

# REVISTA ¡ENTERATE! EDICIÓN DIGITAL

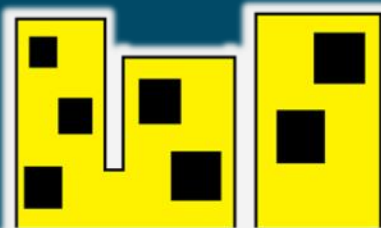
## CONDOMINIOS Y CONTROLES DE ACCESO

Oprime aquí

CONVENCIÓN

16

Aniversario



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

- Deficiencias de Controles Internos y Factores de Riesgo más Típicos en la Industria de Condominios y "HOA's"
- Problemas Entre Titulares: La Junta NO tiene que intervenir
- ¿Estamos esperando a que se nos caiga un edificio?
- DEYA: Una empresa que se mueve contigo
- Beneficios para las Comunidades TNR (Colonias de Gatos)
- PROHIBIDOS GENERADORES PORTATILES: Condominios
- El Administrador: Un buen conocedor de la planta física

## GRACIAS A NUESTROS

### AUSPICIADORES INSTITUCIONALES

- ♦ **CLARO**
- ♦ **CORONA INSURANCE**
- ♦ **DEYA ELEVATOR**
- ♦ **LANCO**
- ♦ **MANAGE MY NEST**
- ♦ **MERLIN LAW GROUP**
- ♦ **SHERWIN WILLIAMS**
- ♦ **SULKY LUGO**

**AGRADECEMOS NUESTROS CONFERENCIANTES:** Lcda. Myriam González Pérez, Lcdo. Roberto A. Rivera Ruiz, Lcdo. Raúl del Manzano, Lcdo. Juan E. Náter Santana, Lcdo. José de la Cruz Skerett, DACO, Departamento Recursos Naturales y Ambientales, Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda, Municipio de San Juan, AT Specialty Cements, Blue Blood Security, Concrete Repair Institute Inc., Corona Insurance, CPA Ivan Ramos Ortiz, Deya Elevator, Eagle Task, Electric Services, Genesis Security, ICRI - International, Ing. Daiana Soto, Ing. Juan Fontánez Fuentes, Lanco, Lcdo. Luis R. Vivas Ugartemendia, Money House, Permisos SOS, Pet Friendly PR, Power Com, R&M Securitech y Sherwin Williams.

### 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, Norberto Cruz, Stephanie Aponte, Jay Morales, Milagros Cruz, Victor (Pachuco) & Yamira Rivera, Nereida García, Pedro Andujar,** y el Lcdo. Roberto A. Rivera Ruiz. Gracias!!!

## AUSPICIADORES INSTITUCIONALES



## AUSPICIADORES CONVENCION ANUAL 2021





## EXHIBIDORES EN CONVENCION

3 WWW CONTRACTOR CORP.  
AA DOOR & HARDWARE  
ALVAREZ TRADING  
BANCO POPULAR  
BLUE BLOOD  
BENJAMIN MOORE  
BUILDING SOLUTION  
CONTEGO PR  
CORONA INSURANCE  
CRUZ MOYA  
DANOSA  
DEYA ELEVATOR  
DIESEL ENGINE  
DR COOLING SYSTEMS  
EAGLE TASK FORCE INC.  
EC WASTE  
ELECTRIC SERVICE CORP.  
ELITE SECURITY  
FITNESS FOR LIFE  
GENESIS SECURITY  
ICON MANAGEMENT  
IMPEC, INC.  
LANCO  
MANAGE MY NEST  
MASTER PAINT  
MULTI-CLEAN  
OUT POWER  
OVERALL  
PIPELINE REHABILITATION  
POWER COM  
PRO FENCE  
PCI  
RM SECURETECH  
SERVEILLANE NET FORCE  
SHERWIN WILLIAMS  
SMG PAINT  
THYSSEN KRUPP ELEVATOR



## Mensaje de la Directora Ejecutiva

Cuando ya creemos que ya lo habíamos visto todo, llegó la pandemia acompañada de incertidumbre y nuevos retos.

Dejamos el miedo a un lado y decidimos educarnos durante el encierro del "Lockdown" para servir mejor y sobrepasamos nuestras expectativas.

Aquí estamos en la celebración de los 16 años de nuestra convención, todavía con la pandemia pero aprovechando lo productivo y creativo que nos hemos tenido que poner para que todo continúe igual o mejor. Hemos hecho un esfuerzo

extraordinario de seguir haciendo esta convención Libre de Costo, gracias a la confianza de nuestros Auspiciadores Institucionales y los Auspiciadores de la Convención, que ven como seguimos trabajando y haciendo de cada evento uno de excelencia.

Nuestra asociación sigue creciendo significativamente, porque nuestro compromiso es firme. Ante la adversidad seguimos con más empeño y con más apoyo. Ha sido una larga trayectoria de crecimiento y empoderamiento, aun en los momentos que no fuimos exitosos, nos reinventamos y aquí seguimos inspirando a otros a servir también. Usamos todo lo que esté a nuestro alcance para seguir educando y eso nos distingue.

**ESTA CONVENCION SE LA DEDICAMOS A TODOS LOS PERSEVERANTES. AQUELLOS QUE IGUAL QUE NOSOTROS, NO IMPORTANDO LOS OBSTACULOS Y PIEDRAS EN EL CAMINO, SEGUIMOS PA' LANTE PORQUE SERVIR NOS APASIONA.**

Hemos preparado un Programa Educativo de Conferencias para 3 días. Siempre hay oportunidad de aprender, crecer y mejorar, y la educación es la clave.

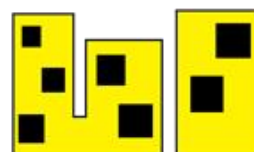
Nuestra misión es unir comunidades con la educación. Gracias a todos los Titulares, Junta de Directores, Administradores y profesionales de la industria que se dan cita a cada evento de la Asociación para orientarse y educarse.

Gracias a todos los Administradores que han tomado con seriedad su profesión, valoran educarse y siguen aprendiendo, porque saben que 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. Los valoramos y trabajamos con mucha dedicación y entereza para hacer de cada evento uno único.

**NOS VEMOS EN LA CUMBRE OESTE 2021**

*Mary Ortega*



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

**VOL. 33**

**2021**

 [ivan@irocpa.com](mailto:ivan@irocpa.com)  
 [irocpa.com](http://irocpa.com)

# iRO CPA

A CPA firm for Condominiums  
and Homeowners' Associations.



 **BUILDING**  
SOLUTIONS SPECIALTY, INC.

**SI SU EDIFICIO LO NECESITA, BUILDING LO SOLUCIONA.**

*Somos una empresa dedicada a la venta, servicio y mantenimiento de*  
*extractores de aire, refrigeración y aires acondicionados    servicios de electricidad por peritos licenciados*  
*sellado de techos    bombas de agua-potable y sumergibles    iluminación    generadores de emergencia*

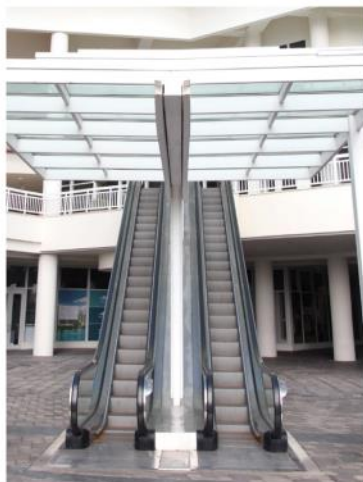
Luis A. Alamo  
Urb. Levittown  
1800 BLVD Trio Los Andinos  
Toa Baja PR 00949-3908  
Tel. 939-438-0254 / 787-784-8300  
e-mail: [building@buildingsolutionspr.com](mailto:building@buildingsolutionspr.com)

Podemos proveer todo lo que un edificio comercial, residencial o industrial necesita para mantenerse en buenas condiciones y en cumplimiento con las reglamentaciones vigentes. (Excepto sistemas de prevención de incendios y elevadores).





