

Esperanza Taboada Prado

26 de noviembre de 2023

A: Junta de Directores
Condominio Doral Plaza

RE: Asamblea de noviembre de 2023.

Carta Abierta

Estimados miembros de la Junta (y cotitulares en general):

Me dirijo a ustedes para aclarar varios puntos y discutir mi postura en relación a la convocatoria y en particular al punto número 6 de la misma, ya que no se incluyó ningún documento de apoyo.

Antes que nada, deseo informar a la comunidad en general, y recordarle a la Junta, que esta servidora, antes de radicar todas las querellas que ha se ha visto en la obligación de radicar, se ha comunicado y le ha dado, y continúa ofreciendo, el espacio a la Junta y a la Administración y al abogado del condominio, de dialogar, explicar, entregar documentación, o resolver cualquier diferencia internamente. En prácticamente todas las instancias se ha ignorado la solicitud o reclamo por semanas o meses, o directamente se me ha dicho que radique querella en DACo. Lo cual finalmente he tenido que hacer. (Acompañó correo electrónico de diciembre de 2022 donde se me informa que el licenciado Hernandez vaya a DACo a llevar mi queja.)

Añado, que la mayor parte de la información a la que todo titular tiene derecho, que finalmente me han entregado, a sido entregada como resultado de haber radicado querella en DACo. La enmienda al Plan de Manejo de Emergencias y la divulgación de la información relacionada con la demanda a la que hace referencia la convocatoria, viene como resultado de sendas querellas.

Para referencia, este es el listado de las querellas radicadas (todas en etapa de adjudicación):

C-SAN-2023-0016573	15/jul./2023
C-SAN-2023-0015392	12/jul./2023
C-SAN-2023-0014334	13/may./2023
C-SAN-2023-0014276	9/may./2023
C-SAN-2023-0015626	20/abr./2023
C-SAN-2023-0014039	6/abr./2023
C-SAN-2023-0014946	1/abr./2023
C-SAN-2023-0013870	25/mar./2023
C-SAN-2023-0013320	10/feb./2023

A continuación, explico brevemente mi posición en cuanto a los temas a discutirse en la asamblea, ***pero antes quisiera informar también que hay una vista administrativa para discutir el asunto***

de la indemnización del seguro, pautada para diciembre 6 de 2023 por TEAMS. Entiendo que todos los interesados pueden presenciar de la misma.

Punto número 2 de la Convocatoria.

-Aprobación o ratificación de la compensación del Seguro por los daños ocasionados por el incendio del apartamento 18-M

Texto de la Querrela C-SAN-2023-0013870:

3. En enero 8 de 2020 ocurrió un incendio en el piso 18, cuyos danos fueron reclamados a la compañía aseguradora del Condominio
4. El seguro pagó una indemnización de \$151,795
5. Nunca se convocó al Consejo para decidir cómo se distribuiría este dinero, ni se le informó de otra manera que se había gastado.
6. El 4 de enero de 2023 la Junta circuló una convocatoria en la que incluyó un estado financiero auditado a abril de 2022. Es de esta forma que la querellante se entera de esta reclamación y gastos. En el Estado Financiero, pagina 16, nota (2.), se detalla la forma en la que se distribuyó este dinero:
 - a. 20% (\$30,359) para los ajustadores (los mismos que en la reclamación de los Huracanes María e Irma cobraron solo un 5% que es promedio en la industria)
 - b. 47% (\$71,624) para el pago de una reclamación legal del contratista que hizo trabajos de limpieza relacionados al fuego, dictada en rebeldía.
 - c. 31 % (\$47,914) a condóminos que se vieron afectados.
 - d. \$1,038, gastos misceláneos
7. Luego de varias solicitudes de la querellante para que le dejaran inspeccionar el contrato, el 13 de marzo de 2023 fue informada por la administradora, que no se hizo contrato con los ajustadores debido a que no es requerido por ser un contrato de servicios. Esto a pesar de que, para la reclamación anterior, de los huracanes Irma y María, se hizo contrato detallando sus responsabilidades contractuales.
8. No se le han hecho disponibles a la querellante, minutas de la Junta que expliquen la justificación para contratar los ajustadores sin consultar al Consejo.

