

INFORME SOBRE EL EFECTO FISCAL DEL PROYECTO DEL SENADO 672

Propone requerir a la Junta de Directores de un condominio de cincuenta (50) unidades o más, mantener un portal digital oficial para notificaciones, acceso a documentos y servicios básicos de administración.

PREPARADO POR LA OFICINA DE PRESUPUESTO DE LA ASAMBLEA LEGISLATIVA



EFECTO FISCAL ESTIMADO:

El efecto fiscal de que los condominios mantengan un portal digital oficial para notificaciones, acceso a documentos y servicios básicos de administración:

**No tiene Impacto
Fiscal (NIF)**

*En el resto de este Informe se podrá encontrar un análisis detallado acerca del efecto fiscal del P. del S. 672

CONTENIDOS

I. Resumen Ejecutivo	2
II. Introducción	2
III. Descripción del Proyecto	3
IV. Datos	4
V. Resultados	5

I. Resumen Ejecutivo

La Oficina de Presupuesto de la Asamblea Legislativa de Puerto Rico (OPAL) ¹ evaluó el efecto fiscal del Proyecto del Senado 672 (P. del S. 672) que propone requerir que la Junta de Directores de condominios con cincuenta (50) unidades o más, mantengan un portal digital oficial para notificaciones, acceso a documentos y servicios básicos de administración; establecer estándares mínimos de accesibilidad y transparencia digital.

La OPAL concluye que, de aprobarse el P. del S. 672, este no tendrá un impacto fiscal en el Fondo General, no obstante, pudiera generar gastos de implementación para los Consejos de Titulares.

Por otra parte, se destaca que, la aprobación de esta medida podría aliviar la carga de casos o querellas de acceso a la información que se tramitan ante el Departamento de Asuntos al Consumidor (DACO) a tenor con lo dispuesto en la Regla 29(1) del

Reglamento 9386, Reglamento de Condominios, aprobado el 6 de junio de 2022.

II. Introducción

El Informe 2026-043 de la Oficina de Presupuesto de la Asamblea Legislativa (OPAL) presenta la evaluación de efecto fiscal del P. del S. 672² que propone enmendar la Ley Núm. 129-2020, según enmendada, conocida como la “Ley de Condominios de Puerto Rico”, para añadir un nuevo Artículo 74 con el fin de requerir a la Junta de Directores de condominios con cincuenta (50) unidades o más, mantener un portal digital oficial. Este portal deberá incluir, al menos: notificaciones oficiales, acceso a documentos; documentos institucionales vigentes como reglamentos, presupuestos e informes financieros; y para realizar diversas gestiones de forma electrónica.

En este informe se describen las principales disposiciones del Proyecto y

¹ La Ley Núm. 1-2023, Ley de Investigación, Análisis y Fiscalización Presupuestaria de Puerto Rico crea la Oficina de Presupuesto de la Asamblea Legislativa (OPAL) adscrita a la Rama Legislativa. Su función primordial es medir el impacto fiscal de cada propuesta legislativa ante la consideración de la Asamblea Legislativa. En virtud del Artículo 2 de la Ley Núm. 1-2023, la OPAL desempeña un rol consultivo para la Asamblea Legislativa. La OPAL no participa de los procesos deliberativos ni de la toma de decisiones sobre los proyectos de ley, resoluciones y demás medidas ante la consideración de ambos cuerpos. La emisión de este Informe no implica un endoso o rechazo a la pieza legislativa aquí evaluada.

² Este documento puede ser citado como – Oficina de Presupuesto de la Asamblea Legislativa (2025). Informe sobre el Proyecto del Senado 672 (20^{ma}. Asamblea Legislativa) que propone requerir a la Junta de Directores de un condominio de cincuenta (50) unidades o más, mantener un portal digital oficial para notificaciones, acceso a documentos y servicios básicos de administración. Disponible en: www.opal.pr.gov

se explica por qué no tiene un efecto fiscal en el Fondo General.

III. Descripción del Proyecto³

El decreto del P. del S. 672 establece lo siguiente:

Sección 1.- Se añade un nuevo Artículo 74 de la Ley Núm. 129-2020, según enmendada, para que lea:

“Artículo 74. — Portal Digital Oficial

El Director o Junta de Directores de un condominio que cuente con 50 unidades o más deberá establecer y mantener un portal digital de libre acceso para los titulares, que incluya, al menos, lo siguiente:

1. Notificaciones oficiales:

- a) convocatorias a asambleas*
- b) resultados de votaciones*
- c) minutas de reuniones de Junta o Asamblea*

d) avisos de cuotas, aumentos o proyectos

2. Documentos institucionales vigentes:

- a) reglamento del condominio*
- b) presupuesto anual aprobado*
- c) informes financieros anuales*
- d) contratos vigentes con proveedores externos*
- e) información sobre seguros del condominio*

3. Gestiones electrónicas:

- a) pago de cuotas ordinarias y extraordinarias, y derramas*
- b) solicitudes de uso de áreas comunes*
- c) reportes de incidentes o daños*
- d) permisos para remodelaciones internas*

³ Véase la medida del P. del S. 672, disponible en: <https://sutra.oslpr.org/medidas/156532>

El portal deberá contar con acceso protegido mediante credenciales para cada titular, y con interfaz accesible desde dispositivos móviles.