**55 YEARS EXPERIENCE** WORLD CLASS VERTICAL TRANSPORTATION COMPANY



**CONTACT US**

787-268-8777  
ventas@deya.com

www.deya.com



## 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.

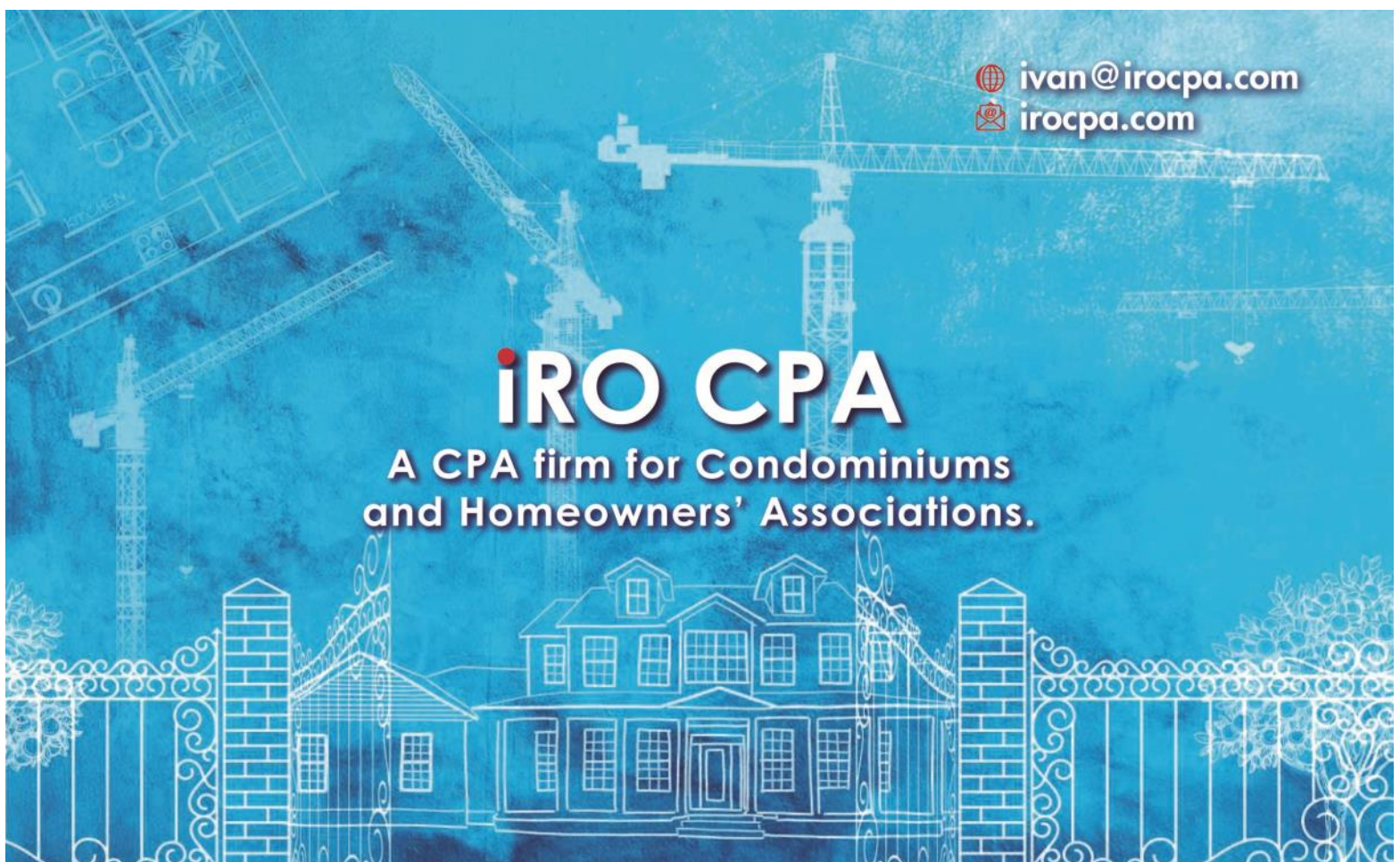
- Falta de segregación de tareas – es muy común por la falta de recursos no implementar una política de segregación de tareas. Una misma persona recibe factura, emite pago, recibe correspondencia y reconcilia el banco, esto aumenta el riesgo sobre cualquier apropiación ilegal de fondos del HOA.
- Estados 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.







# 14<sup>va.</sup> CUMBRE ADMINISTRACIÓN

## Condominios & Controles de Acceso

7 AL 8 OCTUBRE 2021

📍 Holiday Inn Mayaguez

Evento presencial con Protocolos CDC y Orden Ejecutiva Vigente

- CONFERENCIAS
- AREA EXHIBIDORES

- CONDOMINIOS RESIDENCIALES
- URBANIZACIONES: CONTROL DE ACCESO
- ADMINISTRADORES
- JUNTAS DE DIRECTORES
- TITULARES
- RESIDENTES
- PROFESIONALES
- COMPAÑIAS QUE OFRECEN SERVICIOS



SHERWIN  
WILLIAMS.



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

**25** *Aniversario*



# PROBLEMAS ENTRE TITULARES

## LA JUNTA NO TIENE QUE INTERVENIR

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

Es común que los titulares acudan a la oficina de administración en busca de ayuda porque tienen problemas con un vecino. Estos problemas pueden ser desde que el perro no los deja dormir, que ponen la música a un volumen insostenible, que tienen el aire acondicionado prendido 24/7 y esto produce condensación en su apartamento, etc.

Estas quejas son traídas a la atención del administrador casi todos los días, el problema es que el administrador, la Junta de Directores y el titular desconocen cómo deben actuar ante esta situación y cuál es la responsabilidad de cada uno.

En la anterior Ley de Condominios, Ley 104-1958, estaba el Artículo 1-A que en cuanto al disfrute de la propiedad, decía lo siguiente:

"El Consejo de Titulares, la Junta de Directores y el Agente Administrador del condominio, tienen como deber primordial orientar sus acciones salvaguardando el principio de que el propósito del régimen de propiedad horizontal es propiciar el disfrute de la propiedad privada sobre el apartamento y que la administración de las áreas y haberes comunes del edificio se realiza para lograr el pleno disfrute de este derecho. Correlativamente cada titular reconoce que el ejercicio del dominio en el régimen de propiedad horizontal está limitado por los derechos de los demás condóminos y que el derecho de propiedad sobre su apartamento tiene que ejercerse dentro del marco de la sana convivencia y el respeto al derecho ajeno."

De la forma que estaba redactado ese artículo aparentaba que el Consejo de Titulares, la Junta de Directores y el Agente Administrador eran responsables de velar por la felicidad y tranquilidad de cada titular. La frase que abonaba a esto decía que su "deber primordial orientar sus acciones salvaguardando el principio de que el propósito del régimen de propiedad horizontal es propiciar el disfrute de la propiedad privada sobre el apartamento."

La realidad es que a lo que se refería esa frase es el disfrute en relación con los elementos comunes. Un ejemplo de esto sería una filtración que afecte con relación a los apartamentos privados. Por ejemplo, una filtración que

proviene de un área común afecta el disfrute de la propiedad de un titular. Esto es responsabilidad del Consejo de Titulares y la Junta de Directores de resolverlo.

Esa frase traía confusión y muchos la interpretaban como que era responsabilidad de la Junta de Directores y el administrador intervenir cuando, por ejemplo, con un titular que hacía ruidos innecesarios que molestaba a sus vecinos.

En la nueva Ley de Condominios de Puerto Rico, Ley 129-2020, el equivalente al Artículo 1-A es el Artículo 2 y en éste se eliminó esa frase para no crear más confusión. La nueva redacción lee como sigue:

"Esta Ley se aprueba con el propósito, entre otros, de viabilizar la propiedad individual sobre un apartamento, que forma parte de un edificio o inmueble sometido al Régimen de Propiedad Horizontal, de acuerdo con los criterios que más adelante se establecen.

El titular de un apartamento sometido al Régimen de Propiedad Horizontal tiene el derecho al pleno disfrute de su apartamento y de las áreas comunes, siempre que con ello no menoscabe el derecho de los demás titulares al disfrute de sus respectivas propiedades.

