

iEntérate!

La revista de los Condominios y Controles de Acceso de Puerto Rico

11^{va} CONVENCION

www.AsociacionDeCondominiosPR.com

Compañías en Exhibición

GRACIAS A NUESTROS AUSPICIADORES

BANCO POPULAR
BULL BOND
CAPITOL SECURITY
CARIBBEAN PAYROLL CENTER
CENTRO ELEVATOR
CLARO PR
CONDE INSURANCE INC.
CORONA INSURANCE
CRUZ MOYA ELEVATOR
D WATERPROOFING CORP
**DELTA MAINTENACE SERVICES,
INC.**
DEYA ELEVATOR
ELLE BOUTIQUE
ELITE INVESTIGATIONS LTD.
ESS ENGINEERING SERVICES
FIRE CONTROL
FITNESS FOR LIFE CARIBBEAN
GC COMPANY
GENERAL MANAGEMENT GROUP
GRAMAS LINDAS
JM DEPOT
LANCO
MANAGE MY NEST
MARSH SALDAÑA
METROPOLITAN LUMBER
MONEY HOUSE
OLIVER EXTERMINATING
OTIS
PIPELINE REHABILITATION
PPG ARCHITECTURAL COATINGS
PR COMPUTER SERVICES CORP.
PRECISION ELEVATOR
R&M SECURETECH CORP
SATELITE DE SAN JUAN
TECHNICAL INDUSTRIAL SALES, INC
TECNO-LITE OF PUERTO RICO
THYSSENKRUPP
TORRES CPA GROUP
URBAN MANAGEMENT
VALLEY CREST

POPULAR®
CORONA INSURANCE
DEYA
 ELEVATOR SERVICE
 www.deya.com
CAPITOL SECURITY POLICE P.R. PRIVATE GUARD
GM
 GENERAL MANAGEMENT GROUP
CRUZ MOYA
 ELEVATOR CONSULTANTS
 Servicio en abundancia
ess
 787-944-3109 www.ess-pr.com
FIRE CONTROL CORPORATION
GC Company Corp.
 Mechanical & Electrical Contractors
GRAMAS LINDAS
J&M DEPOT, INC.
 Quality & Service
 ☆☆☆☆
OLIVER EXTERMINATING
Moneyhouse
 pr.com
PR COMPUTER
 Knowledge Leadership Experience
 celebrating 42 YEARS Since 1973
NATIONAL
 LUMBER & HARDWARE
SULKY LUGO
SERVICIOS PROFESIONALES DE BIENES RAICES
TECHNICAL INDUSTRIAL SALES, INC.
 Practical Solutions on Energy and Water Savings
 Operation and Maintenance Costs Reduction
 (787)272-3345 ts@tecsindsales.com
R&M Securetech Corp.
 Better Digital Surveillance
TORRES CPA GROUP
 Certified Public Accountants & Consultants

**Seguridad en
Convención
gracias a:**

Elite Investigations LTD.
 Security • Protection • Investigations

La Asociación ni sus organizadores se hacen responsables de cualquier oferta u o

Mensaje de la Directora

Nuestra 11va Convención, llena de mucha información para que los Administradores, Titulares y Juntas de Directores se mantengan orientados.

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

Desde que estoy al frente de la asociación, mi mayor deseo es hacer un esfuerzo extraordinario para que el público que nos visita tenga acceso de forma gratuita a la información y les sirva de gran ayuda. Cuento con un excelente equipo de trabajo comprometido y con la misma misión.

Unidos con un mismo compromiso seguiremos llevándole el mejor programa en cada evento.

*Gracias por su continuo apoyo
y le esperamos en el*

**ENCUENTRO
DE JUNTAS Y ADMINISTRADORES**

VOL. 27



2015

PMB 450 PO BOX 7891 GUAYNABO, PR 00970-7891

aphpr.info@gmail.com

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

Editoriales:

Lcdo. Roberto A. Rivera Ruiz

Sulky Lugo

Lcda. Caroline Torres

Sr. Pedro Andujar

Agradecemos a todas las compañías que participan este año en la Convención y que gracias a su respaldo, podemos hacer otro evento más, libre de costo para el público que nos visita.

Gracias a nuestro equipo de trabajo, siempre comprometido y con la iniciativa de ofrecer una mejor convención cada año:

Sulky Lugo, Jay Morales, Carmen Milagros Cruz, Mónica Ortega, Carola González, Yamira Rivera, Pedro Andujar, Norberto Cruz, Oscar Collazo, Lcdo. Roberto A. Rivera Ruiz, Lcdo. Juan Náter y Lydia Náter... **Gracias!!!**

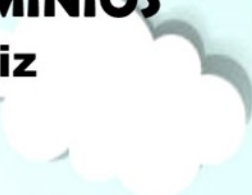
crecimiento de nuestros anunciantes ni auspiciadores.





TODO UN ÉXITO LA CONVENCION DE CONDOMINIOS

DEDICADAS a el **Lcdo. Roberto A. Rivera Ruiz**
y al **Sr. Orlando Montano** de Corona Insurance.



Lcdo. Roberto A. Rivera Ruiz es uno de los fundadores de la Asociación de Condominios

junto a la Directora Mary Ortega.

