones de estaciones de carga se deberá aplicar el Artículo 44 de la Ley de Condominios de Puerto Rico, supra.

**[1] En condominios que se sometan al régimen de propiedad horizontal posterior al 16 de agosto de 2020 se requiere 2/3 partes de los titulares que a su vez posean 2/3 partes de las participaciones en los elementos comunes.**



**LCDO. ROBERTO A. RIVERA RUIZ**  
ABOGADO • NOTARIO

**LEY DE CONDOMINIOS**

**☎ 787-603-3047**

[WWW.LCDORIVERARUIZ.COM](http://WWW.LCDORIVERARUIZ.COM)



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

**PO Box 1972 San Juan, PR 00922-0972**

# Soluciones en Seguridad para tu Comunidad.

# 31

Años de Experiencia

## Vigilancia Entrada & Caseta

- ID Visitantes • Tablillas • Actividad Portones



## Acceso Vehicular

- Sistema Sellos AVI
- Tele Entry
- Bepers
- Intercom



IN  
CASE OF  
**FIRE**  
BREAK  
GLASS

## Alarmas Incendio

- Diseño
- Venta - Instalación
- Mantenimiento



## Acceso Areas Comunes

- Entrada Piscina
- Porton Playa
- Porton Peatonal

R&M  
Securetech Corp.

¡Llama hoy al  
**787.795.2545**

Visitanos en la Convención Booth 10 y 11



**LÍDERES EN  
LA INDUSTRIA**



## MODERNIZACIÓN

La era digital ha revolucionado el diseño, operación y mantenimiento de elevadores, escaleras mecánicas, rampas y otros equipos. Actualizamos todos los equipos existentes para el cumplimiento de códigos y regulaciones vigentes.



## DECORACIÓN DE CABINAS

¿El aspecto de su elevador no le representa? ¡Deya es tu mejor aliado! Trabajamos la decoración de cabinas de los elevadores según la imagen del edificio o función del elevador.

Puede seleccionar la iluminación, laminado de los paneles, pisos y pasamanos logrando así personalizar la decoración de su cabina.



**SUPERANDO LA EXCELENCIA**



[www.deya.com](http://www.deya.com) | 787.268.8777 | [ventas@deya.com](mailto:ventas@deya.com)

Líder en su Industria

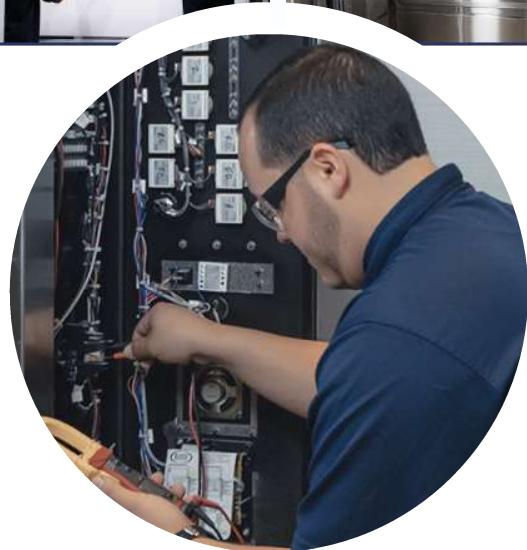
# DEYA ELEVATOR

Con un 35% de los elevadores en la isla, somos la empresa de Transportación Vertical más grande de Puerto Rico, siendo líderes en nuestra industria. Estamos comprometidos con la sociedad puertorriqueña, al ofrecer productos y servicios de vanguardia que cumplen con los códigos de seguridad vigentes.

Con una gerencia y organización de calidad comprobada compuesta por los Departamentos de: Equipos Nuevos, Modernizaciones, Decoración de Cabinas, Taller de Fabricación de Cabinas, Servicio y productos Residenciales nos presentamos como la alternativa idónea para satisfacer las necesidades de todos nuestros clientes. Nuestro personal recibe educación continua en nuevas tecnologías para garantizar la calidad en la instalación, modernización y mantenimiento de su ascensor.

DEYA pone a la disposición de sus clientes expertos cualificados para apoyarlos y asesorarlos durante el período de la planificación hasta finalizado el proyecto , asegurando el éxito del mismo. Para lograrlo le ofrecemos una gama de productos de calidad de diversas líneas como KONE, EVV, Pflow, Savaria, entre otros .

El inventario de piezas especializadas y materiales, el Laboratorio Técnico exclusivo de DEYA, nuestro servicio 24/7 a través de toda la isla y la Escuela de Capacitación en Elevadores respaldan cada uno de nuestros compromisos, convirtiéndonos en aliados indiscutibles de nuestros clientes.



Contamos con el conocimiento y la experiencia para dar servicio a todas las marcas y modelos de elevadores. Para información sobre los productos y servicios de Deya Elevator Service, Inc. conectarse a [www.deya.com](http://www.deya.com), por las redes sociales Facebook, LinkedIn e Instagram y al **787-268-8777**.

**Para cada proyecto que conlleve equipo de transportación vertical, DEYA tiene la solución.**

**Superando la Excelencia**

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

# PROVIDING THE EQUIPMENT FOR ALL YOUR **FIRE SUPPRESSION NEEDS**



HOSE RACK UNIT COMPLETE



UPRIGHT TYPE CHROME/BRASS  
SPRINKLERS HEADS



FIRE HOSE



PENDANT TYPE CHROME/BRASS  
SPRINKLERS HEADS



PORTABLE FIRE EXTINGUISHERS ALL  
TYPES AND SIZES



FIRE DEPARTMENT VALVE, FIRE  
EXTINGUISHER & FIRE HOSE  
CABINETS AND REELS



WALL TYPE SIAMESE



**FIRE CONTROL  
CORPORATION**

1044 Jesus T. Piñero Ave. San Juan, PR 00921 | 787.793.6060 | [www.firecontrol.net](http://www.firecontrol.net)

# LAS COSAS QUE SE VEN

## Administrando Condominios

Por: Pedro Andujar  
Gerente de Operaciones  
All In One Management Services  
Pdr.andujar@gmail.com  
(787)450-5620

A menudo las Juntas de directores y los administradores se encuentran con esta situación: abuso del derecho. Un evento es percibido de diferentes maneras y aunque en ocasiones el titular puede que esté en lo correcto, son muchas las exigencias de parte del titular que no son vistas con buenos ojos y en ocasiones se ve el abuso del derecho.

Recordando mi inventario de experiencia al comenzar a laborar en esta industria a menudo visitaba al Departamento de Asunto del Consumidor (DACO) cada vez que surgía un tema el cual podría ser controversial. Cabe destacar que en aquel entonces la mayoría de los condominios no contaban con los servicios de un asesor legal. Continuamente consultaba al Sr. Harry Smith o a su colega, el Sr. Rafael Negrón, asesores del DACO, para consultar si alguna determinación que la Junta o el Consejo estaba considerando no terminaría con una posible querrela en dicha agencia.

En aquel entonces fueron varias las veces que terminaba con una opinión escrita por parte del DACO indicando que la Junta de Directores o el Consejo de Titulares habían actuado acorde a la Ley de Propiedad Horizontal, mientras el titular envuelto en la controversia ya había obtenido otra opinión escrita por el departamento, debido a que había contado la situación a su manera obviando ciertos detalles de la misma. Por tal razón, por un largo periodo las opiniones dejaron de ser escritas.

Actualmente, vemos personas preguntando en las redes sociales sobre temas de la vida de los condominios y aunque algunas de las respuestas son acertadas, otras son muy lejos de la verdad debido a la falta de conocimiento sobre el tema en el área profesional o académica. En muchos casos desconocen que el aconsejar incorrectamente a la persona puede llevarlo a tomar una acción que daña la relación con su comunidad o termine en los tribunales y a su vez tenga que incurrir en gastos legales inesperados. A menudo estos "expertos" atacan fuertemente a todo aquel que difiere o que le desee aclarar su error.