**Cada titular reconoce que el ejercicio del dominio en el Régimen de Propiedad Horizontal está limitado por los derechos de los demás titulares y que el derecho de propiedad sobre su apartamento tiene que ejercerse dentro del marco de la sana convivencia y el respeto al derecho ajeno.**

En el ejercicio y el reclamo de sus derechos, los titulares actuarán conforme a los principios de la buena fe, de la prohibición de ir en contra de sus propios actos y la del abuso del derecho." (Énfasis suplido)

Pueden apreciar que en el párrafo ennegrecido ya no existe la oración sobre velar por el disfrute de la propiedad. La Ley de Condominios, tanto



anterior como actual, impone una responsabilidad a la Junta de Directores y al Consejo de Titulares de velar por el buen funcionamiento del régimen y sus elementos comunes. El eliminar esta oración no cambia la responsabilidad que tienen estos entes para con los elementos comunes generales.

El Artículo 39 de la Ley de Condominios de Puerto Rico, Ley 129-2020, se refiere a las obligaciones de los titulares. En la ley anterior esto era el Artículo 15. Prácticamente son las normas de convivencia de la Ley de Condominios de Puerto Rico. Este artículo tiene un listado con el cual los titulares deben cumplir, pero antes del listado establece lo siguiente:

"La infracción de estos principios o la de las reglas enumeradas en los incisos subsiguientes dará lugar al ejercicio de la acción de daños y perjuicios por aquel titular u ocupante que resulte afectado, además de cualquier otra acción que corresponda en derecho, incluidos los interdictos, las dispuestas en la Ley Núm. 140 de 23 de julio de 1974, según enmendada, conocida como, "Ley Sobre Controversias y Estados Provisionales de Derecho", y cualquier otro remedio en equidad. La Junta de Directores queda expresamente autorizada a presentar acciones interdictales a nombre del Consejo de Titulares contra aquellos que cometan infracciones a las reglas establecidas en esta Ley."

Como pueden apreciar este artículo establece que cuando un titular no cumple con su deber ante la ley y afecta a otro titular, es éste quien debe llevar la acción que corresponda contra el titular o vecino que lo está afectando.

El principio general es que a la Junta de Directores, así como a la administración, solo le compete intervenir en casos donde se afecten elementos comunes generales, ya que ésta es su responsabilidad.

Cuando un titular acude a la oficina de administración a solicitar ayuda porque el perro del vecino ladra mucho o tiene mal olor, el administrador le puede enviar una carta al titular para informarle sobre la queja y solicitarle que tome las medidas necesarias. Su responsabilidad llega hasta ahí, al igual que la de la Junta de Directores. Se le debe explicar al titular que si esta comunicación no funciona será su responsabilidad resolver el problema directamente con su vecino. Esto es algo que nadie quiere escuchar ni entender. Nadie quiere enfrentar a sus vecinos, ni tener problemas con ellos, por lo que le exigen al administrador o la Junta de Directores que se hagan cargo del asunto.

Los titulares afectados alegarán que la conducta del titular es una violación al reglamento y por lo tanto le toca a la Junta de Directores o al Agente Administrador resolverlo. Esto no es correcto por que solo las violaciones que afectan elementos comunes le toca a ellos atenderla Solo procede la intervención limitada que ya explicamos. En los condominios donde se ha aprobado la imposición de multas se exige que se le impongan multas al titular que está incurriendo en la conducta impropia. Si se incurre en una violación al reglamento procede que se imponga la multa, aunque con esto no necesariamente se resolverá el problema.

Los titulares tienen una solución efectiva y rápida, ésta es presentar una querrela ante el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Investigaciones, bajo la Ley Sobre Controversias y Estados Provisionales de Derecho, Ley 140-1974, conocida comúnmente como Ley 140. Es tan sencillo como acudir al tribunal y pedirle al alguacil que le provea un formulario de querrela de Ley 140, llenarlo y entregárselo. El juez lo verá, escuchará lo que tenga que decir y lo citará a una vista para dilucidar el problema con su vecino. El titular no necesitará contratar abogado, ni tendrá que diligenciar la citación, ya que los alguaciles se encargarán de citar a su vecino. El asunto se debería poder resolver en menos de un mes.

Muchas veces los titulares optan por evitar la confrontación con su vecino. Si la Junta de Directores decidiera ser quien acuda al tribunal, no lo puede hacer por el mecanismo de la Ley 140 y tendría que utilizar uno que conllevaría costos y más tiempo. De todos modos, la confrontación será inevitable ya que el titular que se queja tendrá que sentarse a testificar en contra de su vecino. En una ocasión una Junta de Directores accedió a llevar el caso, por lo que radiqué una petición de interdicto. El día de la vista, el titular que se quejaba, para no enfrentar a su vecino, decidió no ir como testigo. El resultado fue que se desestimó la demanda ya que no teníamos prueba. Quien único puede testificar en este tipo de caso es el titular afectado.

El administrador y la Junta de Directores tienen ya suficientes problemas atendiendo los asuntos de las áreas comunes, para que tengan que atender situaciones personales de los titulares. La solución a esos problemas esta en sus manos.

Lcdo. Roberto A. Rivera Ruiz  
[www.lcdoriveraruiz.com](http://www.lcdoriveraruiz.com)  
(787) 603-3047  
lcdoriveraruiz@yahoo.com

# LANCO®

# MAXIMA™

Calidad • Durabilidad • Excelencia



## 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



# ¿ESTAMOS ESPERANDO a que se nos caiga un edificio?

Era la madrugada del pasado domingo cuando en un periodo de una hora se sintieron 6 temblores y el pueblo se atemorizó. A penas pasaban minutos entre uno y otro temblor cuando iba aumentando el miedo de la ciudadanía de que ocurriera uno de gran magnitud y sus casas y edificios no resistieran, pues tenemos muy presente el colapso trágico de los "Champlain Towers" en Miami. Además los terremotos del 2020.

En Puerto Rico debemos legislar para incorporar el "International Property Maintenance Code" y exigir inspecciones y recertificaciones periódicas para asegurar vida y propiedad ante eventos naturales y otras emergencias. En adición se debe cumplir con los "Planes de Desastres y Emergencias" en condominios como dispone la Ley #129-2020.

Ese domingo 40,000 personas se conectaron con nuestro Facebook Live buscando asesoría y tranquilidad, demostrándonos la necesidad de educación y política pública en la "Cultura de Emergencias"

Puerto Rico tiene 15 mil multipisos, 5 mil de estos frente a la costa. El 60% de ellos edificados antes de 1987, año en que los códigos incorporaron más rigurosidad en el diseño antisismos luego de grandes terremotos en países vecinos. Los edificios, casas, hospitales, edificaciones públicas y privadas pueden presentar tres vulnerabilidades principales como detonantes detrimentales a la seguridad: edad y vida útil; corrosión; localización.

Inspeccionar, recertificar y actualizar las edificaciones a los nuevos códigos tiene que ser ley. En un periodo de tiempo determinado, según su edad, sus materiales y localización, será la regularidad en hacerlo. De lo contrario se les pudiera revocar el permiso de uso. Debemos erradicar el patrón de construcciones y remodelaciones improvisadas sin diseño profesional.

Desde el punto de vista económico las casas y edificios mantendrían o subirían su valor si demuestran su fortaleza estructural y sus sistemas en código.

Estas previsiones pueden resultar drásticas pero nada compara con la pérdida humana. ¿O es que vamos a esperar a que se nos caiga un edificio para actuar?

Astrid Díaz es Arquitecta y Especialista en Planes de Desastres y Emergencias, Presidente de ADV Architects y Fundadora de Tu Casa Segura.