El Sr. Orlando Montano brindó todo su tiempo y esfuerzo en los inicios



de la Asociación para ser posible lo que hoy en día se conoce como la Convención de Condominios de Puerto Rico.



CONVENCION
EDIFICIOS COMERCIALES
10^{ma} Condominios
& CONTROLES DE ACCESO





CONVENIENCIA PARA TI



Miembro FDIC.



Gramaslindas
LANDSCAPE
Sirviendo Puerto Rico y el Caribe

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

WWW.GRAMASLINDAS.COM

E-MAIL: sales@gramaslindas.com



DISEÑO • INSTALACIÓN • MANTENIMIENTO

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

¿Por qué la junta no me ayuda con mi vecino?



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 insoportable, 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.

Hay dos artículos de la Ley de Condominios, Ley Núm. 104 del 25 de junio de 1958, según enmendada, que quiero traer a su atención; son el Artículo 1 A y 15.

En su parte pertinente el Artículo 1 A indica 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.”

En cuanto al Artículo 15 este se refiere a las obligaciones de los titulares. Prácticamente son las normas de convivencia de la Ley de Condominios. 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 Sobre Controversias y

Estados Provisionales de Derecho y cualquier otro remedio en equidad.”

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 otro 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.

Cuando se les explica que el Artículo 15 indica que tomar la acción le corresponde al **titular afectado** y que deberá demandar a su vecino, insisten en que el Artículo 1 A le impone a la Junta de Directores y al Administrador la responsabilidad “de 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.” 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, 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 ellos el caso, por lo que radiqué la demanda 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 está en sus manos.

El Comité de Conciliación tampoco puede intervenir en estos casos, sus funciones las podremos discutir en otro artículo.

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

Haz tu trabajo mas fácil
y luce aun mejor al consejo
con nuestra plataforma en línea

Beneficia la Administración,
Junta y Residentes



Crea, Coteja, Acceda, Asigna, Informa, Envía,
y Maneja **todo** desde cualquier dispositivo

info@ismynest.com

www.managemynest.net

787-688-8771



**TECHNICAL
INDUSTRIAL SALES, INC.**
Practical Solutions on Energy and Water Savings
Operation and Maintenance Costs Reduction

Soluciones Prácticas de Ahorro de Agua
2 fáciles maneras de ahorrar agua en su factura de
agua y no pagar de más.



Sapito de tecnología
patentada que convierte
al inodoro universal en
uno "dual flush".
Instalación simple.



Tecnología que se instala luego
del contador en el lado del
cliente. Permite contabilizar
únicamente el agua que pasa
por el contador y no el aire.
Ahorro en consumo de agua de
10% a 35%.

Contáctenos
(787) 272-3345
tis@tecindsales.com



TECNO-LITE OF PR
Lighting, Electrical & Plumbing Industrial Distributor

EL MAYOR INVENTARIO DE TODO PUERTO RICO. **787-752-8252**
AVE CAMPO RICO GJ 18

Raymond Plumbing
TECNICOS LICENCIADOS PLOMERIA Y DESTAPES

LIMPIEZA Y MANTENIMIENTO DE SISTEMAS DE BOMBEO
DETECTOR DE LIQUEOS - LIMPIEZA DE TRAMPAS DE GRASA
CAMARA PARA TUBERIAS SANITARIAS Y PLUVIALES
MAQUINA DE FLUSHING
VACIADOS DE POZOS SEPTICOS

Antes & Después **607-3283**

CONTRATOS DE MANTENIMIENTO ESTIMADOS GRATIS RESIDENCIAL-COMERCIAL-INDUSTRIAL

CondominiosPR.com

DESCUENTOS DESDE 10%

CUPONES & DESCUENTO

OFERTAS DISPONIBLE
SERVICIOS GRATUITOS

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

VISITANOS: www.condominiospr.com

Ciertas restricciones aplican.

FIRE CONTROL CORPORATION
Your First Choice for Service and Product Solutions

1044 JESUS T. PINERO AVENUE
SAN JUAN, PUERTO RICO 00920
787.793.6060

Caribbean Payroll Center
... the complete payroll solution

PRECISION ELEVATOR SYSTEM & SERVICE CORP.
Instalación . Servicio . Modernización

T. (787)727-5448
www.precisionelevatorpr.com

La Nueva Era de Administrar
mediante ideas innovadoras a la Planta Fisica para Condominios, Urbanizaciones y Edificios Comerciales.

- Transciones
- Administracion Regular,
- Consultoria
- Interina • Remota
- Implimentacion, Logistica y Supervision de Obras y/o proyectos.

Con nuestros 15 años de experiencia y trabajo de excelencia, somos la alternativa para mejorararte la calidad de vida.

787-450-5620
787-316-5326
pdr.andujar@gmail.com
drc52004@hotmail.com

ALL IN ONE MANAGEMENT
Administración & Consultoría de Condominios

CONDOMINIUM MANAGEMENT AND ACCOUNTING SERVICES, INC.

since 1998

SERVICIOS ADMINISTRATIVOS

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

PERSONAL CUALIFICADO EFICIENCIA INTEGRIDAD PROFESIONALISMO

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



Smart Energy
CONNECTION, INC.
787-469-2645



Urban
MANAGEMENT & REALTY GROUP
Tel. 787-532-5810 Tel. 787-604-7568



Elite
Investigations
LTD.
Security • Protection • Investigations

MARSH SALDAÑA
Risk & Insurance
787-721-2600



SATELITE
DE SAN JUAN



TANAGUA
35 Aniversaria
Tu compañía de Energía Alternativa

ANTES
Consumo 2,459.00

DESPUES
Consumo 1,431.00

AHORRO DE UN 41% EN CONSUMO*

Economiza hoy con un Calentador Solar
LLámanos o escríbenos para recibir una Guía Práctica de Ahorro Energético en tu Hogar o Negocio.