Notas adicionales:

- Cuando recibí el estado financiero de 2021-2022, en el que se detallaban ciertos gastos que aparecían bajo gastos relacionados al incendio en el piso 18. Debido a lo exorbitante de ciertos gastos, y a la naturaleza de otros, solicité a la Junta información por escrito. Para que me facilitaran una porción de la información, tuve que enviar decenas de comunicaciones por correo electrónico. Lo que se han negado a entregar, forma parte de otra querrela que está en revisión.

- La ley exige que la Junta prepare y distribuya un informe con un plan de distribución de fondos 15 días antes de celebrarse una Asamblea del Consejo, con el propósito de aceptar la oferta y votar sobre el plan. ¹
- Un desglose de cómo se gastó el dinero después de gastado y un plan de distribución no es lo mismo.
- Por ley, el tesorero debe certificar antes de hacer cualquier pago, que el Consejo autorizó el retiro de esos fondos en asamblea.
- La ley solo permite utilizar el dinero de una indemnización para gastos de reconstrucción.
- Sin embargo, un 20% se utilizó para pagar a una ajustadora, una porción para pagar gastos legales, y otra para pagar una transacción extrajudicial. (De la demanda contra el condominio y de la demanda en cobro contra la titular del apartamento afectado.)
- Hasta ese momento, desconocía que se había demandado al Consejo en cobro de dinero. También desconocía que se había dictado en contra del Consejo sentencia en rebeldía, lo que implica la imposición al Consejo de costas y gastos de abogado de la otra parte. o que se había llegado a un acuerdo transaccional.
 - La Ley de propiedad Horizontal exige que cualquier reclamación judicial o extrajudicial que exceda de cinco mil (5,000) dólares deberá obtener la aprobación del Consejo de Titulares. También exige que se le dé cuenta al Consejo de acciones legales tomadas dentro de un periodo de 30 días.² Lo cual tampoco se ha hecho

¹“Art. 44 Aplicación de indemnización del seguro a reconstrucción; distribución proporcional en ciertos casos; aplicación de la sec. 1283; reglas para la reconstrucción (31 L.P.R.A. sec. 1293h)

En caso de siniestro, la indemnización del seguro del inmueble se destinará, salvo lo establecido en el Artículo 3, apartado 5, de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad, a la reconstrucción del mismo. Luego de recibir del asegurador una oferta de indemnización, la Junta de directores preparará un plan de distribución de los fondos para la reconstrucción, detallando las cantidades específicas que habrán de destinarse a la reconstrucción de cada apartamento, conforme a las tasaciones realizadas, y a las restantes áreas comunes del inmueble. El informe se circulará a los titulares con no menos de quince (15) días de antelación a la celebración de una asamblea extraordinaria, convocada para considerar, exclusivamente, las ofertas presentadas y el referido informe. El Consejo de Titulares decidirá finalmente, por voto mayoritario, todo lo relacionado a la indemnización, incluidas la aceptación de las sumas ofrecidas por las compañías aseguradoras y las prioridades de las obras a realizarse.

Si el Consejo de Titulares decidiera recibir la suma total de la indemnización para distribuirla luego entre los condóminos, los dineros se depositarán en una cuenta especial, de la cual sólo podrán efectuarse retiros previa certificación jurada de Tesorero y del Secretario en la que se acredite el acuerdo del Consejo de Titulares en el que se autoriza el retiro de fondos y que el mismo no ha sido impugnado en ningún foro judicial o administrativo.

El Consejo de Titulares adquirirá una fianza de fidelidad para el Director o los directores, que responda por el manejo no autorizado de estos fondos.”

² Art. 54 Cuando se trate de acciones para hacer cumplir esta o cualquier otra ley aplicable, el reglamento del Condominio o los acuerdos del Consejo de Titulares, o cuando el Consejo de Titulares o la Junta de Directores, en representación de éste, deba comparecer en pleito como demandado o querrellado, el Presidente podrá comparecer a nombre de dichos organismos y presentar las acciones y defensas que estime procedentes, seleccionando la representación legal que estime conveniente, previa consulta a la Junta. De las acciones tomadas, deberá notificar a los titulares dentro de los treinta (30) días siguientes.