**20 ANIVERSARIO**

**STRID**

**TU CASA SEGURA**

**Profesionalismo,  
Compromiso y  
Credibilidad**

**Especialistas en Planes de  
Emergencias para Comunidades y  
Condominios**

**Info: [arquitecta.adiaz@gmail.com](mailto:arquitecta.adiaz@gmail.com)**

**f Astrid Diaz**



# Soluciones en Seguridad para tu Comunidad.

rmsecurity.com | beeperspr.com

# 30

## Años de Experiencia

### Vigilancia Entrada & Caseta

- ID Visitantes • Tablillas • Actividad Portones



### Acceso Vehicular

- Sistema Sellos AVI
- Tele Entry
- Beepers
- Intercom



### 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 11 y 12





## una empresa que se mueve contigo todos los días.

Por más de 55 años, DEYA se ha especializado en la venta, diseño, reparación, mantenimiento, instalación y modernización de toda clase de equipo de Transportación Vertical. Representando las líneas KONE, SAVARIA, FUJITEC, entre otras, nos aseguramos de brindar una variedad de productos que se ajustan a las necesidades de nuestros clientes.

La seguridad es prioridad para DEYA por lo que cumplimos a cabalidad con las reglamentaciones vigentes de la industria, tales como el Reglamento 18 de la Administración de Seguridad y Salud Ocupacional de Puerto Rico. De igual forma para el diseño de los elevadores y sus instalaciones cumplimos con: ASME A 17.1 'Safety Code for Elevators and Escalator', ASME A 17.3 'Safety Code for Existing Elevators'; ASME A 17.2.1 'Inspector's Manual for Electric Elevators'; y, ASME A 17.2.2 'Inspectors Manual for Hydraulic Elevators'.

Los servicios de nuestra empresa cubren todas las aplicaciones en la transportación vertical, tales como: elevadores de pasajeros, elevadores de carga, escaleras mecánicas, rampas, equipos para personas con necesidades especiales, así como, sistemas de transporte por cable (Aerial Ropeway Transportation) entre los que se destacan los teleféricos y funiculares.

DEYA cuenta con departamentos especializados compuestos por personal altamente capacitado:

**Departamento de Instalaciones / Proyectos Nuevos** - Garantizamos un proyecto exitoso desde la planificación, regido por los más altos estándares de seguridad, códigos de construcción, diseño y tecnología en el mercado. Trabajamos y colaboramos con profesionales de la industria de nuevos

desarrollos y construcción, incluyendo arquitectos e ingenieros, para diseñar y especificar el equipo idóneo para cada uno de los proyectos. Nos aseguramos que las soluciones que brindamos a nuestros clientes sean las mejores para su proyecto tanto en precio como en funcionalidad y eficiencia.

**Departamento de Modernizaciones** - Modernizamos todos los equipos de todas las marcas existentes en el mercado, para que cumplan con los códigos y las regulaciones vigentes. Contamos con las soluciones para todas las necesidades y presupuestos optimizando así la comodidad, ecoeficiencia y diseño de su equipo.

**Departamento de Decoración de Cabinas** - Le ofrecemos múltiples opciones para personalizar sus cabinas, ya que le permitimos que usted diseñe la misma con selecciones de iluminación, paneles, pisos y pasamanos. Puede realizar su selección a tono con la identidad de su edificio o función del elevador y así crear una experiencia de transporte vertical inigualable.

**Departamento de Servicio** - Nuestro departamento integra el mantenimiento y reparaciones preventivas, correctivas y de emergencia. Ayudamos a prevenir el deterioro del equipo reduciendo al mínimo el tiempo de inactividad y los gastos imprevistos. Ofrecemos servicio las 24 horas los 7 días de la semana en todo Puerto Rico.

**Departamento Movilidad** - Ya sea por conveniencia o por razones de salud, los elevadores residenciales, plataformas y sillas para escaleras añaden valor y años de utilidad a su propiedad. Contamos con una gran variedad de equipos diseñados para cada necesidad los cuales brindan a sus usuarios la confianza de movimiento.

Más de un centenar de empleados dedicados, trabajan para ofrecerle el más seguro y confiable servicio y equipo de transportación vertical.

Contáctenos a través de [www.deya.com](http://www.deya.com), por nuestras redes sociales de Facebook, Instagram, LinkedIn y por nuestro número de contacto 787-268-8777.



¡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 multiples 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.



# BENEFICIOSO

para las comunidades el **TNR**



Por Pet Friendly PR

*N*o es una novedad que en Puerto Rico haya una cantidad considerable de felinos abandonados en nuestras calles. En cada plaza, cafetería-panadería, urbanización, condominio y otros lugares se hallará uno o varios de estos seres vivientes caminando por el área en busca de comida, agua y protección.

La razón de que hayan tantos gatitos realengos es que, además de la crueldad de muchas personas al abandonarlos, algunos guardianes no los esterilizan y los dejan salir de sus hogares.

A ello, sume la *cero iniciativa legislativa y gubernamental para atender un problema centenario*. Tómese en consideración que la procreación de estos animalitos es más constante; una gata y sus crías pueden producir más de un millón de gatitos en tan solo ocho años.

Sin embargo, los felinos pueden ser de mucho provecho para las comunidades, ya que, además de ser animales curiosos, independientes y algunos muy cariñosos, ayudarán a mantener las plagas bajo control. Cuando se enfrente ante la situación de tener estas criaturas en su vecindario, procure que se les *atrapen, esterilicen y se devuelvan a su territorio (conocido como TNR, por su acrónimo en inglés)*. Se trata del único método efectivo y humanitario probado para controlar las colonias de gatos callejeros ya que, una vez esterilizados –en la mayoría de los casos– no permitirán la entrada de otros felinos. Es decir, una vez tenga su colonia esterilizada de gatos, el número de estos no debe aumentar.

Nótese que, si por el contrario, decide removerlos del lugar, provocará lo que se conoce como el *efecto aspiradora*. Significa que la situación empeorará y, al poco tiempo, tendrá diez veces más gatos de lo que hubiese sido el número de la colonia esterilizada. Ello porque los que están en otras áreas se han seguido procreando y buscarán un lugar “vacío” para su resguardo.

Así que, antes de verlos como animales que pueden causar algún tipo de perjuicio, considere que se trata de un beneficio mutuo; pocos gatos en la comunidad, debidamente esterilizados que, a su vez controlan las plagas.

Ciertamente, es importante que las personas que se hagan cargo de la alimentación de estas criaturas mantengan las áreas limpias. Hay que tener presente que existen unas reglas no escritas de urbanidad que hacen necesario el que todas las partes cooperen para respetar la mutua convivencia.



El TNR ha sido implantado de manera exitosa en más de 435 jurisdicciones de Estados Unidos.

Cabe destacar que, la actuación de devolverlos a su territorio no constituye un abandono al amparo de la Ley 154-2008 porque la intención no es abandonarlo sin más; el propósito es ser sensibles ante animalitos que no tienen culpa de su realidad y evitar el maltrato controlando su reproducción. Además, la esterilización ayuda a cambiar su comportamiento y ser más sociables en la mayoría de los casos, por lo que podrían ser adoptados.

# PROGRAMA DE CONFERENCIAS

**16<sup>ta</sup> CONVENCION**  
**Condominios &**  
**Controles de Acceso**  
**19 al 21 agosto 2021**

 **EMBASSY**  
**SUITES**  
by HILTON® Dorado

  
**ASOCIACION DE CONDOMINIOS**  
**& CONTROLES DE ACCESO DE PR**

- CONDOMINIOS RESIDENCIALES
- CONDOMINIOS MIXTOS: RESIDENCIAL Y COMERCIAL
- URBANIZACIONES: CONTROL DE ACCESO
- ADMINISTRADORES
- JUNTAS DE DIRECTORES
- TITULARES
- RESIDENTES
- PROFESIONALES Y COMERCIO OFFER

- CONFERENCIAS
- AREA EXHIBIDORES

**ENTRADA**  
**GRATIS**

# ¡ÉXITO TOTAL!

ve las fotos [aquí](#)



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

Nos reservamos el derecho de admisión

## AUSPICIADORES INSTITUCIONALES



## AUSPICIADORES CONVENCION ANUAL 2021







# Convención 2021 ¡ÉXITO TOTAL!







# Convención 2021 ¡ÉXITO TOTAL!





Lcdo. Roberto A. Rivera Ruiz

Sra. Jay Morales Agente Administrador

Lcda. Myriam González Pérez

Lcdo. Raúl Del Manzano Román

Sr. Ignacio Veloz Hijo Agente Administrador

Sr. Marco Rosado Agente Administrador



Sra. Mary Ortega Directora Ejecutiva ACC.PR

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



## DIRECTORIO DE SUPLIDORES



**Encuentra**  
**LOS SERVICIOS QUE ESTAS BUSCANDO**

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

[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.