**Frecuentemente, vemos como titulares y juntas repiten año tras año las mismas LEYENDAS URBANAS:**

- **EL CONSEJO ES SOBERANO** (ESTO LO DICEN CADA VEZ QUE DESEAN APROBAR ALGO QUE VA EN CONTRA DE LA LEY DE CONDOMINIOS Y ESCRITURA MATRIZ) **NO, EL CONSEJO NO ES SOBERANO**
- **LA JUNTA PUEDE GASTAR MÁS DE \$5,000 SIN CONSULTAR AL CONSEJO** (LA LEY SOLO SE REFIERE A UN ACUERDO EXTRAJUDICIAL) **NO, LA JUNTA SOLO PUEDE GASTAR LO APROBADO EN EL PRESUPUESTO**
- **LA JUNTA, LA ADMINISTRACIÓN Y DACO DEBEN RESOLVER LAS CONTROVERSIAS ENTRE VECINOS** (PARA ESTAS SITUACIONES DACO NO TIENE JURISDICCIÓN EN PROBLEMAS ENTRE VECINOS) **NO, LA JUNTA, ADMINISTRACIÓN NI DACO PUEDEN INTERVENIR EN PROBLEMAS ENTRE VECINOS. TITULAR O RESIDENTE AFECTADO DEBE SOLICITAR LEY 140 DE CONTROVERSIAS Y ESTADOS PROVISIONALES DE DERECHO EN LA SALA DE INVESTIGACIONES DEL TRIBUNAL.**
- **ME APROBARON UNA LEY DE QUIEBRA Y NO PUEDEN HACER ACERCAMIENTO ALGUNO DE COBRO POR ATRASARME NUEVAMENTE** (EL TITULAR ESTÁ OBLIGADO A SEGUIR PAGANDO SU CUOTA Y DE ATRASARSE SE PUEDE SOLICITAR DESESTIMAR LA QUIEBRA POR FALTA DE PAGO)

Así como los ejemplos arriba mencionados, diariamente nos encontramos con situaciones que complican nuestras labores administrativas, teniendo que dedicar tiempo y esfuerzo a problemas que nos alejan de eventos más productivos y de mayor beneficio para la comunidad. Es por esto que con el tiempo han aumentado las controversias enfrentándose los titulares con las directivas, y han tenido que recurrir a tener contratado asistencia legal.

No podemos negar que ha habido directores o directivas que han abusado de su o sus posiciones, pero también debemos que decir que son la minoría entre miles de los condominios que existen en la Isla.

En ocasiones vemos como titulares y residentes alegan que sus comunidades están siendo secuestradas por las juntas, abogados o la administración. En la inmensa mayoría, cuando vemos las alegaciones en su fondo, nos percatamos que son vecinos que no le gustan seguir las normas y tienen problema con todo tipo de autoridad.

Entre lo que alegan es que los suplidores están lucrándose con la comunidad. Sin embargo, ellos mismos no están dispuestos a trabajar gratuitamente por el bien común y esto se vio en algunos complejos durante la crisis del Huracán María, cuando el personal de seguridad les fue imposible presentarse a laborar, no hubo voluntarios para trabajar los controles de acceso pese a la alta incidencia criminal en ese tiempo.

También en los condominios que se les averiaron los elevadores y el personal de mantenimiento tenían que bajar por las escaleras la basura de toda la comunidad, cuando era más adecuado que cada residente cooperara depositando sus desperdicios sólidos en las áreas asignadas o contenedores, pero no hubo cooperación. En complejos que intentaron implementar la iniciativa para que los residentes dejaran su basura en áreas asignada, hubo residentes que se negaban en participar indicando que para eso pagaban mantenimiento.

**Así que decir que hay una industria que se lucra no es correcto, hay una industria que trabaja para ofrecer servicios, así como usted trabaja para una empresa o para su negocio. Recuerde que esta industria de servicios promueve grandemente la economía generando decenas de miles de empleos.**

Cuando la conducta contradictoria de estos vecinos es continua, es percibida de manera negativa, optando la comunidad de identificarlos como **"El Comité de Odio"**. En ocasiones estas personas que buscan la controversia necesitan de la misma para aumentar su ego o necesidad de reconocimiento y en ocasiones su actitud le quita reconocimiento en sus planteamientos.

Con el primer caso es difícil tener una solución, sin embargo, en el segundo caso se puede resolver buscando mejorar las relaciones con la comunidad, asignándole alguna tarea para que la persona se sienta útil y que le están tomando en cuenta sus gestiones u opiniones. Las veces que a este segundo grupo les hemos solicitado su cooperación, han sido de mucha ayuda, pues por lo general son personas que han vivido por mucho tiempo en el complejo o han pertenecido a previas directivas y la información que pueden compartir es invaluable.

**También vemos que muchas veces estas personas son influenciadas por agentes externos y cuando se busca la integración de ellos se dan cuenta de que han sido manipulados para crear controversias que en nada favorecen su calidad de vida y que lo que le habían dicho u "orientado" estaba más para perjudicarlo que ayudarlo.**

Otro tema contradictorio ha sido la oposición de unos pocos a la Ley 129 del 2020, la nueva Ley de Condominios. Esto es un asunto que muchos no entendemos, por 17 años estuvimos lidiando con la Ley 103, la cual tenía muchas áreas grises, la cual nos dejaba a la interpretación individual y por eso se radicaban muchas de las querellas ante el DACO. Ejemplo: tiempo para convocar una asamblea extraordinaria, la Ley estipulaba ("el que fuese necesario") cada individuo pensaba una fecha diferente.

He tomado el curso de administrador en 4 ocasiones para actualizarme, y ver los diferentes puntos de vista. La primera vez fue con la Lcda. Awilda López Palau, QEPD y en dicha ocasión salí frustrado con todos sus señalamientos hacia la Ley 103, porque ella había presentado un proyecto que había sido aprobado previo a esa ley, pero nunca fue firmado por el gobernador y como saben no estaba nada feliz con esa ley. Luego tomé un seminario de la Ley con el Lcdo. Michelle Godreau, quien dicha Ley era de su autoría, y me quedé tranquilo pues, aunque no era perfecto, mostré que la Ley 103 superaba a la anterior.

Para la nueva Ley de Condominios, Ley 129, se reunieron diferentes grupos de la industria y por primera vez todos remaron hacia una misma dirección y el resultado fue excelente. Se eliminó: convocar una asamblea en (2) dos diferentes fechas, enmendar el reglamento para aplicar el recargo del 10%, suspender los servicios por falta de pago de multas, obligar a los titulares y se aclaró lo de la entrega de evidencia de titularidad, entre otros. **Como todo siempre hay espacio para mejorar, pero definitivamente es mejor que la ley anterior.**

Ahora tenemos algunos oponiéndose al requisito del Registro de Administradores con la Licencia del DACO que todo Agente Administrador deberá obtener para administrar condominios en PR y parte de los requisitos son; Seguros de Responsabilidad Pública, CRIME, CFSE y Responsabilidad Profesional. Aunque sabemos que los **PRECIOS ANUALES** están entre \$1,800 o más de acuerdo con el volumen de contratos del Agente Administrador, dichos seguros no es costo efectivo para alguien con un solo contrato a medio tiempo. Sin embargo, nosotros los administradores generalmente no permitimos que los contratistas y suplidores trabajen en los condominios sin sus correspondientes seguros y otros documentos, **¿Por qué hay que hacer diferencia con los que administramos?** Para esos compañeros que solo administran un condominio, el DACO le está aceptando el endoso de seguros del condominio para que pueda solicitar su licencia, queda del condominio autorizar hacer los endosos.