Tu Alternativa Inteligente

787.730.2000
www.tanagua.com • ventas@tanagua.com
Carr.167 Bayamón (al lado Rexville Town Center)

HECHO EN PUERTO RICO



Otis
A United Technologies Company

Otis Elevator Company
Puerto Rico Branch

For Service Call: 1-800-872-6847
Email: nsaacustsvcepr@otis.com

Tel. 787-765-4969 Fax 787-751-8060
121 Calle Ganges, Urb El Paraiso
Rio Piedras, Puerto Rico 00926

JUNTA DE DIRECTORES

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

Valorización libre de costo.

¡Coordine su presentación hoy mismo!



SEGUROS DE CONDOMINIOS

¡Llámenos hoy!

787-783-0927

787-783-0973

Facilidades para condominios costeros.

CORONA INSURANCE GROUP, INC.



EVITAR DESASTRES EN SU CONDOMINIO QUE AFECTEN LA PROPIEDAD Y LA VIDA

Los Administradores de Propiedades deben conocer y tener un inventario de **TODOS** los equipos, sistemas y la infraestructura de la cual es responsable. Debe conocer las condiciones de cada uno de ellos y contar con un *Plan Maestro* ("Master Plan"), que incluya un Plan de Mantenimiento Preventivo, de Reemplazo y de Mejoras. Si un administrador no cuenta con un Plan Maestro a corto (período de (1) año), mediano (período de 3-5 años) y largo plazo (período de 10 años), se arriesga a que ocurran desastres que podrían ser fatales, además su Presupuesto y Operaciones Diarias se podrían ver seriamente afectados.

En mis años de experiencia he encontrado, que el denominador común que causa los mayores desastres, es la falta de tener un *Plan Maestro*. Lamentablemente la costumbre, la norma, que utilizan algunos administradores es, la de reaccionar ante la Crisis; a esto yo le llamo el Mantenimiento de Crisis, el mantenimiento de Histeria, que se basa en las fallas.

Primer paso para evitar desastres; usted como administrador debe tener datos de todos sus equipos y sistemas de forma tal que usted pueda conocer el desempeño, la confiabilidad y las necesidades de mantenimiento de cada uno, con el propósito de poder planificar los trabajos de mantenimiento de cada uno de ellos y en su momento, el reemplazo de ese equipo o sistema, bien sea porque ya alcanzó o paso su vida útil o porque ya existe en el mercado, tecnología de avanzada que redundará en reducir sus costos operacionales y hacerlos más eficientes.



- Son muchos los equipos y sistemas que tenemos a cargo, por mencionar algunos:
- Sistema de Distribución de Agua Potable
- Sistema Pluvial y Alcantarillado/Sanitario
- Subestaciones
- Sistemas de Iluminación – Postes, lámparas
- Elevadores
- Sistemas de Prevención de Incendios
- Plantas de Emergencia

- Sistemas Control de Acceso
- Sistema de Bombeo y Purificación Piscinas
- Unidades de Aire Acondicionado
- Estructuras Comunales, tales como, Piscina, Gazebos, techos, pavimento de estacionamientos, aceras y encintados etc...

Cada sistema está compuesto por distintos equipos mecánicos y eléctricos, bombas, tuberías, compresores, tanques de agua, de aceite, etc.

En la medida en que usted conozca todos los sistemas, equipos e infraestructura de su propiedad, usted podrá desarrollar un Plan adecuado de mantenimiento y determinar los tiempos y el Presupuesto que necesita para reparaciones y para mejoras. Esto es necesario para determinar si su cuenta de reserva es adecuada. Si usted no conoce sus equipos, sus sistemas, su infraestructura, se arriesga a que ocurran desastres que puedan afectar incluso la vida de las personas que viven y trabajan en la propiedad.

Para consultas y contratación comunicarse con:

Ing. Daiana Soto García

Presidenta

GEAMS P.R., Inc. (Green Engineering Administration and Management Services)