# PROHIBIDOS

## Generadores Portátiles en

# CONDOMINIOS

**Por Marco Rosado**  
**ICON Management 787-505-0848**

Los GENERADORES PORTATILES están prohibidos en los edificios y condominios de apartamentos por el Código Internacional de Incendios (IFC). Siempre lo han estado.

El IFC es un código modelo que regula los requisitos mínimos de seguridad contra incendios para edificios, instalaciones, y almacenes, entre otros. En el CAPÍTULO 3 ("REQUISITOS GENERALES"), de la edición del año 2018 del IFC, se establece que "este código regirá la ocupación y el mantenimiento de todas las estructuras y locales para las precauciones contra incendios y la propagación de incendios, y los requisitos generales de seguridad contra incendios".

En ese el mismo capítulo, el ARTÍCULO 3.13 indica que los siguientes equipos alimentados por combustible (gasolina, diésel, gas propano) no se podrán ALMACENAR, OPERAR, NI REPARAR dentro de un edificio: motocicletas, equipos para el cuidado del césped, generadores portátiles y equipos portátiles de cocina, entre otros. Incluso, este artículo establece que los Bomberos tienen la autoridad para confiscar dichos equipos si los mismos fuesen detectados en estas estructuras.

El código de incendios también prohíbe el acarreo y almacenaje de combustible (gasolina, diésel, gas propano) en envases o tanques no aprobados y NUNCA dentro de edificios.

NO EXISTE ley o reglamento alguno que pueda contrarrestar o ir por encima del código de incendios o que permita, ante ninguna circunstancia, el tener generadores en condominios. Hace unos años aquí en Puerto Rico se presentó un proyecto de Ley a esos efectos, pero el mismo fue colgado precisamente porque iba en contra del código de incendios. Por otro lado, luego del Huracán María hubo una amnistía temporera para operar los generadores comerciales de gran capacidad, los regulados por la Comisión de Servicio Público, pero esto nunca tuvo que ver con los generadores portátiles para los apartamentos.

Ante la realidad de que existe un problema entre las prohibiciones del IFC y la necesidad urgente de muchos residentes de condominios que puedan necesitar electricidad para preservar su salud, o hasta su vida, estos titulares deberán buscar alternativas viables. Algunas de estas alternativas viables podrían ser la compra de sistemas de baterías que se pueden instalar dentro de su apartamento (generalmente caben en un closet), y que no requieren de la aprobación del Consejo de Titulares, o el promover la aprobación e instalación en su condominio de generadores comunales que provean electricidad a los apartamentos. En teoría, la Ley de Condominios también provee para que el Consejo apruebe la instalación de un generador para un solo apartamento o varios apartamentos, pero habría que conseguir resolver varios posibles escollos: encontrar un área comunal que cumpla con la distancia y las características designadas por el IFC para la instalación de un generador; lograr que el Consejo vote a favor de esa solución cuando esta beneficiaría solamente a una o a varias personas; y resolver lo relacionado con el almacenamiento del combustible.





# EL ADMINISTRADOR

## un buen conocedor de la planta física

Por: **Pedro Andujar**

**General Manager- All In One Management Services**

[pdr.andujar@gmail.com](mailto:pdr.andujar@gmail.com) (787)450-5620

Comúnmente los titulares residentes y la junta esperan que la administración cumpla con varios roles los cuales no están incluidos en su contrato ni descripción de trabajo; en múltiples ocasiones realizamos dichas funciones de manera voluntaria. Un ejemplo de esto es el Plan de Manejo de Emergencias y el racionamiento de electricidad y agua. En muchos casos el administrador es quien ha elaborado y en ocasiones asiste como asesor al comité creado por el Consejo. Sin embargo, ahora es de conocimiento que dicho plan debe ser elaborado por un Ingeniero, Arquitecto o Planificador. Aunque para cada equipo usualmente existe un contratista que se encarga del mantenimiento del mismo, es el administrador que con su buen juicio y experiencia previene las situaciones.

Contratiempos que enfrentamos y posibles soluciones:

**FILTRACIONES** - Para determinar la responsabilidad de una filtración, primero debemos conocer la escritura matriz pues existen algunas que indican que toda la tubería de agua potable y de desagüe son comunales. No teniendo dicha estipulación se entiende que la tubería de agua potable desde el contador de esa unidad es responsabilidad del titular. En el caso de líneas desagüe son responsabilidad del titular hasta que se une con la tubería comunal. Las certificaciones de los plomeros indicando que una unidad no tiene filtración, no son válidas sino se hicieron las pruebas tanto en la tubería potable como en la de desagüe. Algunas de estas pruebas son: Prueba de presión, ultrasonido, tinte, cámara de video con localizador, cámara térmica y otras más en situaciones más complicadas.

**LINEAS ELECTRICAS** - De no estar en la descripción en la Escritura Matriz, entonces es responsabilidad del titular desde las muelas superiores del contador eléctrico en adelante. **Averías de índole comunal pueden ser:** cables primarios, machetes, pararrayos, interruptor principal, fusibles internos, transformadores y bancos de contadores.

**SUBESTACIONES**- Es recomendable en condominios costeros, llevar a cabo los mantenimientos requeridos cada 2 años y los retirados a la costa cada 3 años. **Es importante que se revise la varilla de tierra "ground"**. Además se recomienda una prueba de carga, para poder verificar si existe un problema de fluctuaciones. La vida útil de los transformadores es de 40 años y debemos verificar que no tengan componentes prohibidos como PCB. Es una buena iniciativa siempre tener en la bóveda eléctrica fusibles de reemplazo.

**ASCENSORES** - Además de la inspección anual, existe la prueba de carga cada 5 años o antes de ser necesaria. Es conocimiento general que el reemplazo de elementos como las tarjetas de equipos propietarios, son más caros que en los no propietarios. Es por tal razón se recomienda tener equipos protectores de corriente como los "surge protectors", "surge suppressors", "Line Reactors". Además existe el "Face Monitor" el cual registra todo tipo de anomalía en la distribución eléctrica, lo cual es primordial para poder someter alguna reclamación a la compañía aseguradora bajo la cubierta de "Equipment Breakdown" o la cubierta que aplique. Cabe destacar que la revisión de las conexiones es bien importante, pues en ocasiones son la razones de fluctuaciones y desperfectos eléctricos.

**REPARACION ESTRUCTURAL-** El arreglo estructural de los condominios es la parte más onerosa al momento de llevar a cabo proyecto de repintado del condominio. Mientras más cercano está el complejo al mar, mayor son los deterioros de las varillas. Cabe destacar que no existe producto que pueda garantizar detener la corrosión de todo el envarillado interno de la estructura, sin la remoción total del concreto. La mayoría de las reparaciones que vemos que se llevan a cabo son de índole cosmético, donde se remienda solamente el área de cemento engalletado o la llamada "varilla explotada". Sin embargo, atender únicamente esa área no resuelve la raíz del problema. Las varillas son como los huesos en el cuerpo humano, que cuando los huesos están débiles fácilmente se producen fracturas y el caso de las edificaciones pueden colapsar columnas. A diferencia del cuerpo humano el que se puede enyesar y mejorar nuevamente la densidad de los huesos con medicamentos, el daño en las varillas no es reversible especialmente en los cimientos. Las varillas se afectan con el agua salada del nivel freático, superficies permeables, exposición al salitre y la electricidad. A menudo vemos complejos frente al mar afectado por estas 4 razones, más la falta de mantenimiento preventivo.