Debo mencionar que lo que enfrentamos con la cubierta de Errores y Omisiones, cuando un titular nos radica una querrela (por una suspensión de servicios, filtraciones o por cualquier otra gestión administrativa) dicha póliza no cubre nuestra representación legal si hicimos todo conforme a la Ley. Tenemos que ver el lado positivo y la protección que tenemos con este registro. También de las oportunidades que tendrán, ya que al tener estos seguros también podrá administrar otras propiedades y tener otros ingresos.

Por otro lado, aunque la mayoría de los casos de malversaciones de fondos por administradores son los que trabajan de manera individual, el denominador común es que son "Las aves de paso" aquellos que no tienen mucho tiempo de haberse incorporado. Además, existen los asistentes administrativos que se pasaban trabajando de compañía en compañía haciendo malversaciones a los condominios y dejando una mancha de desconfianza hacia dicha empresa. Sin embargo, con el nuevo registro que también obliga al asistente a solicitar el permiso que requiere el DACO, estas personas no podrán seguir con su paso delictivo en nuestra industria.

Cabe destacar que cuando trabajé en Nueva York los requisitos eran más exigentes que en Puerto Rico. Allá el administrador debe estar capacitado y certificado para trabajar con cada equipo que tiene el complejo, tales como; extintores, sistema de alarma de incendio, elevadores, sistema de riego, stand pipes, sistema de aire acondicionado central, "Low and High pressure boiler, Air Pollution, #2,#4 & #6 Boiler, Fire Safety Director". Las certificaciones tienen una vigencia de 2 años, son emitidas por el Departamento de Bomberos luego de tomar los cursos correspondientes y los exámenes por parte de ellos.

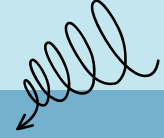
**Por otro lado, me gustaría que los titulares les exijan a los municipios el recogido de basura e iluminación en áreas de rodaje, esto le daría un respiro al presupuesto del condominio.** Recuerde que los apartamentos pagan impuestos, así como las casas, sin embargo, muchos condominios no reciben los beneficios de parte de los municipios. **Es tiempo de unirnos (titulares, directivas, administradores y asesores legales) y abogar por los cambios que ayuden a los condominios y que las instituciones hipotecarias sean responsables del pago total de las deudas cuando raposean una propiedad.** Hay que tomar en cuenta que el dinero pagado durante la primera mitad del periodo de una hipoteca son básicamente los intereses, cuando el banco adquiere una propiedad luego de ese periodo y lo vende nuevamente, la ganancia generada por los intereses es descomunal.

Si hay algo que comparto fuertemente con la Sra. Mary Ann Ortega, es que ella ha enfatizado a través de la Asociación de Condominios y Controles de Acceso sobre la ética que todos los administradores debemos tener con nuestros colegas en esta industria y que para brillar no necesitamos opacar a los demás, hay oportunidad para todos y todas.



# ¿CIERTO O FALSO?

## Condominios y Controles de Acceso



**No existe una ley exclusiva de Controles de Acceso.**

**CIERTO**



Ya no hay tal cosa como la Ley de Control de Acceso. Las regulaciones de los Controles de Acceso están contenidas en el Código Municipal, libro III. (Ley 107 de 2020),



**Los Condominios son soberanos.**

**FALSO**

El Manual de Procedimiento Parlamentario de Reece B. Bothwell menciona que la soberanía de las asambleas está limitada a leyes y reglamentos que rigen la organización, en este caso el condomino. El Consejo de Titulares no puede aprobar nada más allá que la ley le permita.



**La Junta tiene que enviar informes mensuales.**

**FALSO**

La Junta de Directores de un Condominio no tiene que enviar informes mensuales a los titulares más allá de los dispuestos en la ley y/o en el reglamento.



**Hay que garantizar el acceso a Residentes en Controles de Acceso.**

**CIERTO**

Aunque el dueño (titular) esté en incumplimiento del pago de mantenimiento, hay que garantizar el acceso a su propiedad, ya sea por "tele entry", beepers, o guardia de seguridad.

### Referencias:

Ley de Condominios (ley 129 de 2020)  
Código Municipal (ley 107 de 2020)  
Ley de Corporaciones de P.R (ley 164 de 2009)



### Nota:

Siempre es recomendable consultar con el asesor legal del Condominio o Asociación.





¡Tecnología para el manejo de tu comunidad!

Soluciones accesibles desde cualquier lugar y en cualquier momento. Facilitamos la comunicación entre residentes, propietarios, juntas, administraciones y suplidores, proveyendo múltiples beneficios.

## CON NOSOTROS PODRÁS:

- Manejar todas tus comunicaciones en un solo lugar
- Hacer pagos en línea, acceder a tu estado de cuenta y programar pagos recurrentes
- Manejar un sistema de alertas para reparaciones y el mantenimiento de facilidades que integra a tus suplidores
- Registrar vehículos, visitantes, estacionamientos y hasta mascotas
- Acceder documentos como contratos, boletines, minutas y calendarios entre otros
- Tener acceso a calendario de eventos y reservar áreas comunes

Además, con este sistema *paperless* ahorrarás en artículos de oficina, tendrás menos llamadas telefónicas y podrás dar un mejor servicio.



Comunícate con nosotros para una demostración.

**17<sup>ta</sup> CONVENCION**  
**Condominios &**  
**Controles de Acceso**  
**18-19-20 AGOSTO 2022**



**EVENTO PARA :**

- TITULARES
- ADMINISTRADORES
- JUNTAS DE DIRECTORES
- RESIDENTES
- PROFESIONALES Y COMPAÑIAS QUE OFRECEN SERVICIO
- CONDOMINIOS RESIDENCIALES
- CONDOMINIOS MIXTOS: RESIDENCIAL Y COMERCIAL
- URBANIZACIONES: CONTROL DE ACCESO



- CONFERENCIAS
- AREA EXHIBIDORES

**ENTRADA GRATUITA**



[www.ACC.PR](http://www.ACC.PR)

☎ 787-692-6176



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

## PROGRAMA DE CONFERENCIAS 2022

HORARIO AM	JUEVES	VIERNES	SABADO
8:30 AM	APERTURA EXHIBIDORES	APERTURA EXHIBIDORES	APERTURA EXHIBIDORES 9AM
9:00 AM	Acomodo Razonable, Carné Aceptados y Mascotas de Servicio  IRMA PEREZ-PILLOT SENIOR EQUAL OPPORTUNITY SPECIALIST U.S. DEPARTMENT OF HOUSING & URBAN DEVELOPMENT	GENERADORES, RUIDOS & Contaminación Lumínica  DEPARTAMENTO DE RECURSOS NATURALES Y AMBIENTALES	
10:00 AM	PLACAS SOLARES: DERECHOS Y PROTECCIONES AL CONSUMIDOR  OFICINA INDEPENDIENTE DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR (OIPC)	RECLAMACIONES DE TITULARES Condominios	CARROS ELÉCTRICOS EN EL CONDOMINIOS- LEY 81 La obligación de la Junta de Directores y Titulares  LCDO. RAÚL DEL MANZANO
10:30 AM	ALTERNATIVAS DE FINANCIAMIENTO Hipotecario para Condominio ORIENTACIÓN PROGRAMA de Asistencia al Comprador  AUTORIDAD PARA EL FINANCIAMIENTO DE LA VIVIENDA	DACO	
11:00 AM	PAGO DE ARBITRIOS en Obras Extraordinarias, Remodelaciones & Construcciones en Condominios y Residencias  MUNICIPIO DE SAN JUAN	PÓLIZA DE SEGUROS Barewalls VS. Full Value  CORONA INSURANCE	OBLIGACIÓN DEL TITULAR DE MANTENIMIENTO PREVENTIVO A elementos comunes que sirven a sus apartamentos. (Barandas, Ventanas, Puertas y otros)  ¿CÓMO SE IMPLEMENTA LA VOTACIÓN UNÁNIME ante el Consejo de Titulares?  LCDO. JOSÉ DE LA CRUZ SKERRET
11:30 AM	ESTACIONES DE CARGA Vehículos Eléctricos  POWER COMM	USO Y MANEJO BATERÍA PARA APARTAMENTOS  TU PLANTA PR	
12:00 MD	RECESO ALMUERZO 12:00md-12:50pm	ALMUERZO CELEBRACION ANIVERSARIO 17 AÑOS CONVENCION ENTREGA DE RECONOCIMIENTOS 12:00md -1:15pm	RECESO ALMUERZO 12:00md-12:50pm