787-505-3299 e-Mail: d.soto@geamspr.com



CONS PRO .COM
Construction & Waterproofing Products

Productos para Construir un Mejor Planeta

Sistemas Impermeabilizantes Tipo Cool Roof













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

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







Tel: 787-653-4900 Fax 787-653-4949 www.conspro.com

PROGRAMA DE CHARLAS 2015

LIBRE DE COSTO

	JUEVES 1-OCT	VIERNES 2-OCT	SABADO 3-OCT
9:00 AM	EMPIEZA REGISTRO EN CONVENCION		
9:15 AM	Cosechas de aguas de lluvia Potencial fotovoltaico en condominios multipisos	Transiciones entre Juntas de Directores y entre Administraciones Conspiración entre los miembros de la Junta de Directores	Garantías de los Contratistas
	Dr. Fernando Abruña, FAIA Founding and Past President US Green Building Council- Caribbean Chapter	LCDO. ROBERTO A. RIVERA RUIZ	LCDO. JUAN NATER
10:00 AM	Uso desmedido por cisternas en Condominios y urbanizaciones Aplicación de Multas	Estallido Sistema de la Cisterna Asunto de Vida o Muerte	Remodelación de Cabinas
10:30 AM		Sistema de Seguridad Una necesidad de Vida o Muerte	El manejo del uso de los fondos por la Junta de Directores
	AAA	ESS SECURITY	TORRES CPA GROUP
11:00 AM	Douglas Candelario	Cobro de IVU en ventas de Beeper, Stickers, Llaves y otros	Cubiertas reemplazo de equipos mecánicos y tuberías.
	GRAMAS LINDAS	REP. HACIENDA	CORONA INSURANCE
12:00 M	ALMUERZO		
1:00 PM	Válvula WAVE para el ahorro de dinero en la factura de agua	Como lograr el financiamiento hipotecario	Nueva definición de Áreas comunes Limitadas Tiempo de prescripción Jurisprudencia
	TECHNICAL INDUSTRIAL SALES	BANCO POPULAR	
1:30 PM	Comején Subterráneo	Eficiencia en la Administración y la Seguridad Herramienta para: Administradores, Juntas de Directores & Seguridad	LCDO. GERARDO A. QUIROS LOPEZ
	OLIVER EXTERMINATING	MANAGE MY NEST	
2:00 PM	Cisternas Eficientes	Optimización energética y eficiencia lumínica Tecnología LED y Solar	Cómputos y pagos por hora
	GC COMPANY	GM GROUP	CARIBBEAN PAYROLL
2:30 PM	Ambiente Seguro y Limpio	Inspecciones Anuales	Esquemas Jurídicos Ley de Condominios
	J&M DEPOT	FIRE CONTROL	DRA. MARGARITA GARCÍA CÁRDENAS

3:00 PM	Seguridad Virtual Un ahorro sustancial en tu presupuesto	Controles de Acceso	FORO DE PREGUNTAS Y RESPUESTAS
	CAPITOL SECURITY		
3:30 PM	Servicios de Ferretería y Aperturas de Cuentas a las Asociaciones de Residentes	DRA. MARGARITA GARCÍA CÁRDENAS	
	NATIONAL LUMBER		
4:00 PM	Tipos de financiamiento - condominios aprobados o no aprobados Fannie Mae "limited review Requisitos aprobaciones FHA	Sistemas de Contabilidad viables para Asociación de Residentes	
	MONEY HOUSE	PR COMPUTER	
4:30 PM	Reglamento e Inspecciones	Etica de Administradores	
	BOMBEROS DE PR	LCDA. CAROLINE TORRES MALDONADO	ABOGADOS Y PROFESIONALES

EL PROGRAMA PUEDE TENER CAMBIOS O MODIFICACIONES SIN PREVIO AVISO

AUSPICIADORES EN CONVENCION



POPULAR



DEYA
ELEVATOR SERVICE
www.deya.com



GENERAL MANAGEMENT GROUP



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



787-944-3109 www.ess-pr.com



FIRE CONTROL CORPORATION



GC Company Corp.
Mechanical & Electrical Contractors



SERVICIOS PROFESIONALES DE BIENES RAICES



TECHNICAL INDUSTRIAL SALES, INC.
Practical Solutions on Energy and Water Savings
Operation and Maintenance Costs Reduction
(787)272-3345 ts@tecindsales.com



TORRES CPA GROUP
Certified Public Accountants & Consultants

LA FIGURA DEL ADMINISTRADOR

de condominios...



Por. Sulky Lugo

Dado el desarrollo de propiedades bajo el régimen de propiedad horizontal se ha hecho más necesario el poder contar con administradores profesionales bien preparados para ejercer una función esencial que garantice la sana convivencia a aquellos que escojan vivir bajo este sistema.

Un buen administrador debe conocer la Ley de condominios y su Reglamento según hayan sido enmendados. Es común encontrarse con miembros de Juntas de Directores que en su afán por lograr buenos resultados intenten llevar a cabo proyectos, ideas o propuestas sin seguir el procedimiento debido.

Le corresponde al administrador orientarlos y explicarles, si existe, la forma correcta de conseguir los resultados deseados sin violar la ley o los reglamentos.

Un administrador conocedor de la ley, estará en posición de asesorar a su Junta de Directores y a los titulares para evitar desacuerdos que puedan resultar en pleitos costosos e innecesarios en DACO y en los tribunales.

La Asociación de Condominios y Controles de Acceso de PR y la Escuela de Bienes Raíces Sulky Lugo, tenemos una alianza para preparar charlas, talleres y cursos que ayuden al desarrollo profesional de los Administradores.

Nos alegra mucho que participe de esta convención, la cual le ayudará en su crecimiento profesional. En estos tiempos donde vivimos con un presupuesto ajustado participar de esta convención con un programa amplio de charlas libre de costo es algo que no se puede dejar pasar.

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

CRUZ LUGO & TORRES MALDONADO

Attorneys & Counselors at Law, LLC

¡Consultas Libre de Costo!