Todo acuerdo de transacción judicial o extrajudicial que exceda de cinco mil dólares (\$5,000) deberá obtener la aprobación del Consejo de Titulares. En los condominios no residenciales, el reglamento podrá fijar otra suma.

Punto número 3 de la Convocatoria.

-Aprobación o ratificación de la estipulación en el caso civil número BY2021 CV00509-
Este es el caso ya transado al que se hace referencia en el punto anterior. (ver punto número 2)

Punto número 4 de la Convocatoria

Aprobación o ratificación del cobro de las cuotas de mantenimiento o cualquier otra acreencia a través del mecanismo electrónico de ATH a un costo de \$0. 75 por transacción.

Texto de la querrela C-SAN-2023-00015626:

1. El pasado 13 de abril de 2023, Junta de directores informó a través del uso de redes sociales (Facebook) y volantes pegados en el área de los elevadores, la contratación de un servicio de cobro mediante el uso de tarjetas de crédito y débito.
2. Según le informara la Junta a la querellante mediante correo electrónico, el servicio tiene un costo fijo anual de \$455.88 y un 2.25% del monto de las transacciones. Lo cual en podría significar un costo anual total de \$11,181.90 si todos los titulares hacen sus pagos utilizando este método.
3. El Consejo de Titulares no tiene conocimiento del costo de este servicio, pues no se le ha informado.
4. Luego de que la querellante solicitara información sobre la forma en la que se recabarían los fondos para sufragar el gasto, la Junta le informo lo siguiente:
"El costo será sufragado de la partida de los gastos de oficina, esto informado por el CPA"
5. Ante el cuestionamiento de cómo fue aprobado este gasto la Junta respondió:
"Esto fue aprobado por unanimidad por la Junta luego de recibir la votación (boletas) de los titulares a favor con 91 votos y 5 en contra. Esta votación fue publicada en la página de la comunidad el 13 de febrero de 2023. Además, este servicio era solicitado constantemente por los residentes y se atendió la necesidad."
6. El presupuesto anual del condominio es de \$476,782.00,
7. El Condominio se compone de 216 apartamentos
8. Las partidas de materiales de oficina y cargos bancarios del último presupuesto aprobado, ascienden a \$4,500 dólares y \$500 dólares respectivamente.
9. El gasto real de la partida de materiales de oficina 2021-2022, según el último presupuesto circulado fue de \$7,148.00.
10. No hay partida en el presupuesto para cargos de procesamiento de tarjetas
11. Nunca se celebró Asamblea o convocatoria para aprobar este gasto, ni para aprobar que se destinara el presupuesto de materiales de oficina a gastos bancarios, o a cualquier otro gasto no previsible de procesamiento de tarjetas.

Notas y/o preguntas adicionales:

- ¿Es esta la cantidad correcta, o son los números que se me enviaron los correctos? ¿De dónde sale la nueva cantidad de \$75 por transacción?
- ¿Por qué no se circuló el contrato y la información?

- Actualmente estamos operando sin presupuesto aprobado por el Consejo, pues nuestro último presupuesto, caducó en abril de 2023. ¿De dónde se va a sacar el dinero?
- ¿Cuánto dinero representa eso al año según los cálculos de la Administración?
- ¿Por qué no se le cobra el servicio directamente a quienes lo utilicen para evitar problemas, cuando de esta forma no hay que enmendar el presupuesto?
- Un sondeo con boletas o por Facebook, NO constituye una decisión del Consejo, las únicas decisiones del Consejo, son las tomadas en asambleas debidamente convocadas y constituidas.
- Un presupuesto no puede ser alterado sin convocatoria al Consejo para ese propósito.

Punto número 5 de la convocatoria-

Aprobación del plan de emergencia del Condominio.

Texto de la querrela C-SAN-2023-0016573:

1. El 17 y el 25 de mayo de 2023 la querellante solicitó por escrito copia del plan de manejo de emergencias del Condominio.

