

# Evaluación de Compañías de Administración

INFORME FINAL



**COMITÉ DE  
CUMPLIMIENTO**  
CONDOMINIO DORAL PLAZA

# INFORME FINAL

---

Evaluación de Empresas de Administración – Proceso de Selección

Condominio Doral Plaza

Noviembre de 2025

## I. INTRODUCCIÓN

El Comité de Cumplimiento presenta este Informe Final con el propósito de documentar, de manera clara, objetiva y profesional, el proceso de verificación realizado para evaluar las compañías interesadas en asumir la administración del Condominio Doral Plaza. Este proceso inició el 15 de octubre de 2025, fecha en que la Junta de Directores remitió al Comité la documentación recibida hasta ese momento y delegó formalmente en este cuerpo la responsabilidad de dirigir el análisis técnico y de cumplimiento.

Desde su creación, el Comité llevó a cabo una revisión exhaustiva de la documentación sometida por las compañías, incluyendo verificaciones legales, contributivas, laborales y reglamentarias, conforme a los requisitos establecidos por la Ley de Condominios, el Reglamento del Condominio Doral Plaza y las mejores prácticas de administración de propiedades.

El Reglamento del Condominio dispone que se presenten tres compañías administradoras como alternativas de selección ante la Asamblea de Titulares. No obstante, el Comité entiende que este requisito aplica únicamente cuando existen tres compañías hábiles, es decir, compañías que cumplan con los requisitos mínimos establecidos por ley. Este informe detalla el proceso evaluativo y explica por qué no es posible presentar tres alternativas sin comprometer la legalidad del procedimiento.

## II. ANTECEDENTES DEL PROCESO

En junio de 2025, la compañía Focus Management Services 1 Corp. renunció abruptamente a la administración del condominio. Esto requirió iniciar un proceso de búsqueda de un nuevo administrador. En la asamblea del 12 de agosto de 2025, la compañía Peters Janitors fue seleccionada preliminarmente. Sin embargo, durante la recopilación de documentos surgieron dificultades significativas: la empresa no contaba con un asistente administrativo disponible y no entregó documentos esenciales a pesar de múltiples oportunidades. Ante ello, la Junta no pudo formalizar su designación.

Posteriormente, se reinició la búsqueda y se invitó a los titulares a colaborar. Cinco titulares aceptaron y así quedó constituido el Comité de Cumplimiento.

MR

### III. ALCANCE DEL PROCESO EVALUATIVO

Se evaluaron un total de ocho compañías entre julio y noviembre de 2025.

Previo a la creación del Comité:

- IN Servicio
- Peters Janitors
- Grupo PPG

Durante los trabajos del Comité:

- Total Administration (declinó por limitaciones operacionales)
- MS Management (Maldonado Services LLC)
- Properties Management
- Loyalty Management and Accounting, Inc.
- DRC All In One Management

### IV. OBSERVACIONES SOBRE LA SOLICITUD DE PROPUESTA (RFP)

El Comité preparó y envió una Solicitud de Propuesta (RFP) que especificaba claramente los requisitos mínimos exigidos por ley y por el Reglamento del condominio. Esto se hizo con el propósito de solo evaluar a compañías hábiles y responsables con rapidéz.

A pesar de esta directriz, varias compañías sometieron propuestas sabiendo que no cumplían con los requisitos establecidos, lo cual provocó retrasos y requirió tiempo adicional de verificación que pudo haberse dedicado a evaluar capacidades operacionales y administrativas.

*M.R.*

### V. METODOLOGÍA

El Comité adoptó una metodología uniforme y transparente:

- Asignación imparcial de compañías mediante sorteo entre las integrantes.
- Uso de una hoja de cotejo estandarizada.
- Verificaciones externas con agencias pertinentes: Departamento de Estado, Hacienda, IRS, DACO, CFSE, DTRH y Municipio de Guaynabo.
- Comunicación centralizada y documentada con los proponentes.
- Evaluación sistemática de cumplimiento legal, contributivo y laboral.
- Discusión colegiada de hallazgos y redacción estructurada del análisis.

## VI. VERIFICACIONES EXTERNAS

Municipio de Guaynabo: El 7 de noviembre de 2025, se confirmó que no se requiere patente municipal en Guaynabo para compañías cuya oficina principal esté ubicada en otro municipio. Basta con que tengan patente en el municipio donde tienen oficina principal.

Departamento del Trabajo (DTRH): Se aclaró que el asistente administrativo asignado al condominio debe ser empleado directo de la compañía administradora.