Las filtraciones de agua aceleran el proceso de oxidación y es aun más corrosivo cuando la filtración proviene con agua de mar o con químicos como es el caso de las piscinas. En los casos de puentes, tanques de combustibles, barcos y otras estructuras que están en constante contacto con agua salada, se utiliza conjuntos de tecnologías para controlar la corrosión galvánica. Es por tal razón que se recomienda el uso del sistema Catódico junto a "grounding Cells". Este sistema recoge toda esa carga eléctrica y hace que unos electrodos se sacrifiquen absorbiéndolo y deteniendo el proceso de corrosión que ha estado afectando. Algunos lo llaman el secreto mayor guardado y que algunos desarrolladores evitan invertir, pues saben que después de 10 años caduca el periodo para poder radicarles una reclamación de vicios de construcción.

¿Cómo se puede encontrar un vicio en los cimientos? En ocasiones dicho hallazgo es encontrado muy tarde.

A raíz de lo sucedido en el condominio de Miami, donde se ha ido descubriendo que tenían todos los elementos adversos (nivel freático, filtraciones de agua, grietas, reacción electroquímica, falta de mantenimiento) además que no atendieron los señalamientos previamente encontrados y presentados en un estudio estructural. Tanto ingenieros estructurales y expertos metalúrgicos han indicado que dicha catástrofe pudo evitarse con el uso del sistema catódico. Es necesario resaltar que las estructuras en Puerto Rico se enfrentan por su localización geográfica a movimientos sísmicos y a huracanes.

Las Juntas de Directores y el Consejo de Titulares deben ver como una inversión, no un gasto, la contratación de estos expertos previo a empezar un proyecto de reparación estructural y el uso del sistema catódico u otro que se recomiende. Como lo mencioné al principio del artículo, el administrador podrá tener la mejor disposición y experiencia, pero no depende de la Administración la toma de decisiones que le corresponden al Consejo de Titulares atender y aprobar los fondos.



**all in**

**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





Marco Rosado

✉ marco@icon.management

🌐 www.icon.management

☎ 787 505 084 8  
787 963 093 9  
787 504 426 6

📍 PO Box 367479  
San Juan, PR 00936-7479



+1 787 367 0695 | www.smgpaint.com



CARR. 159 KM. 16.4,  
BO. MAVILLA, COROZAL PR  
TEL. (787) 642-1080

PLAYGROUND  
METAL WORKING  
FENCING WORK

✉ PROFENCEPR@YAHOO.COM



SOMOS FABRICANTES



impec



MONEYHOUSE  
pr.com



POPULAR®

# Lcdo. Juan E. Náter Santana

- Condominios & Controles de Acceso
- Edificios Comerciales
- Reclamaciones entre Titulares y Juntas de Directores
- Cobros, Planes de Pagos entre otros...
- Asesoramiento Juntas de Directores
- Reglamentos, Condiciones Restrictivas
- Servicios Legales y Notariales



**37**  
AÑOS  
Experiencia

## SERVICIOS LEGALES

**(787) 743-0655**

AB-7 Bairoa Urb Bairoa  
Caguas, Puerto Rico 00725

# AA Doors & Hardware

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

- |  |  |  |  |   |
|--|--|--|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• FIRE RATED METAL DOORS &amp; FRAMES</li> <li>• ACOUSTIC DOORS</li> <li>• BULLET PROOF DOORS</li> <li>• ROLLING DOORS</li> <li>• ROLLING GRILLES</li> <li>• LOUVERS</li> <li>• VISION PANELS</li> <li>• TOILET PARTITIONS</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• ARCHITECTURAL HARDWARE</li> <li>• DOOR CLOSERS</li> <li>• PANIC DEVICES</li> <li>• HINGES</li> <li>• GRAB BARS</li> <li>• PADLOCKS</li> <li>• KICKPLATES</li> <li>• KEYS</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>PEMCO</li> <li>SARGENT</li> <li>Trimco</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>PIONEER</li> <li>CORNELL</li> <li>ASSA ABLOY</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>ACTIVAR</li> <li>ROCKWOOD ASSA ABLOY</li> <li>DETEX</li> <li>ASSA ABLOY</li> </ul> |
|--|--|--|--|---|

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



ALVAREZ TRADING  
**AT**  
SPECIALTY CEMENTS  
Efficient Innovation

Guillermo E. Alvarez, PE  
Operation Manager

[@atscements](#)

Office = 787-727-1665  
Sales = 787-752-8718  
Tech Support = 787-661-1730  
605 Pedro De Castro St.  
Stop 25.5, Santurce, PR 00909  
atscements@gmail.com  
atscements.com





## SMART SECURITY GUARD

FACE RECOGNITION / ATTENDANCE / ACCESS CONTROL / VISITORS

**SMART ACCESS CONTROL HOST**



Temperature Measurement  
Face Detection  
Face Recognition  
Visual Intercom  
Fingerprint  
Time Attendance  
Cloud & App Base  
WiFi/ Bluetooth

**INTELLIGENT VIDEO MANAGEMENT TELEPHONE WIRELESS**



**CÁMARA Y ALARMA CON DISPOSITIVO DE NIEBLA Y RED PEPPER**





**Contact: 787-371-4400 Facebook: Blue Blood Security Inc.**





**Líderes en Inspecciones de  
Ascensores y Escaleras Mecánicas.**

**EST 1992**

**Brindando  
Servicios  
en  
Abundancia**

[www.cruzmoya.com](http://www.cruzmoya.com)  
[info@cruzmoya.com](mailto:info@cruzmoya.com)  
787-717-1485



 **Benjamin Moore® Paints**



**POWER COMM** **787-898-3434**  
TODAS LAS SOLUCIONES EN UN MISMO LUGAR

**Seguridad**

**Casa Inteligente**

**Energia Renovable**

**MÁS DE 20 AÑOS DE EXPERIENCIA**

**DR Cooling Systems**  
"Diseñamos tu Zona de Comfort"

Servicios de Refrigeración,  
Aires Acondicionados y fuentes de agua.

787-345-1418 / 939-630-2231  
[www.aireacondicionadospuertorico.com](http://www.aireacondicionadospuertorico.com)





¡TENEMOS TODA LA SEGURIDAD QUE NECESITAS!

Puedes reducir el costo de la seguridad a la mitad usando nuestros productos de tecnología

SEGURIDAD Y TECNOLOGÍA

- ✓ Monitoreo Integrado
- ✓ Inteligencia Artificial



ENERGÍA RENOVABLE



¡CON GENESIS ESTÁS SEGUURO!

@genesissolartech  
@genesissecuritypr

787-776-2400  
WWW.GENESISSECURITYPR.COM

FACILITY MANAGEMENT

Como Facility Managers en General Management Group le ofrecemos los más competentes servicios en la gestión de edificios residenciales, comerciales e institucionales para lograr un manejo y operación más eficientes. Somos una excelente herramienta de utilidad para complementar el esfuerzo de la Junta de Directores y Administradores de cualquier tipo de edificio y sus instalaciones.

25 años de experiencia en la industria de la construcción y gerencia de proyectos, nos posicionan en Puerto Rico como la empresa pionera y más rentable en el campo de Facility Management durante los últimos 10 años.

**NUEVO SERVICIO**  
Evaluación e Inspección Estructural  
Estudio ASCE-41 por Ingenieros Estructurales Licenciados

SERVICIOS

- "Assessment" de las facilidades
- Análisis de la planta física
- Plan de Gerencia de Mantenimiento
- Evaluaciones de sistemas mecánicos
- Estudios y auditorías energéticas
- Gerencia de proyectos
- Manejo de proyectos especiales
- Eficiencias Operacionales
- Estudios de viabilidad económica para proyectos de mejoras capitales



Contáctenos para una cita de evaluación de su proyecto.