2. El 2 de junio de 2023 recibió copia de un documento titulado: Plan de Emergencias y desastres 2018, promulgado, según su introducción, en cumplimiento con la ley 104 del 25 de junio de 1958.

3. En la misma fecha, recibió documentos certificando que el Condominio había cumplido con los requisitos de notificación del plan a Manejo de emergencias Municipal de Guaynabo y con el envío del plan a DACo

Alegaciones:

1. La Junta mantiene al Consejo en crasa violación a las disposiciones del Artículo 70 la Ley Núm. 129 de 16 de agosto de 2020 y a las disposiciones del reglamento de Condominios 9386.

a. El plan de manejo de emergencias enviado a la querellante no fue aprobado en Asamblea Ordinaria o Extraordinaria

b. No cumple con las disposiciones del International Fire Code 2009

c. Contiene información obsoleta o errónea

d. No se han tomado las medidas que necesarias para que un plan de manejo de emergencias le sea comunicado a todos los titulares de la forma más eficaz posible y con el tiempo suficiente para ser estudiado y comprendido, o en un término de 30 días después de su aprobación.

e. Aún si se hubiese aprobado en Asamblea, o comunicado correctamente, el plan tiene defectos tales que sería inútil para cumplir su propósito primario de proteger vida y propiedad de titulares, residentes y visitantes

f. Tampoco se ha aprobado un plan de racionamiento de agua y de energía eléctrica para ser implantado durante los períodos de desastre, o cuando se decreta un racionamiento por las agencias concernidas, con el fin de garantizar, equitativamente, un mínimo de uso de dichos recursos a todos los apartamentos.

g. Según lo requerido por el reglamento de Condominios, la Junta deberá informar al DACo la fecha de aprobación del Plan de Desastre y Emergencia y el Plan de Racionamiento de Agua y Energía Eléctrica, y la fecha en la cual se le notificó a todos los titulares. De acuerdo a la información suministrada, o se ha incumplido con este requisito, o se proveyó información errónea.

h. No establece procedimientos para el desembolso de fondos para el pago de servicios o materiales encaminados al mantenimiento y reabastecimiento de la planta de energía eléctrica, de la cisterna, de la piscina o de cualquier equipo o elemento común una vez declarada por el Gobierno un estado de racionamiento.

2. El incumplimiento con estas disposiciones de Ley pone en riesgo la vida y propiedad de los titulares, residentes y visitantes del Condominio. Lo cual debe ser corregido con urgencia.

Notas adicionales:

- No hemos tenido suficiente tiempo para estudiar y entender el plan. Tampoco para corroborar que cumple con todos los requisitos de Ley.
- Lo ideal sería que fuera el Consejo quien aportara a la creación de ese plan con su insumo, en atención a las necesidades y riesgos que todos podamos identificar y con nuestras ideas, resolver.

Punto número 6 de la Convocatoria

-Presentación y discusión de todos los casos legales presentados contra la Junta de directores y el Consejo de Titulares por la titular Esperanza Taboada Prado ante el Departamento de Asuntos del Consumidor.

Quisiera aclarar, que todas mis querellas han sido incoadas contra la compañía de administración y la Junta, pues todas las decisiones que se impugnan son de la Junta y de la compañía de administración. Ningunos de los actos impugnados corresponden a decisiones del Consejo de Titulares, aún cuando este organismo aparece nombrado en las querellas en DACo.

A continuación, una breve referencia de las querellas, lo que se solicita y lo que ya ha ordenado el DACo:

C-SAN-2023-0016573 del 15/jul./2023 -Sobre Plan de manejo de emergencias

Remedios solicitados:

1. Que se declare nulo el documento titulado “Plan de emergencias y desastres 2018”

2. Que se convoque al Consejo de Titulares para discutir y aprobar el Plan de Manejo de Emergencias, en cabal cumplimiento con la Ley Núm. 129 de 16 de agosto de 2020 y a las disposiciones del reglamento de Condominios 9386, con particular atención a los errores contenidos en las alegaciones.