Entrada a Conferencias & Area de Exhibidores Libre de Costo - Requiere Reservación Online

NOS RESERVAMOS EL DERECHO DE ADMISIÓN A LA CONVENCION

PROGRAMA SUJETO A CAMBIOS

# PROGRAMA DE CONFERENCIAS 2022

HORARIO PM	JUEVES	VIERNES	SABADO
12:50 PM	SORTEO SALÓN CONFERENCIA	ALMUERZO CELEBRACION ANIVERSARIO <b>17 AÑOS CONVENCION</b> ENTREGA DE RECONOCIMIENTOS 12:00md - 1:15pm	SORTEO SALÓN CONFERENCIA
1:00 PM	INTERNET DE FIBRA ÓPTICA EN TU CONDOMINIO  FIBER X		Pérdida del endoso del Control de Acceso, Pérdida de las Cuentas a Cobrar y Pérdida de Exención Contributiva entre otros <b>POR NEGLIGENCIA DE LA JUNTA DE DIRECTORES.</b>
1:30 PM	¿CÓMO AUDITAR EL MANTENIMIENTO preventivo de los elevadores?  CRUZ MOYA ELEVATOR CONSULTANTS	USO DE GENERADORES DENTRO DE APARTAMENTOS & Inspecciones Áreas Comunes	LCDA. MYRIAM GONZÁLEZ CPA LUIS O. TORRES
2:00 PM	NUEVOS REQUISITOS PARA APROBAR Financiamiento en Condominios  SR. ERIC HADDOCK MONEY HOUSE & NAHREP PR	DIVISIÓN DE PREVENCIÓN DE INCENDIOS DEL NEGOCIADO DEL CUERPO DE BOMBEROS	ACUMULACIÓN DE BASURA  DR. CLEAN PR
2:15 PM	COFFEE BREAK	COFFEE BREAK	
2:30 PM	¿CÓMO RESOLVER EL PROBLEMA DE ENERGÍA en tu condominio o urbanización?  OUTPOWER ENERGY	SOLUCIONES MANEJO DE COBRO de Cuotas a Titulares  POPULAR	INTEGRACIÓN DE SEGURIDAD Presencial & Tecnológica  POLICIA PRIVADA
3:00 PM	HERRAMIENTAS MÁS UTILIZADAS de Manage My Nest por los Titulares  MANAGE MY NEST	“UPGRADE” CÁMARAS DE SEGURIDAD en tu Control de Acceso: ¿Es el momento?  R&M SECURETECH CORP.	COFFEE BREAK & CIERRE AREA EXHIBIDORES
			GARANTÍAS EN APARTAMENTOS para nuevos titulares o reventa  LCDO. JUAN E. NÁTER SANTANA
3:30 PM	PROBLEMA DE FILTRACIÓN A TRAVÉS DEL TECHO soluciones para resolver  SIN GOTERA	PLANIFICACIÓN DE OBRA EXTRAORDINARIA Rol de la Junta de Directores  SR. VÍCTOR FIGUEROA Pasado Presidente JD & Empresario	<b>3:45PM</b> <b>FORO DE PREGUNTAS</b> <b>Abogados &amp; Invitados</b>  <b>“Short Term Rentals”</b> <b>(Airbnb &amp; otros),</b> <b>Timbres con Cámaras,</b> <b>Humo de Cigarrillo &amp;</b> <b>Cannabis y otros</b>
4:00 PM	CONTRATACIÓN SEGURIDAD  UNIQUE SECURITY		
4:30 PM	INNOVACIÓN PARA AHORRO DE ENERGÍA en los Sistemas de Bombeo  GC COMPANY	PROCEDIMIENTO SOLICITUD Y ENTREGA DE DOCUMENTOS Titulares, Junta & Administración CONDOMINIOS & CONTROLES DE ACCESO  LCDA. SANDRA VELILLA ORTIZ	
5:00 PM	TRANSICIONES ENTRE Juntas de Directores y Administración  LCDA. MYRIAM GONZÁLEZ SRA. JAY MORALES MBA, AGENTE ADM. SR. MARCO ROSADO – AGENTE ADM.	EL PODER DETRÁS DE LA JUNTA DE DIRECTORES y NO es el Presidente  LCDO. ROBERTO A. RIVERA RUIZ	
		SORTEO ESTADIA EN HOTEL Y OTROS SORTEOS	

## SEMINARIO EDUCACION CONTINUA & ACTIVIDAD SOCIAL

HORARIO	JUEVES	VIERNES
6:00 PM	SEMINARIO <b>LEY DE CONDOMINIOS</b> ASPECTOS SIGNIFICATIVOS & ENMIENDA 3hrs Educ. Continua \$50.00	“WINE, CHEESE & DRINKS” (Actividad Quesos, Vinos, Tragos & “Frozen Drinks”) DONATIVO \$30.00 Reservación Online / \$40 Puerta

Entrada a Conferencias & Area de Exhibidores Libre de Costo - Requiere Reservación Online

NOS RESERVAMOS EL DERECHO DE ADMISIÓN A LA CONVENCION

PROGRAMA SUJETO A CAMBIOS

## Deficiencias de Controles Internos y Factores de Riesgo más Típicos en la Industria de Condominios y “HOA's”

© CPA Iván Ramos Ortiz



Iván Ramos Ortiz es contador público autorizado, presidente de IRO CPA, con más de 20 años de experiencia en contabilidad pública.

[irocpa.com](http://irocpa.com)

El objetivo principal de una estructura de control interno de una organización es prevenir o detectar a tiempo cualquier posible error material en los estados financieros, los cuales serán utilizados por la junta de directores de la entidad para la toma de decisiones.

Durante la etapa de planificación de una auditoría financiera, el auditor obtendrá información para comprender y evaluar el diseño e implementación del sistema de control interno de la entidad como también realizar procedimientos de evaluación de riesgos.

¿Qué son los procedimientos de evaluación de riesgos?

Los procesos de evaluación de riesgos representan una categoría definida de procedimientos que se realizan durante la etapa de comienzo de cada auditoría para lograr obtener un entendimiento de la entidad. Su objetivo es poder evaluar los niveles de riesgo de no detectar a tiempo cualquier posible error u omisión material en los estados financieros de la entidad que se va a auditar.

Los procedimientos consisten en la investigación, la observación, la inspección como también realizar procedimientos analíticos sobre data financiera. La determinación final del auditor es poder evaluar si la entidad tiene una estructura de control interno confiable que le permita en última instancia apoyar su opinión independiente sobre la razonabilidad y conformidad de los estados financieros con los principios de contabilidad generalmente aceptados en los Estados Unidos de América.

Basado a lo anterior, el auditor debe tener experiencia en la industria para poder identificar los factores de riesgo más peligrosos en cada una de las entidades que se realizará la auditoría.

Las siguientes son algunas de las malas prácticas más comunes en la industria de condominios y “HOA's”, que aumentan el riesgo del auditor al preparar su plan de trabajo para cada auditoría que se va a llevar a cabo.