## VII. OPINIÓN LEGAL

El 19 de noviembre de 2025, el abogado del condominio confirmó que toda administradora debe poseer una póliza permanente del Fondo del Seguro del Estado (CFSE). Un contrato con una compañía que carezca de esta póliza es nulo de pleno derecho. El Consejo de Titulares podría ser responsable solidario por cualquier lesión o reclamación. Esta opinión es determinante y establece que ninguna empresa sin CFSE permanente puede considerarse hábil para contratación.

**Observación del Comité:** Aunque la opinión legal provista destaca que el artículo de ley que regula los requisitos aplicables a contratistas en general **no aplica directamente** a los administradores de condominio —por tratarse estos de **mandatarios**— el Comité entiende que **los criterios establecidos en dicho artículo representan, en la práctica, el estándar mínimo de diligencia** (“due diligence”) que debe observarse para proteger al Consejo de Titulares y al propio Condominio.

En esa misma línea, aunque la Ley de Condominios **no exige expresamente** que una compañía administradora:

- posea Seguro Social Patronal,
- evidencie que paga Seguro Social a empleados, o
- contrate personal bajo relación de empleo,

el incumplimiento en estas áreas **sí puede exponer al condominio a riesgos legales, laborales y contributivos**, particularmente si la compañía opera mediante contratistas independientes o estructuras híbridas que no cumplen con las disposiciones aplicables del Departamento del Trabajo o del Fondo del Seguro del Estado.

Asimismo, el Comité considera esencial corroborar elementos que, aunque no estén detallados en la Ley de Condominios, **son requisitos básicos de cualquier relación contractual responsable**, tales como:

- **Good Standing del Departamento de Estado,**
- verificación de que la corporación **está activa y al día,**

*M.R.*

- confirmación de que la compañía **opera bajo el mismo nombre con el cual posee licencias**, incluyendo DACO,
- y que su información corporativa **no presenta inconsistencias o cancelaciones**.

Este proceso reveló que **existen compañías con licencia de DACO vigente**, pero que operan mediante entidades corporativas:

- **no registradas**,
- **con nombres distintos**,
- o incluso **canceladas** por el Departamento de Estado.

Esto demuestra la importancia de realizar verificaciones adicionales más allá de lo que la Ley de Condominios detalla expresamente, especialmente cuando se trata de compañías que manejarán fondos, accesos, información, bienes y decisiones esenciales del condominio.

Por todo lo anterior, el Comité sostiene que estas verificaciones deben considerarse parte integral del proceso de selección de administradores y de la protección mínima requerida para garantizar operaciones seguras, legales y transparentes.

## VIII. EVALUACIÓN GENERAL DE CANDIDATOS

*MR*  
MS Management (Maldonado Services LLC): Cumple con todos los requisitos esenciales, incluyendo la póliza permanente del CFSE.

Properties Management: Cumple con múltiples requisitos contributivos y corporativos, pero no tiene CFSE permanente debido a su estructura basada en servicios prestados.

Loyalty Management and Accounting, Inc.: Presenta incumplimientos contributivos, corporativos y laborales sustanciales.

DRC All In One Management: Presentó inconsistencias documentales y una póliza del CFSE vencida.

## IX. SOBRE LA PRESENTACIÓN DE TRES COMPAÑÍAS HÁBILES

El Reglamento exige que se presenten tres compañías administradoras. Sin embargo, solo pueden presentarse compañías que cumplan con los requisitos legales mínimos. Tras el proceso de verificación, solo una compañía resulta hábil: MS Management. Las demás presentan incumplimientos esenciales. Por tanto, no es posible presentar tres alternativas válidas sin infringir la Ley de Condominios, el Reglamento y la opinión legal emitida.

## **X. ACLARACIÓN SOBRE DOCUMENTOS PENDIENTES**

MS Management: Única compañía que entregó CFSE permanente vigente y cumple con la documentación esencial. Debe entregar los documentos no esenciales antes de firmar el contrato o en un termino prudente de 30 dias.

Properties Management: Opera con servicios prestados; no puede obtener CFSE permanente.

Loyalty Management y DRC All In One: No entregaron documentación esencial y presentan incumplimientos significativos.