Tel. (787) 257-8444

Email: turreclamolegal@gmail.com

Marginal Ave. Monserrate en Carolina, PR

GENERAL MANAGEMENT GROUP

Servicios Integrados en la Gestión de Edificios, Comunidades Residenciales, Institucionales y Comerciales.

- Diseño e Ingeniería
- Evaluaciones de Sistemas Mecánicos y de Bombeo
- Estudios y Auditorías Energéticas
- Análisis de Planta Física
- Eficiencias Operacionales
- Estudios de Viabilidad Económica para Proyectos de Mejoras Capitales
- Gerencia de Proyectos
- Especialistas en Sistemas de Iluminación LED y Sistemas Solares



GENERAL MANAGEMENT GROUP

Su Solución para los Servicios y Necesidades de sus Facilidades.

Contáctenos para una cita:

☎ 787.295.6551 📞 787.957.5940

PO Box 3660 Guaynabo, PR 00970-3660

jfontanez@gmgrouppr.com • gmgrouppr.com



Engineering Services & Solutions
www.ess-pr.com

SAVE WITH US

Electrical & Mechanical Maintenance Specialist

787.944.3109 / 787.883.6434
info@ess-pr.com

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



PROFESSIONAL SERVICES FOR ALL YOUR NEEDS

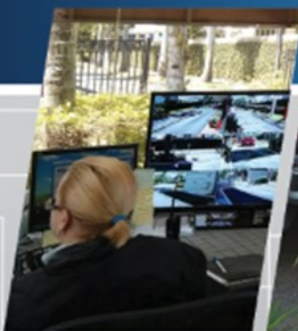


R&M
Securetech Corp.

(787) 795-2545

www.rmsecurity.com | www.beeperpr.com

VISITANOS EN BOOTH #15



MONITOREO REMOTO



IDENTIFICACION DE VISITANTES



VIDEO WIRELESS



VISION NOCTURNA



ENERGIA SOLAR

¿Esta tu Comunidad Protegida?

PODEMOS AYUDAR



El deber de lealtad de la Junta de Directores

hacia el Consejo de Titulares

Por: Lcda. Caroline Torres Maldonado

Cada día la participación de los miembros del Consejo de Titulares en la Junta de Directores de los condominios se ha tornado en una escasa y ausente. Tal es el caso de muchos condominios que optan por renovar la elección de las Juntas de Directores pasadas por la falta de disponibilidad y compromiso de titulares que asuman las responsabilidades del buen gobierno y administración del condominio. Lo anterior se agrava al considerar las obligaciones y responsabilidades que la ley impone a aquellos que deciden emprender tal encomienda.

El artículo 38-D de la Ley de Propiedad Horizontal, ley número 104 del 1958, según enmendada, establece que será responsabilidad de la Junta de Directores:

(a) Atender todo lo relacionado con el buen gobierno, administración, vigilancia y funcionamiento del régimen y en especial lo relativo a las cosas y elementos de uso común y los servicios generales, y hacer a estos efectos las oportunas advertencias y apercibimientos a los titulares. .

Más adelante una enmienda al artículo 38 a (1), aclaró la responsabilidad de los miembros de la Junta de Directores en torno a sus funciones y se estableció que:

“[l]os directores responderán personalmente por sus acciones mientras actúen como tales, sólo cuando incurran en delito, fraude o negligencia crasa”.

La interpretación de ambas piezas legislativas se traduce en una obligación civil de lealtad y fiducia impuesta por la ley para aquellos que asumen las funciones y deberes delegados por el Consejo de Titulares.

En muchas ocasiones tal obligación civil se puede quebrantar por la inobservancia de las disposiciones establecidas en la Ley y en el Reglamento del condominio, la transgresión de las funciones conferidas por el Consejo de Titulares y la ejecución de funciones delegadas de manera negligente o culposa.

Tales casos suscitarían una responsabilidad civil para los miembros de la Junta de Directores quienes podrían responder personalmente por las actuaciones que acarren un daño al Consejo de Titulares. Lo anterior podría inclusive extenderse a actuaciones que impliquen la contratación indebida de proveedores, malversación de fondos y apropiación ilegal de estos.

No obstante lo anterior, los miembros de la Junta de Directores también poseen diversas defensas ante reclamos de actuaciones de culpa o negligencia. Ejemplo de estas son el error de juicio y la negligencia excusable. Dichas defensas se traducen en la interpretación razonable del Reglamentos y la Ley al tomar una determinación que resulta contraria a los intereses del Condominio.

Para evitar este tipo de reclamaciones los miembros de la Junta de Directores, así también el Consejo de Titulares deben observar el cumplimiento estricto de todos los preceptos legales y reglamentarios para el buen gobierno del condominio. Ello incluye el observar las normas provistas para las votaciones sobre asuntos medulares del condominio, hacer uso correcto del libro de actas para afirmar cualquier determinación del Administrador o la Junta de Directores, observar todas las normas en cuanto a la contratación de servicios y el efectuar auditorias regulares sobre los fondos comunales.

Además de lo anterior muchos Consejos de Titulares han optado por expedir pólizas de responsabilidad para cubrir las acciones de la Junta de Directores y el Administrador de turno y así mitigar los daños de las actuaciones negligentes o culposas de estos.