- La compañía de administración tiene demasiada autoridad - por ejemplo, dar al administrador de la propiedad el derecho a firmar cheques y que solo requiere una firma. La firma de un miembro de la junta debe ser requerida en los cheques.
- Supervisión inadecuada de la junta - no revisar las facturas al firmar cheques, no verificar o re computar las sumas de las cantidades a pagar, no recibir o revisar informes financieros mensuales (estados financieros, registros bancarios, antigüedad de las cuentas por cobrar, informe de desembolsos de efectivo, mayor general), no participar en la obtención y

aprobación de ofertas competitivas para proyectos significativos (si es la junta la que se reúne regularmente, muchas veces la discusión de las ofertas se incluye en las actas).

- Pago de utilidades – se emiten cheques para el pago de utilidades (agua, luz, teléfono), sin embargo, los pagos luego son realizados por transferencia electrónica, esto causa que un cheque debidamente aprobado y firmado sea utilizado para pagar cuentas no pertenecientes al HOA.

Cuando el HOA recibe un volumen alto de facturas por concepto de contadores de agua y electricidad se pueden mezclar facturas para pago no pertenecientes al HOA.

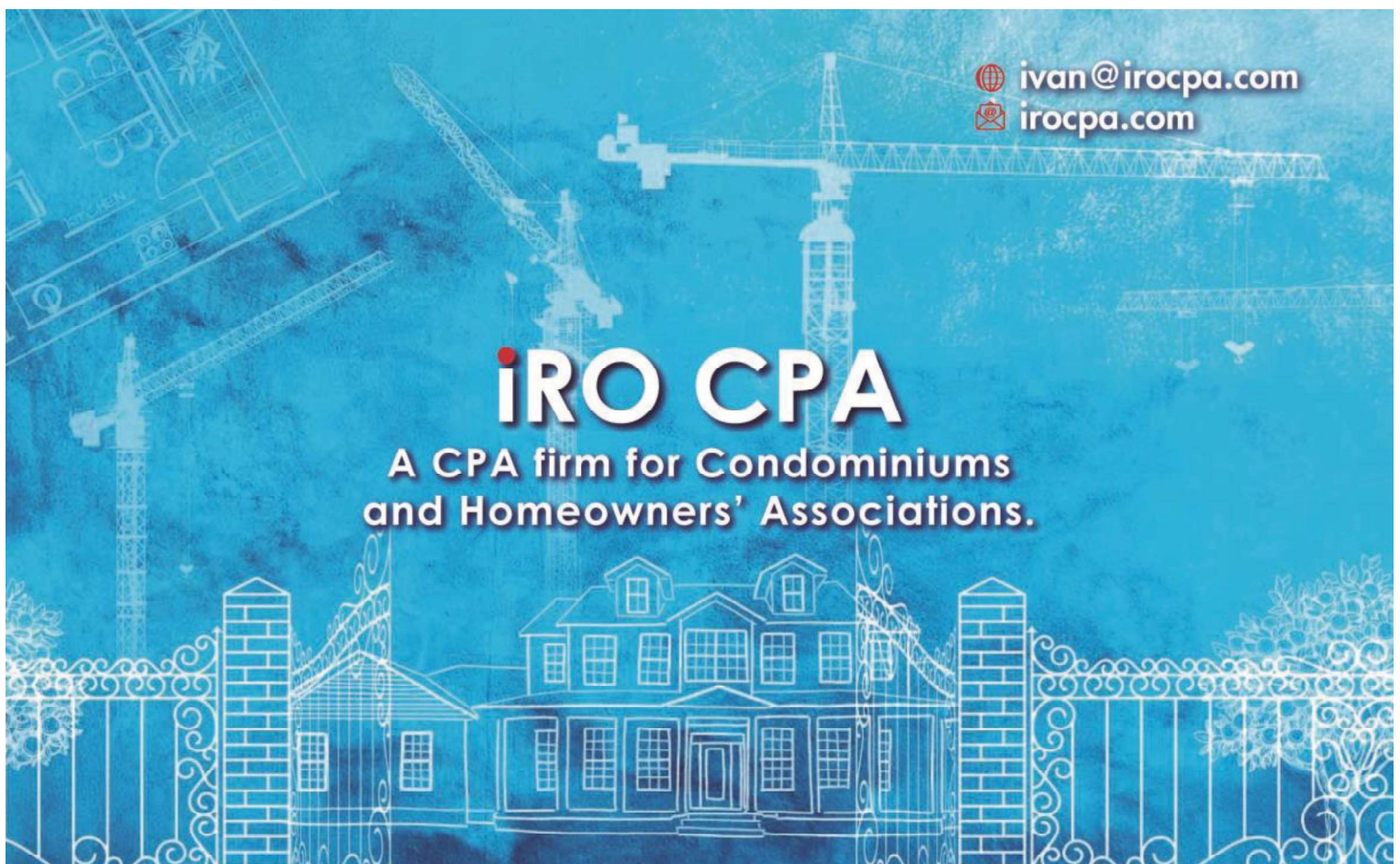
Cuando se realizan pagos de facturas de utilidades típicamente se detallan en hojas de trabajo de “Excel”. Es de mucha importancia corroborar la suma del total a pagar de manera que el total a pagar cuadre con el detalle de las facturas, de lo contrario el HOA podría terminar realizando un pago en exceso que puede ser aplicado a una cuenta que no pertenece al HOA.

- Falta de segregación de tareas – es muy común por la falta de recursos no implementar una política de segregación de tareas. Una misma persona recibe factura, emite pago, recibe correspondencia y reconcilia el banco, esto aumenta el riesgo sobre cualquier apropiación ilegal de fondos del HOA.
- Estados de cuenta a titulares – no enviar estados de cuentas mensuales a los titulares, esto aumenta el riesgo sobre cualquier mal manejo sobre los cobros que recibe el HOA de los titulares.
- Accesos y contraseñas – no existen protocolos adecuados para el acceso (presencial o remoto) y uso del sistema de contabilidad.
- Contratos – falta de formalidad (firmas, consulta legal) en contratos cuantiosos como trabajos de pintura de los edificios, remodelaciones, entre otros. Esto causa problemas mayores al momento de poder reclamar al contratista cualquier garantía.
- Registro de transacciones en el mayor general – registrar desembolsos en los libros con un nombre diferente al cheque emitido, con el fin de desviar el uso de desembolsos no autorizados.
- “Petty-cash” – mal manejo sobre el uso de este, como también es típico ver recibos borrosos sin descripciones apropiadas o suficientes, esto causa un riesgo alto sobre mal uso de los fondos como también resulta problemático contabilizar el uso de los fondos. Esto es común en proyectos cuando no hay fácil acceso a los miembros de juntas para lograr poder realizar cualquier desembolso (firmas).
- Fondo de reserva – no revisar los estados de banco del fondo de reserva, aunque no tengan actividad continuamente. Esto aumenta el riesgo sobre falta de monitoreo sobre

las cuentas del fondo de reserva y podrían ser mal utilizados los fondos por personas inescrupulosas con acceso a los estados de banco.

- Minutas y reuniones – falta de reuniones frecuentes y propia documentación de estas sobre los asuntos que se discuten y la toma de decisiones. Esto causa dificultad al validar transacciones en los registros de contabilidad.
- Planillas y otros formularios – no se preparan y radican a tiempo o apropiadamente las planillas anuales y trimestrales requeridas por el Departamento de Hacienda y Departamento de Estado, esto expone al HOA a cuantiosas multas, penalidades y recargos.
- Giros postales/ “money order” – en ocasiones esto causa problemas de poder validar y sustentar un pago realizado por un titular.
- Pagar a proveedores ficticios / pagos duplicados a proveedores que pueden indicar sobornos – esto sería muy difícil de encontrar para un auditor, por lo que la mejor defensa es una junta activa que revise la actividad financiera de cerca. Se recomienda revisar el mayor general, tenga en cuenta los proveedores que parecen inusuales, los gastos que no tienen sentido para el HOA y las cantidades que puedan estar duplicadas.
- Tarjetas de crédito – si hay mucha actividad de tarjetas de crédito (ferreterías, supermercados, etc.), es posible que desee revisar algunos estados de cuenta para asegurarse de que las compras parecen ser para el mantenimiento normal y no para artículos personales. También verifique los estados de cuenta para el límite de crédito; un límite que parece realmente alto para el tamaño del HOA podría ser una señal de alerta.
- Evaluar la provisión sobre cuentas por cobrar incobrables – la mayoría de los HOA no evalúan las cuentas incobrables durante el año; esperan a que los auditores lo revisen con ellos durante el trabajo de fin de año.
- Titulares en delincuencia – falta de una política formal para las unidades que están en incumplimiento con el pago de cuotas. Ver cómo se maneja una situación cuando el banco eventualmente tomará posesión de una propiedad, se debe utilizar un enfoque consistente.
- Inversiones – falta de políticas formales sobre el manejo de los fondos disponibles en las cuentas de reserva. Esto causa que se realicen inversiones riesgosas y no acorde con el fin del HOA.
- Cuentas por pagar – las cuentas por pagar no están registradas o están incompletas, por lo que los auditores terminan proponiendo un ajuste para registrar las deudas y obligaciones del HOA, basado en procedimientos de auditoría diseñados para identificar deudas no registradas.