GENERAL MANAGEMENT GROUP

program & project management • business development

P 939.599.1298 O 787.455.8574  
info@gmgrouppr.com • jfontanez@gmgrouppr.com  
PO Box 3660, Guaynabo, PR 00970-3660

¿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



# 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
- ESCORTAS
- INVESTIGACIONES
- RONDA VEHICULAR
- EVENTOS ESPECIALES
- CONSULTORIA

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

**OUTDOOR FITNESS** & PARK EQUIPMENT by: **3WWW** CONTRACTOR CORPORATION

Contamos con accesorios para COLUMPIOS EXISTENTES



**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**

F: 787-869-3458 E: info@3wwwcontractor.com

## NUESTROS SERVICIOS



SOLICITUD, RENOVACIÓN O  
CONVERSIÓN DE PERMISO ÚNICO



PREPARACIÓN DE CROQUIS  
Y PLANOS



SERVICIOS DE INGENIERÍA  
Y DISEÑO



CONSULTORÍA

**Permisos SOS**

**ingenium**  
Your Helping Hand

T. 787-918-5890 | E. info@permisosos.com | www.permisosos.com



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

**LEY DE CONDOMINIOS**

☎ **787-767-4279**  
**787-603-3047**

✉ [rrr@lcdriveraruiz.com](mailto:rrr@lcdriveraruiz.com)

PO Box 1972 San Juan, PR 00922-0972

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

**PON  
EN FORMA  
TU CONDOMINIO  
CON**



**FITNESS**  
FOR LIFE

*Ofrecemos  
equipos fitness,  
mantenimiento  
y financiamiento  
para gimnasios*



Contáctanos al  
**787 - 993.5450**

*LifeFitness*  
WHAT WE LIVE FOR

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

**ELECTRIC  
SERVICE CORP.**

portones | generadores | bombas | incendio



Control de Acceso  
Generadores  
Sistemas de Bombeo  
Protección contra incendio  
Impermeabilización



T. 787 728 2880  
[electricsservicecorp.com](http://electricsservicecorp.com)

**SERVICIOS  
ADMINISTRATIVOS**

 **CONDOMINIUM  
MANAGEMENT**  
Accounting Services, Inc.



- ▶ Personal Cualificado
- ▶ Eficiencia
- ▶ Integridad
- ▶ Profesionalismo

- Condominios
- Comercial
- Urbanizaciones
- Cobro Cuotas de  
Mantenimiento

**787-594-0955**

E-Mail: [cmaspr@gmail.com](mailto:cmaspr@gmail.com)

**PO Box 517 Bayamón, PR 00960**



Calidad Garantizada

# MASTER PROTECH

GROUP

CONCRETOS / PINTURAS / SELLADORES / LIMPIADORES

**787-675-5427 / 787-324-1551**

CONTIGO EN CADA **PROYECTO** DE PRINCIPIO A FIN.

**OUTPOWER**  
LIGHT YOUR LIFE

**Anthony Mitchell**  
General Manager

(787) 773-1897

a.m@outpowerenergy.com  
[www.outpowerenergy.com](http://www.outpowerenergy.com)

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



Hospital Buildings & Industrial Services

## Multi-Clean, Inc.

Hospital Buildings & Industrial Cleaning Services

Más de 30 años brindando servicio de limpieza, la mejor alternativa.

P.O. Box 1396  
Saint Just Station, PR 00978

Tels: 787.798.2968 / 787.292.7771 Fax: 787.755.2095

web: [www.multicleaninc.com](http://www.multicleaninc.com) e-mail: [info@multicleaninc.com](mailto:info@multicleaninc.com)

**OVERALL**  
CONTRACTORS GROUP INC.

**PUERTO RICO**

PMB 159 PO Box 4956  
Caguas, PR 00726  
Ph: 787-703-4900

Ph: 787-704-1443

**FLORIDA**

10524 Moss Park Rd. Ste 204  
PMB #354 / Orlando, FL 32832  
Ph: 407-203-5071

**OMAR OYOLA**  
Controller

[o.oyola@overallcontractors.com](mailto:o.oyola@overallcontractors.com)  
[overallcontractors.com](http://overallcontractors.com)

FOLLOW US ON



ONE SOLUTION FOR ALL YOUR SAFETY NEEDS

OUR SERVICES:  
DESIGN  
DISTRIBUTION  
INSTALLATION  
MAINTENANCE

FIRE ALARM SYSTEM  
HEALTHCARE & NURSE CALL SYSTEM  
INFANT PROTECTION SYSTEM  
ACCESS CONTROL SYSTEM  
CCTV SYSTEM  
PUBLIC ADDRESS  
MASS NOTIFICATION SYSTEM

**pci** Professional

WWW.PCI-PR.COM  
(787) 751 7611  
(787) 751 5303

**La Solución Perfecta**  
para Rehabilitar Tuberías sin Demoliciones...

**nuflow**  
CARIBBEAN

**(787)-349-9766 / (787)-224-0207**

[info@pipelinerehab.com](mailto:info@pipelinerehab.com)

**DIESEL ENGINE TECHNICIAN, INC.**

GENERATORS MAINTENANCE, SALES & SERVICE

INDUSTRIAL • COMMERCIAL • RESIDENTIAL

24 HOURS SERVICES

EFFICIENT SOLUTIONS IN THE SERVICE OF GENERATORS

**Noel Rodríguez Torres**  
President

Uc. 19852, Colegiado 635 Perito Electricista, Colegiado 011043

[www.dieselengetechnician.com](http://www.dieselengetechnician.com) email: [dieseleng@icepr.com](mailto:dieseleng@icepr.com)

787.782.1439 / 787 782-7456 787.501.1704 / 787.531.8694

**TKE** MOVE BEYOND

# DESCRIBA SUS DAÑOS CORRECTAMENTE



## ¿CUÁN EXTENSOS FUERON SUS DAÑOS?

Es importante informar correctamente sus daños al momento de solicitar asistencia a FEMA.



### Hubo daños menores, pero puede vivir en su casa

- **NO ELIJA** esta opción si se dañaron sus enseres, ropa y/o muebles
- Incluye daños al techo, ventanas y si necesita comprar artículos de limpieza debido al desastre



### Hubo daños en su hogar o a su propiedad personal que requieren muchas reparaciones; es posible que no pueda vivir en el hogar

- **ELIJA** esta opción si hay una posibilidad de que no sea seguro vivir en su hogar debido a los daños o si hay escombros que no le permiten entrar.
- **ELIJA** esta opción si se dañaron sus enseres, ropa y/o muebles
- Incluye daños en el techo que provocaron daños en el interior del hogar



### Hubo daños en su hogar o a su propiedad personal que requieren reparaciones mayores; no puede vivir en su hogar

- **ELIJA** esta opción si no es seguro vivir en el hogar o si hay daños a la carretera o puente que dan acceso a la vivienda.
- Incluye que la vivienda sea inestable debido a un deslizamiento u otros daños a los cimientos o el techo



### Mi hogar fue completamente destruido

- **ELIJA** esta opción si tanto su hogar como su propiedad personal como enseres, ropa y muebles se destruyeron por completo.



### Desconocido

- **ELIJA** esta opción SOLO si no está seguro cuál opción elegir o si aún no ha visto los daños en persona.



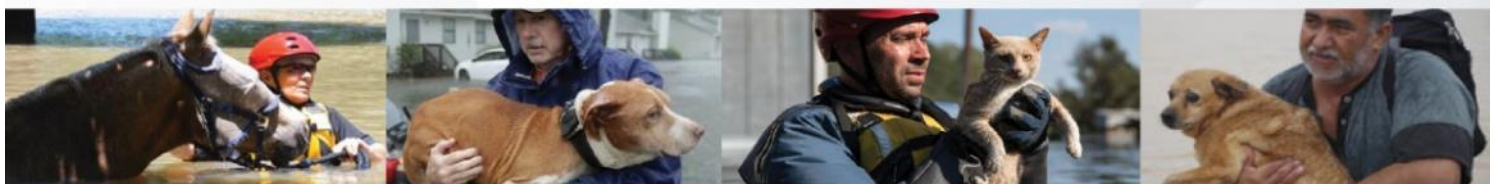
Vacínate  
**¡FALTAS TÚ!**  
protegetevacunate.com

DEPARTAMENTO DE  
SALUD





# PLAN DE MANEJO DE MASCOTAS EN CASO DE EMERGENCIAS Y DESASTRES NATURALES



**Lo que usted debe hacer en caso de que su mascota deba ser desalojada y llevada a un refugio para animales u otro lugar seguro:**

- ✔ **Identifique su mascota con microchips, tatuajes, chapas, collar, etc.**
- ✔ **Prepare un kit a prueba de agua que contenga fotos, documentos y registro de vacunas, entre otros**
- ✔ **Mantenga al día las vacunas de su mascota**
- ✔ **Tenga una jaula portátil o caja de transporte**
- ✔ **Prepare una caja o maleta con suficiente comida para varios días, medicamentos, botellas de agua, toallitas húmedas, bolsas de basura, jabón, preventivos para pulgas y garrapatas, platos y juguetes favoritos.**
- ✔ **Identifique un lugar donde puedan cuidar su mascota en caso de ser desalojado de su casa**
- ✔ **Haga una lista de amigos o familiares que puedan hacerse cargo de sus mascotas por periodos de tiempo si usted perdiera la casa**
- ✔ **Planifique con tiempo su plan y mantenga la calma**



## TENENCIA RESPONSABLE

*Nos toca a todos...*



"¿Sabías que el cuidado mínimo para una mascota se resume en las 5 libertades que aplican a animales bajo el control del ser humano?"