3. Cualquier otro remedio que proceda en derecho para garantizar el cumplimiento con la Ley, los Reglamentos pertinentes, y las órdenes del DACO.

Y/o lo que en derecho proceda.

C-SAN-2023-0015392 de 12/jul./2023. Sobre solicitud de documentos que evidencien que el plan de manejo de Emergencias fue aprobado en Asamblea.

Remedio solicitado: Que se entregue:

a- convocatoria(s) de la(s) asamblea(s) celebradas para la aprobación del Plan de Manejo de Emergencias del Condominio

b- minutas de la referida(s) reuniones (asambleas)

c-Evidencia de las convocatorias anteriormente requeridas, de forma tal que la información de los titulares no se pueda identificar.

En el caso de los titulares que se convocan por correo certificado, la boleta del correo con la dirección censurada, identificando en la copia el número de apartamento. Y donde se vea claramente la fecha de envío.

En el caso de los correos electrónicos, el correo electrónico censurando parcialmente el correo electrónico de forma tal que se pueda diferenciar uno del otro pero que no se pueda identificar la información personal. Ej. c a@gmail.com ejemplo suministrado.

En el caso de las convocatorias entregadas en persona. Certificación de la persona que las entregó o certificación de la Junta con vista al libro de actas, especificando la persona y forma en la que se hizo la entrega.

C-SAN-2023-0014334 de 13de mayo de 2023. Solicitando documentos relacionados al sorteo de estacionamientos.

Remedio solicitado: que se entreguen varios documentos:

Resolución de DACo emitida el 7 de julio ordenando la entrega.

Se informó sobre el incumplimiento de entregar la descripción registral de todos los estacionamientos que se sortean y se solicitó al DACo que vaya al TPI a solicitar cumplimiento de Orden.

C-SAN-2023-0014276 de 9 de mayo de 2023 Sobre evidencia de acuerdos del Consejo sobre los estacionamientos, incluyendo decisión del Consejo sobre cuales estacionamientos se van a alquilar, y que cantidades se va a cobrar. Además, evidencia de acuerdos o decisiones de la junta o el Consejo, sobre conversión de áreas comunes, a áreas de estacionamiento.

Remedio solicitado: que entreguen:

1. actas de asambleas
2. minutas de determinaciones de la Junta
3. convocatorias
4. notificaciones de acuerdos o determinaciones de la Junta
5. notificaciones de acuerdos o determinaciones del Consejo

Resolución de DACo emitida el 7 de julio ordenando la entrega.

Se informó sobre el incumplimiento y se solicitó al DACo que vaya al TPI a solicitar cumplimiento de Orden.

C-SAN-2023-0015626 de 20 de abril de 2023. Sobre sistema ATH.

Remedio Solicitado:

Que se convoque al Consejo de Titulares para aprobar este gasto, y **decidir de qué forma se sufragara el mismo de ser aprobado.**

Que hasta tanto se convoque al Consejo, se le cobren los cargos de procesamiento, a quien utilice el servicio, o se cancele el mismo. Y/o lo que en derecho proceda.

C-SAN-2023-0014039 de 6 de abril de 2023 Sobre entrega de documentos

Remedio solicitado: entrega de:

Documentos relacionados con el incendio que se desató en el piso 18 el 8 de enero de 2020

Incluyendo, pero sin limitarse a: (en negrita lo que no han entregado)

Contratos

Todos los documentos relacionados con la demanda de la compañía que realizó trabajos de limpieza. Ej. facturas, demanda, sentencia, etc. (La demanda la circularon con la convocatoria)

la oferta de la compañía de seguros

todo **estimado de pérdidas etc.**

Desglose de las cantidades que se le pagaron a los titulares que sufrieron daños

Minutas de la junta en la que se discuta compensación, reclamaciones, contratos etc.

Cualquier otro documento que obre en los archivos.

Planilla Informativa de Organización Exenta 2021 y 2022

Informativas de servicios prestados 2022

Estado financiero 2021

Mediante carta, entregada (el) jueves 6 de abril, la Junta se negó de plano a entregar la planilla informativa del condominio y las informativas de servicios prestados. Esto a pesar que ambos

documentos están íntimamente ligados a la actividad administrativa y fiscal del condominio, y podían censurar cualquier parte que entendieran privada o confidencial.