Para mayor información acerca de éste u otros temas relacionados se pueden comunicar a nuestras oficinas al (787) 257-8444.



Quality & Service
★★★★★

¡Llame, Visitenos o Navegue en la Web, Estamos para servirle!

Tels. (787) 769-4240 / 4234 • Fax (787) 769-4238

www.jmdepotinc.com

Parque Industrial El Comandante • Calle San Marcos, Edif. 2 Norte Carolina Puerto Rico 00982



Mejor Calidad...
¡Mayor Rendimiento!

Servicio de entrega
a toda la Isla.



¡Contamos con una amplia gama de productos y equipos diseñados para cubrir todas las facetas de mantenimiento y seguridad incluyendo productos eco-amigables!



¡Te Ofrecemos Nuevos Productos!



ESP

HONDA
Power
Equipment



¡Gran Variedad de Equipos!



Tornado
Calidad Insuperable
Financiamiento disponible si cualifica.



¡Entrega toda la isla!

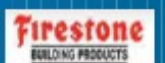
HACIENDO HISTORIA

1994-2015

D Waterproofing Corp.



Sellados de: Cisternas, Techos, Paredes, Estacionamientos,
Terrazas, Balcones, Fabricación de Techos de Metal
Inspecciones de Techo



Tel: 787-787-9055 email: dwaterproofingpr@gmail.com

LA CONTRATACIÓN DEL AGENTE ADMINISTRADOR

EN TIEMPOS DIFÍCILES EL VALOR DE LA EXPERIENCIA



Por: **Pedro Andújar**

Gerente General de All In One Management

Constantemente vemos situaciones donde la elección del agente administrador no cumple con las expectativas del Consejo de Titulares o de la Junta de Directores. En ocasiones no se puede culpar al agente administrador sino que el proceso de elección no fue el adecuado. Cada condominio tiene su característica especial y del mismo modo debe escogerse a quien laborará en la oficina de administración.

En tiempo de crisis tanto la Junta de Directores como los titulares buscan la manera de mantener el mismo presupuesto para evitar el aumento en las cuotas de mantenimiento, por tal razón es muy común que alguien que este incómodo con la administración por haberle suspendido los servicios, impuesto multas u otra gestión

administrativa que le haya afectado, aproveche la ocasión para sugerir que reduzcan las horas de administración o que se busquen opciones más económicas con otras compañías para poder "reducir el presupuesto".

Aunque de primera intención pueda aparecer como una buena alternativa en realidad es que no lo es. La implementación de esa medida afecta adversamente la calidad de vida de los residentes pues la oficina no estaría abierta cuando ellos soliciten servicios, habría menos supervisión para los diferentes contratistas y suplidores. Además, de surgir una emergencia fuera del nuevo horario de administración sería más perjudicial para la comunidad. El mensaje que esto transmite al administrador es que los otros servicios son más importantes o imprescindibles que los suyos, quien realmente vela por el bienestar de la comunidad incluyendo su estabilidad

económica. Debemos entender así como en los países que están pasando por crisis económicas y reducen los horarios a los empleados del gobierno, regularmente los únicos departamentos que no cierran son los que generan ingresos, tales como el departamento de hacienda y sus colectorías. En el caso de los condominios es la oficina de administración que logra los ingresos mediante el cobro de las cuotas, cobro de penalidades a los morosos y la implementación de multas administrativas a quienes incumplen con el reglamento.

Dicha percepción puede hacer que el administrador se sienta incomodo y se afecte su desempeño. Si a todo esto le añadimos que pueda pasar varias asambleas de aprobación de presupuesto y en ocasiones aun habiendo un superávit, nadie presenta la sugerencia de aumentar los honorarios del administrador por su desempeño y años de labor.

PPG PPG Architectural Coatings



INFINIDAD DE SOLUCIONES.

PPG Architectural Coatings es el líder en recubrimientos a nivel mundial. Sus marcas PPG y Glidden ofrecen una extensa variedad de excelentes productos formulados según las necesidades de su proyecto industrial, comercial o residencial. Encuentra el producto que necesitas en tiendas Glidden alrededor de la Isla.



www.ppgpro.com | www.gliddenpr.com

Glidden es un producto del grupo de compañías PPG. Break-Through!, PPG Zoneline, Perma-Crete, Anti-Slip, Pitt-Glaze y Speedhide son productos de PPG Architectural Coatings. ©2015 PPG Industries. Todos los derechos reservados.



¿Sabía Usted?

Rescate de Personas Atrapadas en un Ascensor

Este escrito tiene como propósito presentarle al lector una idea más clara y sencilla de los requerimientos de desalojo establecidas en los Códigos ASME A 17.1 y el ASME A 17.4 "Guide for Evacuation of Passenger from Elevators". De seguro Usted, como lector ha estado en contacto directo con este medio de transporte en estos últimos días. Es un transporte utilizado con regularidad y al cual no le prestamos mucha atención. Es de suma importancia saber que el rescate de persona atrapadas dentro de un ascensor esta regulado y debe ser considerado dentro de su plan de emergencia.