**COMITÉ DE  
CUMPLIMIENTO**  
CONDominio DORAL PLAZA

*M.R*

**XI. TABLA RESUMEN DE CUMPLIMIENTO DOCUMENTAL**

(Estado al 19 de noviembre de 2025)

Requisito	MS Management	Properties Management	Loyalty Management	All In One – DRC
Good Standing (Depto. de Estado)	✓ Verificado (pendiente certificación formal cuando sean contratados)	✓ Verificado (pendiente certificación formal)	✗ No radicaron informes 2023–2024	✗ No entregado / inconsistencias
Registro de Comerciante (Hacienda)	✓ Entregado	✓ Entregado	✓ Entregado	✗ Nombre legal incorrecto
Patente Municipal	La presentaran a la firma del contrato	Pendiente entrega (municipio origen)	✗ No entregada	No requerida
Cert. Buena Conducta (asistente)	✓ Lo entregarán según contraten	Pendiente	Pendiente	Pendiente
Hacienda – Certificación de No Deuda	Será entregada al firmar	✓ Entregado	✗ No entregado	✓ Entregado
IRS / Seguro Social	✓ Entregado	✓ Entregado	✗ No entregado	Pendiente / inconsistencias
Radicación de Planillas (últimos 5 años)	✓ Entregado	✓ Entregado	✓ Entregado	Pendiente
Certificación Seguro Social Patronal (EIN-IRS)	✓ Entregado	✓ Entregado	✗ No entregado	✓ Entregado
Departamento del Trabajo (cumplimiento)	No tienen Empleados actualmente	Notificaron que no cumplen (estructura sin empleados)	✗ No entregado	✗ No entregado
Licencia DACO – Administrador	✓ Entregado	✓ Entregado	✓ Entregado	✓ Entregado
Póliza de Responsabilidad Profesional	✓ Entregado	✓ Entregado	✓ Entregado	✓ Entregado
Póliza de Responsabilidad Pública	✓ Entregado	✓ Entregado	✓ Entregado	✓ Entregado
Póliza de Dishonestidad (Crime & Fidelity)	✓ Entregado	✓ Entregado	✓ Entregado	✓ Entregado
Fondo del Seguro del Estado (CFSE)	✓ Póliza permanente vigente	✗ Solo certificación preliminar / estructura no admite FSE	✗ No entregado	✗ Vencido

M.R.

### **XIII. TAREAS PENDIENTES JUNTA**

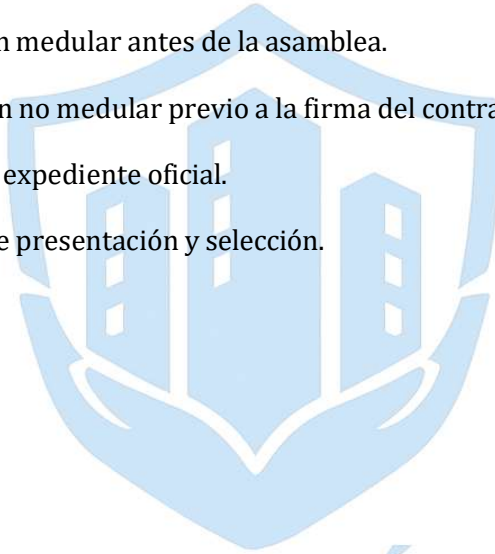
- Entregar el borrador del contrato de administración, documento esencial para que las compañías proponentes conozcan las obligaciones, expectativas y condiciones contractuales del Condominio Doral Plaza.

- Verificar documentación medular antes de la asamblea.

- Requerir documentación no medular previo a la firma del contrato.

- Integrar este informe al expediente oficial.

- Convocar la asamblea de presentación y selección.



**COMITÉ DE  
CUMPLIMIENTO**  
CONDOMINIO DORAL PLAZA

*M R*

#### **XIV. AGRADECIMIENTOS**

El Comité agradece a la Junta de Directores por facilitar la creación de este cuerpo y por promover un proceso basado en la legalidad y la transparencia.

Se expresa un agradecimiento especial al vicepresidente saliente, Luis Pla, por su apoyo y asistencia constante.

Asimismo, se reconoce la dedicación de Julie Santos, Sandra Fuentes, Julie Torres y Jennie Pagán, cuyo trabajo permitió concluir este proceso con rigor y responsabilidad.

#### **XV. OBSERVACIONES Y ACLARACIONES POST INFORME**

-El borrador del Informe Final fue entregado a la junta el 25 de noviembre de 2025

-El 11 de diciembre se circuló una convocatoria para seleccionar el agente administrador.

-El Comité solicitó borrador o copia del contrato mencionado en el punto XIII y no se nos hizo disponible. Por lo cual este comité no pudo evaluar el cumplimiento del mismo.

-El Comité no se reunió con ninguna de las personas o compañías evaluadas, no discutieron términos contractuales ni responsabilidades del Administrador. Estas tareas recayeron única y exclusivamente en la Junta.

-Como estableciéramos en nuestras reuniones con la junta y como se desprende de este informe, éste Comité NO recomienda a ninguna compañía, solo certifica cumplimiento con documentación requerida por Ley al momento de la evaluación.