Resolución de DACo ordenando la entrega de las planillas.

La Junta acudió al Apelativo para que revocara al DACo

Apelativo confirmó al DACo.

La Junta pidió reconsideración al Apelativo para no entregar la planilla del Condominio a pesar de que esta no tiene información confidencial. Se niegan a entregar las planillas informativas con la información sensible censurada.

Nota:

Es requisito de Ley que se cumpla con la radicación anual de la planilla de Organización sin fines de Lucro, y con todas las obligaciones con Hacienda, incluyendo la radicación de las informativas de servicios prestados, para mantener exención contributiva de la que gozamos.

Entiendo que todos los titulares tenemos derecho a revisar que se cumpla con la ley.

C-SAN-2023-0014946 de 1de abril de 2023. Sobre impugnación de Asamblea Anual y la Asamblea relacionada con el reglamento, por defectos en la Convocatoria, en la votación, en proxis (con defectos y tachaduras), voto de personas con deudas de seguro, defectos en el orden de la Agenda Etc. Además, defectos en el reglamento que violan la Ley y lo hacen nulo.

Remedio solicitado: Que se declaren nulas las Asambleas. Que se convoque nuevamente a votación

Aún se encuentra en etapa de adjudicación.

C-SAN-2023-0013870 de 25 de marzo de 2023> Sobre gastos de indemnización del Seguro.

Vista programada para el próximo 6 de diciembre vía TEAMS.

C-SAN-2023-0013320 de 10 de febrero de 2023. Sobre solicitud de evidencia de convocatorias.

Resolución del DACo, ordenando la entrega

Apelativo revocó al DACo basándose en que las convocatorias tienen información confidencial.

(Posteriormente, el apelativo decidió en la querrela 0014039, que la Junta debe entregar los documentos censurados que se le solicitan.)

Comentarios finales:

1. Documentos solicitados, pero no entregados:
 - a. Relación de gastos legales en lo que va de año
 - b. Los archivos de otras demandas (transadas, cerradas o activas) en contra del condominio.

- c. Documentos de otras querellas contra la Junta o el Condominio
 - d. El documento de la reclamación que se le hizo al seguro
 - e. La oferta desglosada del seguro
 - f. El documento que preparó el tasador donde se desglosan los daños de áreas comunes y cada apartamento
2. Tanto el presupuesto, como los nombramientos a la junta caducaron en abril de 2023, cuando se supone que se celebrara la Asamblea anual 2023 según nuestro reglamento.
 3. La convocatoria circulada en enero fue para aprobar el presupuesto de abril de 2022 a abril de 2023. Porque la asamblea no se celebró en 2022
 4. Las votaciones a los puestos en la junta fueron también las que correspondía hacer en abril de 2022 y se postergaron hasta enero de 2023.
 5. La fecha de la asamblea anual, se establece en el Reglamento, porque al tratar los temas de presupuesto y elección a la junta, es de primordial importancia para la comunidad.
 6. Absolutamente NADIE, debe tomar mis palabras, como base para formular un juicio educado. Esto debe servir para conocer mis planteamientos y motivarlo a pedir TODA la información y estudiarla y entenderla por usted mismo. Todas las querellas, las decenas de correos electrónicos, las minutas de la Junta, los contratos, las facturas, los cheques, se supone esté en la oficina de Administración disponible para revisión.

Sin mas a que referirme quedo a su disposición.

Cordialmente,

Esperanza Taboada Prado



Esperanza Taboada <cuqui.taboada@gmail.com>

Impugnacion de asamblea / convocatorias

Doral Plaza <doralplaza@gmail.com>

Fri, Dec 16, 2022 at 1:55 PM

To: Esperanza Taboada <cuqui.taboada@gmail.com>

Buenas Tardes

Esto fue consultando con nuestro abogado José Reyes Hernández el mismo indico que se debe de radicar en la oficina de DACO.

[Quoted text hidden]