Es recomendable que el desalojo de personas atrapadas dentro de un ascensor sea realizado por personal altamente capacitado para ello. Sin embargo, en caso de una emergencia el

tiempo es algo vital para lograr el desalojo y esperar por el personal de la compañía de servicio resulta algo poco práctico. Por lo tanto, seleccionar un personal que este entrenado para ello sería una buena alternativa al momento de una emergencia.

Como propietario o administrador debe saber que existen ciertas responsabilidades que usted debe cumplir. Éstas están descritas en el ASME A 17.1 que tanto hemos mencionados. Las reglas son las siguientes:

2.12.6 Hoistway Door Unlocking Devices – La llave de rescate debe estar accesible para el uso del personal capacitado o el personal de rescate. Esta llave tiene que estar en el edificio y solamente puede ser utilizada por personas capacitadas y adiestradas.

8.6.11.4 Emergency Evacuation Procedures for Elevators – el rescate de personas atrapadas en una ascensor solamente puede ser realizado por personal autorizado como el personal de los ascensores o grupos de rescate. Cada localidad tiene que tener por escrito una guía de rescate que muestre los procedimientos, riesgos y todas las precauciones de seguridad que son necesarias seguir en un rescate. Copia de este plan debe ser entregada al personal de rescate. Una lista de las personas capacitadas para el rescate debe ser parte del plan. Todo este personal tiene que ser debidamente adiestrado.

Al decidir entrenar personal de la institución u oficina para realizar una labor como ésta, es importante seleccionar un líder de grupo y unos miembros que tengan definidas sus tareas al momento de la emergencia. Luego de elegir los miembros del equipo hay que asegurarnos que los mismos tengan las herramientas apropiadas.

POR ESTO RECOMENDAMOS QUE COMIENZE SU PLAN DE EMERGENCIA AHORA. LLAMENOS SI NECESITA AYUDA.

Para más información relacionada con este tema o si necesita ayuda en el área de contratos y programas de mantenimiento preventivo puede contactarnos al (787) 706-0804 ó escribimos a alba@cruzmoya.com / albacruz@hotmail.com . Puede visitar nuestra página WEB www.cruzmoya.com

Contacto: Ing. Alba Loyda Cruz Moya – Inspectora Autorizada de Ascensores y Equipos Relacionados.



Teléfono (787)-706-9804 Fax (787) 273-0578

Cel. (787) 717-1485 / (787) 360-9153

WWW.CRUZMOYA.COM

VIRTUAL GUARD™ 24/7



COMMITTED TO
YOUR SECURITY

In compliance with the US Court of Appeals ruling for gated communities

WWW.CAPITOLSECURITYPR.COM

Customized security services you can trust and rely on



- Pioneers of Virtual Guard™ and Virtual Escort™ security systems.
- 24/7 immediate response and remote camera monitoring Command Center.
- Industrial, residential and corporate security services.
- Only experts in high risk situation management in the Caribbean.
- Fully veted and licensed team of professionals to meet your needs.
- Unmatched operation and range of quality security services in Puerto Rico and the Caribbean region.
- Your most trusted security team of professionals watching for your security and ready for immediate response at all times.
- Over 35 years of experience providing excellent service in the security industry.



703 Calle Victor López, Pda. 23
San Juan, PR 00910

P.O. Box 11157
Fernández Juncos Station
San Juan, PR 00910

Teléfono (787) 727-1700
Fax (787) 982-0152

Email:
mportilla@capitolsecuritypr.com

¡ATENCIÓN! ¡ATENCIÓN!

Con gran placer anunciamos que el libro Manual de Propiedad Horizontal La Ley de Condominios y Esquemas Jurídicos por la Dra. Margarita García Cárdenas está disponible en Biblio Services, Inc.

Este libro le ofrece al lector TODO el contenido necesario para ENTENDER el Régimen de Propiedad Horizontal en Puerto Rico y RESOLVER las controversias de los Condominios de forma fluida y visualmente agradable. Cualquier duda o pregunta enviar mensaje amjeditores.pr@gmail.com





Biblio Services está ubicado en la 399 Ave. Muñoz Rivera (Marginal) (Esq. Eleonor Roosevelt / Frente Al Walgreens) Al lado del nuevo CVS. (787) 753-1231 <http://www.biblioservices.com/storefront/home.aspx>

También podrás encontrar el mismo durante la Convención de Condominios en el Hotel El Conquistador



SISTEMA DE CONTABILIDAD PARA ASOCIACION DE RESIDENTES

ROLES

-  ADMINISTRADOR
-  PRESIDENTE
-  CONTABLE
-  TESORERO
-  JUNTA

FINANZAS

ESTADO DE SITUACION | INGRESOS Y GASTOS | PRESUPUESTOS

CUENTAS A COBRAR

CUOTAS | MULTAS | ALQUILER DE FACILIDADES | DERRAMAS
INTERES Y PENALIDADES

CUENTAS A PAGAR

CHEQUES SERVICIO | TRANSFERENCIAS | MISCELANEOS

OTROS

CORREO ELECTRONICO A RESIDENTES Y JUNTA | BACKUP ONLINE
NOMINA

¿Necesita ahorrar Energía?

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

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

SISTEMA DE VELOCIDAD VARIABLE PARA BOMBAS DE AGUA POTABLE



GC Company Corp.