- Pagar los gastos operacionales con fondos de reserva – esto siempre es un riesgo, incluso sin haber problemas de flujo de efectivo. Los administradores o miembros de junta de propiedades, en ocasiones, malinterpretan lo que se puede cargar a las cuentas de banco de reservas.
- Mover fondos de una cuenta de reserva (ya sea a otra cuenta de reserva o al fondo operacional) sin una votación previa de los titulares en una asamblea.
- No actualizar los estudios de reserva – muchos HOA no realizan estudios de reserva para tener un plan de obras permanentes y a largo plazo, otros tienen un estudio de reserva formal pero no lo actualizan por lo menos cada 3 años.
- Ingresos por cuotas especiales y reclamaciones de seguro – no se registran los ingresos diferidos por la cantidad de los fondos que no han sido utilizados, esto causa que no se registren los ingresos y gastos en los debidos periodos correspondientes.
- Litigio contra el HOA – puede haber un litigio contra el HOA que la compañía de administración no informa al auditor. Se recomienda examinar las facturas legales y revisar las minutas para cualquier discusión de asuntos legales que puedan tener un impacto adverso en los estados financieros.
- Administración interina de un desarrollador – en un HOA bajo un periodo de administración interina, es típico ver gastos que pueden ser cuestionados si son del HOA o del desarrollador. En muchas ocasiones surgen pleitos legales por discrepancias o disputas sobre este tipo de transacciones.



# LANCO®

# MAXIMA™

Calidad • Durabilidad • Excelencia



## LANCO®

### paints & sealers



[lancopaints.com](http://lancopaints.com)



[lancopr](https://www.facebook.com/lancopr)



[lancopr](https://www.youtube.com/lancopr)



[lancopaints](https://www.instagram.com/lancopaints)



[colorexpression](https://www.pinterest.com/colorexpression)

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

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

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

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





# MITOS

## EN CONDOMINIOS

# Es hora de DERRIBAR los MITOS

### MITO 1

**Los Condominios necesitan incorporarse.**

El artículo 48, de la ley 129 de 2020 reconoce al Consejo de Titulares con personalidad jurídica propia una vez sometido al Régimen de Propiedad Horizontal.

### MITO 2

**El requisito buscar siempre (3) cotizaciones para contrataciones.**

Aunque es un ejercicio de sana administración solo se requiere buscar (3) cotizaciones cuando hay algún miembro de la Junta cotizando, titular o familiar hasta el segundo grado de consanguinidad con la Junta o Administración, esto según el art. 58 de la ley 129 de 2020.

**SIEMPRE ES RECOMENDABLE CONSULTAR  
CON EL ASESOR LEGAL DEL CONDOMINIO.**

### **MITO 3**

**El Consejo puede permitir plantas eléctricas en los apartamentos.**

El Consejo de Titulares no puede aprobar nada contrario a disposiciones de otras leyes y/o reglamento. El International Fire Code (2018) prohíbe este tipo de equipos en apartamentos.

### **MITO 5**

**El Consejo puede remover los recursos en asamblea del presidente.**

El artículo 54, de la ley 129 de 2020 dispone que el presidente podrá tener las personas que entienda necesario en la asamblea.

### **MITO 4**

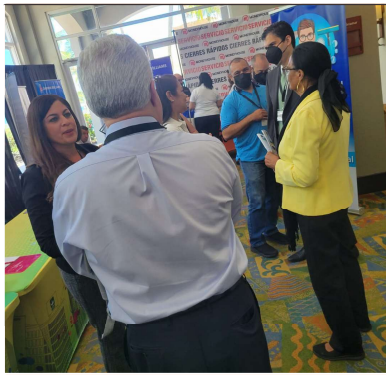
**El Agente Administrador es responsable de firmar cheques.**

El art. 56 de la ley 129 de 2020 designa esta responsabilidad al Tesorero y Presidente de la Junta. Cualquier negligencia en el proceso podría recaer sobre estas dos figuras.

### **MITO 6**

**El Administrador puede contratar a nombre del Condominio.**

Solo la Junta de Directores puede contratar a nombre del condominio, esto según el art. 56 de la ley 129 de 2020.



**17<sup>th</sup> CONVENCIÓN**  
Condominios & Control de Acceso  
18-19-20 AGOSTO 2022

LA ASOCIACIÓN DE GOBERNANTES  
EMBASS SUITES  
por invitación  
Dorado

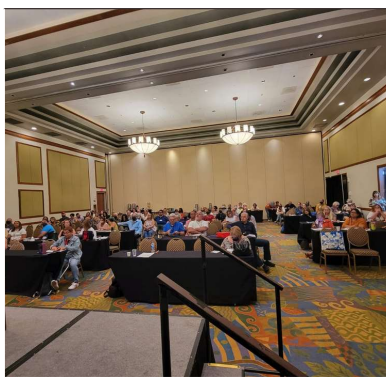
**EVEN TO PARA :**

- TITULARES
- ADMINISTRADORES
- JUNTAS DE DIRECTORES
- RESIDENTES
- PROFESIONALES Y COMPAÑÍAS QUE OFRECEN SERVICIO
- CONDOMINIOS RESIDENCIALES
- CONDOMINIOS MIXTOS: RESIDENCIAL Y COMERCIAL
- URBANIZACIONES: CONTROL DE ACCESO

• CONFERENCIAS  
• AREA EXHIBIDORES

**ENTRADA GRATUITA**

[www.ACC.PR](http://www.ACC.PR) 787-692-6176 [www.AsociacionDeCondominiosPR.com](http://www.AsociacionDeCondominiosPR.com)





**17<sup>th</sup> CONVENCIÓN**  
**Condominios & Controles de Acceso**  
**18-19-20 AGOSTO 2022**

**EMBASS SUITES**  
 by Hilton  
 Dorado

**LA ASOCIACIÓN DE CONDOMINIOS PR**

**EVENTO PARA :**

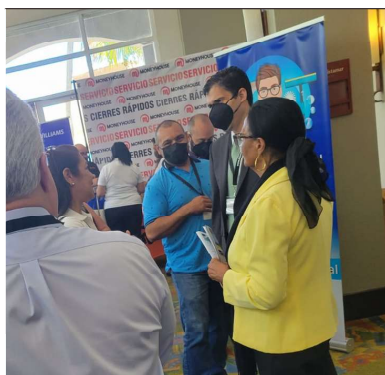
- TITULARES
- ADMINISTRADORES
- JUNTAS DE DIRECTORES
- RESIDENTES
- PROFESIONALES Y COMPAÑÍAS QUE OFRECEN SERVICIO
- CONDOMINIOS RESIDENCIALES
- CONDOMINIOS MIXTOS: RESIDENCIAL Y COMERCIAL
- URBANIZACIONES: CONTROL DE ACCESO