En síntesis, el P. del S. 672 busca que toda administración de condominios con 50 unidades o más tengan la obligación de mantener un portal digital para publicar notificaciones oficiales y documentos institucionales, así como permitirles a los titulares realizar gestiones administrativas de forma electrónica.

IV. Datos

El Artículo 55 de la ley Núm. 129-2020, según enmendada, conocida como la “Ley de Condominios de Puerto Rico”, establece que el Secretario de la Junta de Directores del Consejo de Titulares tiene la obligación de hacer disponible “todo documento perteneciente al Consejo que obre en los archivos del condominio, tales como, pero sin limitarse a, documentos relacionados a la actividad fiscal del condominio, las actas de las asambleas del Consejo de Titulares, las actas de las reuniones de la Junta de Directores, y los contratos adjudicados.”⁴ La lógica tras esa disposición legal es que el Consejo de Titulares es el dueño de los haberes comunales y que la Junta de Directores

meramente administra dichos haberes en su nombre y para su beneficio, por lo que la Junta no puede elaborar artificios para ocultar o dilatar la entrega de información que legítimamente les pertenece a estos. Claro está, el límite al acceso a la información de los miembros del Consejo de Titulares queda establecido en el propio Art. 55(f) cuando dispone que no se hará disponible la información personal de otro titular (a menos que se permita el acceso a esa información por otro precepto de la Ley 129-2020 o que sea permitido por el titular concernido).

Por su parte, el Reglamento Núm. 9386 de Condominios dispone en la Regla 29(1) que los titulares tienen derecho a solicitarle a la Junta de Directores “documentos relacionados con la administración del condominio tales como: estados de cuenta; estados financieros; presupuestos; contrato de suplidores; actas; minutas de determinaciones de la Junta; planes de desastre y emergencia, y racionamiento; reglamento del condominio; escritura matriz; convocatorias; notificaciones de acuerdos o determinaciones; certificaciones de no deuda, entre

⁴ Véase el Artículo 55(f) de la Ley Núm. 129-2020, disponible en <https://bvirtualogp.pr.gov/ogp/Bvirtual/leyesreferencia/PDF/129-2020.pdf>.

otros" ⁵ . Esta regla contiene una redacción que, a nuestro juicio, es *numerus apertus*, lo que implica que se debe interpretar liberalmente con el propósito de que fluya el acceso a la información hacia los titulares. Asimismo, dicha regla dicta que si los titulares no reciben los documentos solicitados en un plazo de catorce (14) días tienen derecho a presentar una querrela ante el DACO a través de un mecanismo expedido de acceso a la información.

medida no conllevaría un impacto fiscal en el Fondo General. Sin embargo, la medida pudiera generar costos para los consejos de titulares de edificios sometidos al régimen de propiedad horizontal toda vez que conllevaría la instauración y mantenimiento de una plataforma digital para el acceso a información pública.

Favor de continuar en la página 6

V. Resultados⁶

De ser aprobado el P. del S. 672, exigiría que los condominios, de cincuenta (50) unidades o más, mantengan un portal digital para la publicación de comunicaciones y/o documentos oficiales, así como para que los titulares puedan realizar gestiones administrativas de forma electrónica.

En virtud de lo expuesto, la OPAL concluye que la aprobación de esta

⁵ Véase la Regla 29(1) del Reglamento Núm. 9386 de Condominios, disponible en <https://www.daco.pr.gov/wp-content/uploads/2022/06/Reglamento-de-Condominio-9386.pdf>

⁶ Los estimados de costo preparados por la OPAL se basan en la información y los datos disponibles al momento de emitir el Informe. La OPAL evalúa la razonabilidad de los datos e información obtenida de agencias gubernamentales y otras fuentes, pero no asume responsabilidad por cambios o variaciones que puedan tener los mismos.

Los estimados son cálculos aproximados y descansan en supuestos que pueden variar a través del tiempo. Dichos estimados son preparados en función del deber ministerial de la OPAL, según lo establece la Ley 1 del 3 de enero de 2023 y su única intención es proveer a la Asamblea Legislativa un estimado del costo de las medidas bajo su consideración. Por lo tanto, la OPAL no asume ninguna responsabilidad por un uso no adecuado de la información provista.

Por otra parte, de aprobarse la medida, se anticipa una reducción de querellas presentadas al amparo de la Regla 29(1) del Reglamento 9386 ante el DACO, por lo que se puede anticipar un mejor manejo de los recursos ante dicho foro administrativo.⁷ Ello incluso, permitiría al DACO enfocarse en adjudicar controversias de mayor envergadura propiciando una reducción en el tiempo que le toma a los consumidores obtener remedios y resarcimientos.



Lcdo. Hecrian D. Martínez Martínez
Director Ejecutivo
Oficina de Presupuesto de la Asamblea
Legislativa

⁷ La OPAL cursó una solicitud de información al Área de Condominios del DACO para auscultar data estadística sobre el número de querellas presentadas ante dicho foro sobre acceso a la información a tenor con el Artículo 29(1) del Reglamento 9386 del DACO; sin obtener respuesta.