Mechanical & Electrical Contractors

www.gccompanypr.com

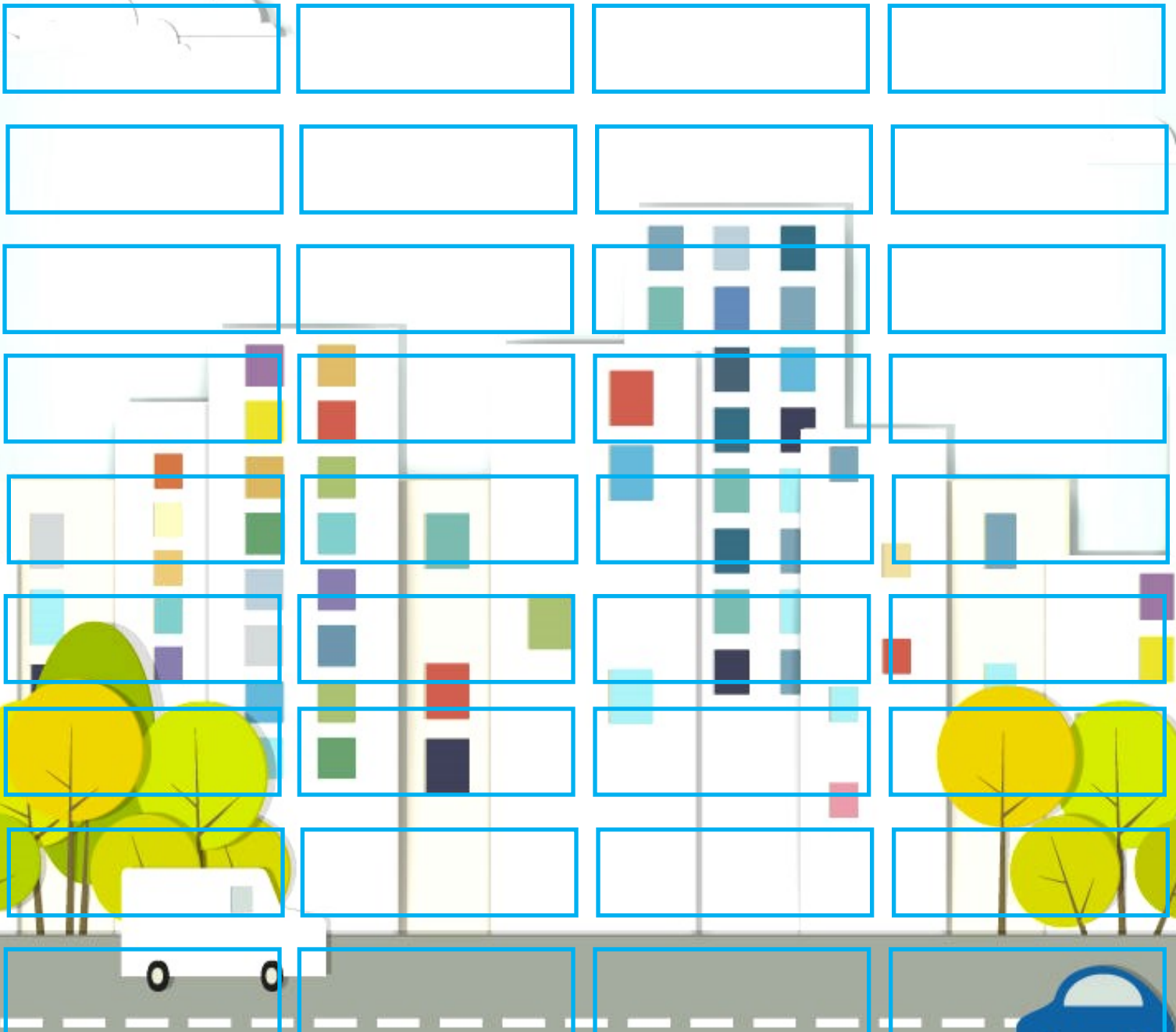
Info: 787-731-2362



















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

PARTICIPA DE NUESTROS SORTEOS

Estadía en Hotel El Conquistador

Para participar debe visitar los Auspiciadores y Exhibidores en la Convención. Cada Auspiciador o Exhibidor le entregará un “sticker” que pegará en cada espacio provisto abajo. No puede repetir la misma compañía en los espacios. Este sorteo es únicamente para nuestros visitantes, **NO podrán participar de este sorteo;** empleados, familiares o representantes de nuestros Auspiciadores o Exhibidores, Staff de la Convención, ni conferenciantes invitados, sus empleados o familiares. Los tres días de convención el sorteo se realizarán a las 4:00pm. Tiene que estar presente personalmente durante el sorteo, no por representación. De resultar ganador de un premio, no podrá participar de los demás sorteos.





WE CAN ADVISE, SELECT, INSTALL AND SERVICE ALL YOUR HVAC NEEDS.

CONTACT US FOR AN EVALUATION.

OUR 36 YEARS IN THE INDUSTRY IS OUR BEST REFERENCE. **RELY ON WHAT IS BEST!**



TEL: 787-625-1818
EMAIL: TECHDIST@TECH-DIST.COM
WEB: WWW.TECH-DIST.COM



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

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

“El énfasis en brindar un servicio de excelencia ha sido la clave del éxito.”
José Guillermo Deyá, COO



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



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

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