• **CONFERENCIAS**

• **AREA EXHIBIDORES**

**ENTRADA GRATUITA**

[www.ACC.PR](http://www.ACC.PR)    787-692-6176    [www.AsociacionDeCondominiosPR.com](http://www.AsociacionDeCondominiosPR.com)





**17<sup>th</sup> CONVENCIÓN**  
Condominios & Control de Acceso  
18-19-20 AGOSTO 2022

LA ASOCIACIÓN DE CONDOMINIOS PR

EMBASS SUITES  
San Juan, Puerto Rico

**EVENTO PARA :**

- TITULARES
- ADMINISTRADORES
- JUNTAS DE DIRECTORES
- RESIDENTES
- PROFESIONALES Y COMPAÑÍAS QUE OFRECEN SERVICIO
- CONDOMINIOS RESIDENCIALES
- CONDOMINIOS MIXTOS: RESIDENCIAL Y COMERCIAL
- URBANIZACIONES: CONTROL DE ACCESO

• CONFERENCIAS

• AREA EXHIBIDORES

**ENTRADA GRATUITA**

[www.ACC.PR](http://www.ACC.PR) 787-692-6176 [www.AsociacionDeCondominiosPR.com](http://www.AsociacionDeCondominiosPR.com)





**17<sup>th</sup> CONVENCIÓN**  
**Condominios & Controles de Acceso**  
**18-19-20 AGOSTO 2022**

**LA ASOCIACIÓN DE CONDOMINIOS**

**EMBASSY SUITES**  
 por HILTON  
 Dorado

**EVENTO PARA :**

- TITULARES
- ADMINISTRADORES
- JUNTAS DE DIRECTORES
- RESIDENTES
- PROFESIONALES Y COMPAÑÍAS QUE OFRECEN SERVICIO
- CONDOMINIOS RESIDENCIALES
- CONDOMINIOS MIXTOS: RESIDENCIAL Y COMERCIAL
- URBANIZACIONES: CONTROL DE ACCESO

• **CONFERENCIAS**

• **AREA EXHIBIDORES**

**ENTRADA GRATUITA**

[www.ACC.PR](http://www.ACC.PR)    787-692-6176    [www.AsociacionDeCondominiosPR.com](http://www.AsociacionDeCondominiosPR.com)





**17<sup>th</sup> CONVENCIÓN**  
Condominios &  
Controles de Acceso  
18-19-20 AGOSTO 2022

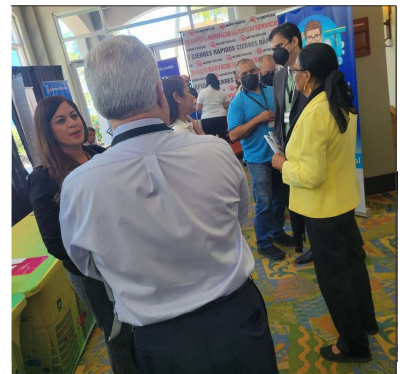
LA ASOCIACIÓN DE CONDOMINIOS  
EMBASS  
SUITES  
by Hilton  
Dorado

EVEN TO PARA :  
• TITULARES  
• ADMINISTRADORES  
• JUNTAS DE DIRECTORES  
• RESIDENTES  
• PROFESIONALES Y COMPAÑÍAS QUE OFRECEN SERVICIO  
• CONDOMINIOS RESIDENCIALES  
• CONDOMINIOS MIXTOS: RESIDENCIAL Y COMERCIAL  
• URBANIZACIONES: CONTROL DE ACCESO

• CONFERENCIAS  
• AREA EXHIBIDORES

**ENTRADA GRATUITA**

[www.ACC.PR](http://www.ACC.PR) 787-692-6176 [www.AsociacionDeCondominiosPR.com](http://www.AsociacionDeCondominiosPR.com)





Líderes en Inspecciones de  
Ascensores y Escaleras Mecánicas.

EST 1992

Brindando  
**Servicios**  
en  
Abundancia

www.cruzmoaya.com  
info@cruzmoaya.com  
787-717-1485



# ¿Necesita ahorrar Energía?

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

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

SISTEMA DE VELOCIDAD VARIABLE PARA BOMBAS DE AGUA POTABLE



**GC Company Corp.**

Mechanical & Electrical Contractors



www.gccompanypr.com

Info: 787-731-2362

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





Detenemos Las Filtraciones De Techo De Una Vez Y Por Todas



singotera@gmail.com  
www.singoterapr.com  
787-234-3777

Internet de **FIBRA ÓPTICA** Residencial **Fiber**

Tarifas desde **\$49.95**

Conéctate a la **Velocidad de la Luz** desde tu condominio

Planes de hasta **1000 Megas**

**GO FAST GO BEYOND**

Llámanos **787-705-6999**

**MOSQUITO AUTHORITY** | **PEST AUTHORITY**

No Mosquitoes. No Pests. No Contracts

**Mosquito & Pest Authority of Puerto Rico**

**(787) 418-3676**



**Anthony Mitchell**  
General Manager

(787) 773-1897

a.m@outpowerenergy.com  
www.outpowerenergy.com

#1176, Ave. Piñero, San Juan, PR, 00921



**OUTPOWER**  
Electric Power Generators Contractors

www.outpowerenergy.com

**TKE** MOVE BEYOND  
**787-708-5605**

**EC**  
 WASTE  
**787-852-4444**

  
**impec**  
 Ave. José Mercado #200  
 Caguas, Puerto Rico 00725  
 T. 787.653.2424 • www.impecpr.com

LIGHTING - FANS  
 BULBS & LEDS  
 SOLAR PRODUCTS  
 HOME CARE ACCESSORIES  
 COMMERCIAL EQUIPMENT  
 TILES & MOSAICS



**AA Doors & Hardware**

THE MOST RELIABLE SOURCE FOR THE HIGHEST QUALITY METAL DOOR, AND ARCHITECTURAL HARDWARE AVAILABLE IN PUERTO RICO

- FIRE RATED METAL DOORS & FRAMES
- ACOUSTIC DOORS
- BULLET PROOF DOORS
- ROLLING DOORS
- ROLLING GRILLES
- LOUVERS
- VISION PANELS
- TOILET PARTITIONS

- ARCHITECTURAL HARDWARE
- DOOR CLOSERS
- PANIC DEVICES
- HINGES
- GRAB BARS
- PADLOCKS
- KICKPLATES
- KEYS



[www.aadoorsandhardware.com](http://www.aadoorsandhardware.com) **787.758.6300**

Always moving with the technology  
**Technical distributors**  
 MECHANICAL AND ELECTRICAL SUPPLIERS  
[www.tech-dist.com](http://www.tech-dist.com) / [techdist@tech-dist.com](mailto:techdist@tech-dist.com)  
**787-625-1818**



Ricky San Miguel



P.O. Box 16635  
 San Juan, PR 00908-6635  
 T. 787.764.2019 F. 787.764.2923  
[rsanmiguel@btc84.com](mailto:rsanmiguel@btc84.com)



SOMOS TU ALTERNATIVA EN ILUMINACION

**LÁMPARAS:**

- PARA ESTACIONAMIENTOS
- SOLARES PARA ÁREAS EXTERIORES
- EMERGENCIA Y EXIT SIGN

**TUBOS Y BOMBILLAS LED PARA:**

- PASILLOS, ESCALERAS O ÁREAS COMUNES.

Y MUCHO MÁS... LLÁMANOS O VISITA NUESTRO SHOWROOM

Tomás Esterrich, Inc.  
 LÁMPARAS, BOMBILLAS Y MÁS...