*Gilberto Santa Rosa*  
Guardián de Nala, Tito y Cuqui



MOVIMIENTO SOCIAL  
PRO BIENESTAR ANIMAL

## TENENCIA RESPONSABLE

*Nos toca a todos...*

### CONOCE LAS 5 LIBERTADES DE LOS ANIMALES

1. Proporciónale agua limpia y alimento de acuerdo a su especie.
2. No los sometas a condiciones que les provoque sufrimiento.
3. Provee una estructura limpia y segura que lo proteja de la lluvia y sol.
4. Provee cuidados veterinarios para prevenir enfermedades.
5. Permite interactuar y comportarse de manera natural, sin estar siempre amarrado.



MOSPBA

MOSPBA

ATH móvil

Aporta para una esterilización

PayPal



SAN JUAN

Walmart

HOKA

REPSOL

REPSOL





¡Felicidades!

*Juonne Rey*  
**GANADORA**  
**ESTADÍA**

¡Felicidades!







# Eagle Task FORCE

787-344-4846 | 787-641-4081

## Seguridad Privada

Monitoreo de Cámaras de Seguridad 24/7  
Prevención de Pérdidas en Negocio  
Centro de Monitoreo en las Facilidades  
Garantía de Servicio



### Guardias de Seguridad

Los oficiales uniformados de Eagle Task Force le ayudarán a garantizar una mejor seguridad y protección de la seguridad de su empresa, urbanización y complejos de apartamentos.



### Monitoreo Virtual

Eagle Task Force cuenta con **EagleTech Central**, un Centro de Monitoreo habilitado con operadores de cámaras, los cuales están 24 horas los 7 días de la semana.



### Industrias que Servimos

- Seguridad Comercial-
- Centros Comerciales y Comercios Individuales-
- Seguridad Residencial-
- Seguridad en Instituciones Educativas-
- Agencias Gubernamentales-

¡Eagle Task Force ofrece las tarifas más competitivas! ✓

¡La Seguridad de su Empresa, urbanización y complejos de apartamentos no pueden estar en manos inexpertas! ✓



### Patrullas Móviles

Eagle Task Force proporciona patrullas móvil First Response 24/7 en nuestras áreas de servicio.

787-344-4846 | 787-641-4081  
Contact@EagleTaskForcePR.com  
www.EagleTaskForcePR.com



To Protect and Serve





# Vacínate ¡FALTASTÚ!

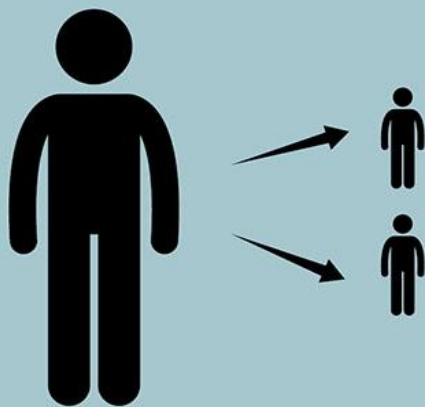
protegetevacunate.com

DEPARTAMENTO DE  
SALUD

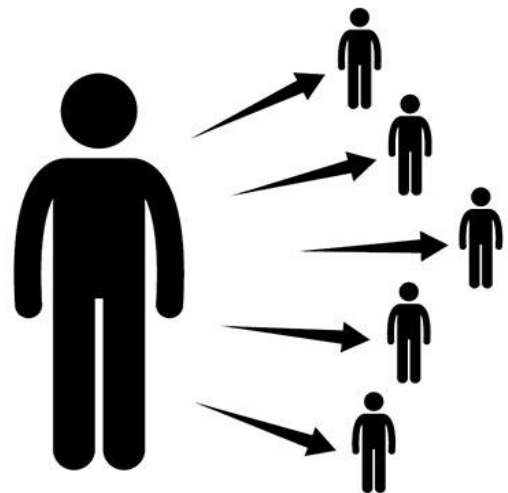


**La variante delta es más contagiosa que las cepas anteriores. Podría causar más del doble de casos de infección.**

CEPA ORIGINAL DEL COVID-19



VARIANTE DELTA



**Las vacunas protegen de las hospitalizaciones,  
los casos graves de infección y la muerte**



[cdc.gov/coronavirus-es](https://cdc.gov/coronavirus-es)

CS 322041-AB MLS 325956 08/04/2021



# CURSO PARLAMENTARISTA

www.acc.pr

**Oprime aquí**

## PROCEDIMIENTOS PARLAMENTARIOS

1. Propósitos sobre los Procedimientos Parlamentarios
2. Los Principios de su creación
3. El uso y sus responsabilidades
4. Reglas para los procedimientos
  - a) Autoridad Parlamentaria
  - b) Reglas Especiales
  - c) Reglas de Procedimiento vs. Reglamentos o Escritura Matriz
  - d) Reglas de cómo administrar los procedimientos
  - e) Tipos de Mociones
  - f) Estrategias durante el debate

## LOS CONCEPTOS DE PROCEDIMIENTOS Y DESCRIPCIONES SEGÚN SEA LA OCASIÓN

1. Asamblea Deliberativa
  - a) Tipos de Asamblea
  - b) Poderes y Soberanía

www.acc.pr

2. Reuniones Juntas de Directores
  - a) Tipos de Reuniones
  - b) Sesión vs. Reunión

3. Mayoría, Pluralidad, Unanimidad, Consentimiento General
4. Votaciones Presenciales

## LA REGLA MÁS IMPORTANTE UNA VEZ CONOCEMOS LO QUE SON LOS PROCEDIMIENTOS PARLAMENTARIOS:

1. Estar preparado
2. ¿Cómo prepararse?
3. ¿Cómo asesorar al Presidente y Junta de Directores de cómo se llevarán a cabo los procedimientos?
4. Qué miembros de la Junta tienen derecho a expresarse y como se debe hacer.
5. Integración de otros elementos al orden del día

www.acc.pr

## ETIQUETA PROFESIONAL A SEGUIR

1. Vestimenta y protocolos
2. Proyección como profesional e introducción a la Asamblea como Parlamentarista.
3. Tarifario de Servicios
4. Alcance del Parlamentarista

## ASPECTOS LEGALES Y GENERALES a ser considerados en Asambleas en Condominios y Asociaciones de Residentes

1. Orden del día de la reunión
2. Celebración de la reunión
3. Uso de la palabra
4. Las mociones:

### TIPOS DE MOCIONES

- a. Para dejar sobre la mesa
- b. Para levantar de la mesa
- c. Moción principal
- d. Moción subsidiaria
- e. Moción incidental
- f. Moción privilegiada

5. El rol del Parlamentarista durante la Asamblea

## PRACTICA ASAMBLEA PRESENCIAL Algunos ejemplos:

1. Apertura de la reunión
2. Informes
3. Mociones
4. Enmiendas
5. Votación Presencial & Electrónicas por Videoconferencia
6. Modelo de orden del día
7. Cuadro de mociones parlamentarias

Sistemas de calidad tales como; control de asistencia, examen y ejercicios en clase, serán tomados en consideración al otorgar el Certificado al estudiante.





**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](https://www.sherwin-williams.com)**