**787.781.3760 | 787.782.1172**  
[teinc341@gmail.com](mailto:teinc341@gmail.com)



**Diesel Engine Technician, Inc.**  
Efficient Solutions in the Service of Generators

Generator Maintenance, Sales & Service  
Industrial, Commercial, Residential



**Noel Rodríguez Torres**   
President

Lic. 19852 Colegiado 635, Perito Electricista Colegiado 011043

787.782.1439

787.501.1704

diesengine@icepr.com

www.diesengine.net



info@icon.management

iconmanagementpr

787-963-0939



TENEMOS EL MEJOR SERVICIO DE LIMPIEZA  
**COMERCIAL DE TODA LA ISLA**



(787) 444-5079

#351 AVE. PONCE DE LEON ESQ.  
CALLE ALHAMBRA



Intérpretes Español - Inglés / Inglés - Español  
Alquiler de Equipos para Interpretación  
10% de Descuento en Juntas de Condomines



787.756.6763  
 contact@atabextranlations.com  
 WhatsApp 787-462-6763

atabextranlations.com

**POWER COMM**

**787-898-3434**

TODAS LAS SOLUCIONES EN UN MISMO LUGAR



**Seguridad**



**Casa Inteligente**

MÁS DE  
**20**  
AÑOS  
DE EXPERIENCIA



**Energía Renovable**



Te ayudamos a procesar los cobros  
de tu asociación de vivienda con

**MultiPago Popular®**

Acepta pagos a través de teléfono, correo  
o internet y obtén acceso a informes con  
los detalles de quienes te han pagado.

Cuenta con nosotros\* |



**Premium Fitness Center Solutions**

Diseñamos, suplimos y mantenemos el gimnasio de su condominio.  
Servicio Técnico Certificado 24/7

(787) 216-1081 www.rulifes.com sales2@rulifes.com



Official Distributor |

MAPEI FORTALECE

MAPEI PROTEJE

MAPEI RESTAURA

Su fuente única de proveedor para la restauración, el fortalecimiento y la protección contra la corrosión.

MAPEI USA - MAPEI Caribe

**CENTRO ELEVATOR**

Arvin Aponte  
Presidente

787-717-4367

787-751-5905

arvin.aponte@centroelevator.com

Urb San Agustin 1214 Calle 3  
San Juan, PR 00926-1837

www.centroelevator.com

S.R. Special Police

**Vigilancia y Seguridad Virtual**

787-998-1268

serrano@srspecialpolice.com

**OVERALL**  
CONTRACTORS GROUP INC.

overallcontractors.com

**PUERTO RICO**  
PMB 159 PO Box 4956  
Caguas, PR 00726  
Tel: 787-703-4900  
info@overallcontractors.com

**FLORIDA STATE**  
10524 Moss Park Rd. Ste 204  
PMB #354 / Orlando, FL 32832  
Ph: 407-203-5071  
info@overallcontractors.com

GENERAL CONSTRUCTION

STRUCTURAL & BUILDING MAINTENANCE

ROOFING SYSTEMS

COMMERCIAL AND INDUSTRIAL PAINTING

**MASTER PROTECH**

CONCRETOS / PINTURAS / SELLADORES / LIMPIADORES

787-675-5427 / 787-324-1551

CONTIGO EN CADA PROYECTO DE PRINCIPIO A FIN.

**OUTDOOR FITNESS & PARK EQUIPMENT**

Contamos con accesorios para COLUMPIOS EXISTENTES

ESCANÉAME

**TRABAJAMOS:**

- Gimnasios al Aire Libre
- Áreas Recreativas para Niños
- Equipos Solitarios
- Superficies de Canchas
- Entre Otros...

Encuétranos en: **facebook**

Para más información contáctenos:

**T: 787-457-9437 // T: 787-477-6005**

O: 787-699-0113 E: wcolon@3wwwcontractor.com

**BATERIAS APARTAMENTOS**

TuPlantaPR.com



**Lcda. Myriam González Pérez**  
Condominios & Controles de Acceso

**787-783-7741**  
 gonzalezperezlic@gmail.com

<https://www.facebook.com/gonzalezperezlic>



**BUFETE DEL MANZANO ROMÁN**  
LCDO. RAÚL DEL MANZANO ROMÁN

**787-756-0000**  
 bufetedelmanzanoroman@gmail.com



**Lcdo. José E. De La Cruz Skerrett**  
De La Cruz Skerrett Law Group

**(787) 641-1717**  
 jeds@desktrial.com



**35 AÑOS**  
Experiencia

**Lcdo. Juan E. Náter Santana**

**(787) 743-0655**  
 jenaterlaw@gmail.com

**SERVICIOS LEGALES**

**Elite Investigations**

**CENTRO DE MANDO**

**ÚNETE A NUESTRO EQUIPO ELITE  
ESTAMOS RECLUTANDO PERSONAL DE  
SEGURIDAD. PAGA COMPETITIVA Y  
EXCELENTES BENEFICIOS**

**Presencia en toda la isla**

OFRECEMOS SERVICIO DE SEGURIDAD CON EL MAYOR PROFESIONALISMO E INTEGRIDAD POR MÁS DE 40 AÑOS A NIVEL NACIONAL Y DESDE EL 2013 OFRECEMOS NUESTROS EN PUERTO RICO.

- OFICIALES DE SEGURIDAD
- ESCOLTAS
- INVESTIGACIONES
- RONDA VEHICULAR
- EVENTOS ESPECIALES
- CONSULTORIA

**787.305.9941** | AVENIDA AA G 25 CIUDAD UNIVERSITARIA TRUJILLO ALTO PR 00976



**MANAGEMENT SERVICES**

Administración de Condominios & Consultoría

**787-450-5620**  
**787-316-5326**

Email: [drc52004@hotmail.com](mailto:drc52004@hotmail.com)  
PMB 244 655 AVE. RH TODD SAN JUAN, PR 00907



**CMAS** pr.com  
Consulting Management | Accounting Services

- Servicios de Contabilidad
- Manejo de Cobros
- Consultoría Administrativa

**787-594-0955**  
[cmaspr@gmail.com](mailto:cmaspr@gmail.com)

Condominios  
Comercial  
Urbanizaciones

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

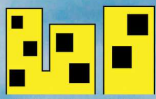
## PROXIMOS CURSOS Y TALLERES EN AGENDA

- ✓ Curso Administración de Condominios
- ✓ Curso Parlamentario
- ✓ Curso Administración de Urbanizaciones
- ✓ Taller de Contabilidad Condominios y Asociaciones de Residentes
- ✓ ¿Cómo hacer tu compañía de Administración?
- ✓ Curso Asistente Administrativo Condominios y Urbanizaciones

## CURSOS PROFESIONALES ESPECIALIZADOS EN ADMINISTRACION

Condominios | Urbanizaciones | Edificios Comerciales | Contabilidad | Educación Continua

Nuestros programas educativos te brindan el conocimiento en áreas especializadas.



ASOCIACIÓN DE CONDOMINIOS  
& CONTROLES DE ACCESO DE PR  
[www.AsociacionDeCondominiosPR.com](http://www.AsociacionDeCondominiosPR.com)

**SL** SULKY LUGO  
Academia de Bienes Raíces



EM POLICÍA PRIVADA



## PREVENCIÓN Y PATRULLAJE

- Guardia Desarmado Uniformado
- Guardia Armado Civil y Uniformado
- Patrullajes en Vehículos de Motor
- Patrullaje en Bicicletas
- Servicio al Cliente

## POLICÍA VIRTUAL

- Monitoreo 24 horas desde nuestras oficinas
- Instalación de Cámaras
- Programación y Mantenimiento de Programas de Seguridad

**Tel. (787) 288-6677**

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

PO BOX 3363 BAYAMON, PR 00958



**PLAZA**  
**LAS AMERICAS**  
El centro de todo

**1, 2 & 3 DIC 2022**

**SAVE  
• THE •  
DATE**

**PRIMER NIVEL**  
AL LADO DE WALGREENS

**EXPO**

**CONDOMINIOS  
& CONTROLES DE ACCESO**