

Asunto: [PH RIVAGE] ¿Dónde están los \$1.4 millones de dólares?

Este es un correo sobre **MALA GESTIÓN FINANCIERA, COMISIONES INEXPLICADAS, FALTA DE TRANSPARENCIA Y SOBRECOSTOS EN PH RIVAGE**. Si la actual Junta/Administración te ha ayudado en el pasado y estás considerando apoyarlos, lee esto y haz preguntas.

Estimados Copropietarios,

El próximo viernes habrá elecciones para la Junta Directiva del PH Rivage debido a nuestras exigencias pero, como hemos comunicado previamente, la Junta y la Administración están bloqueando deliberadamente información sobre candidatos, propuestas y el proceso de votación. Esto ocurre después de muchos años de violación de la Ley de Copropietarios que exige que las elecciones se celebren anualmente.

Adicionalmente, el año pasado se registró un ingreso récord de \$1.39 M, lo cual es particularmente preocupante porque significa que ahora se está gestionando mal más dinero. Hay muchas preguntas que los invitamos a hacer a la Junta y a la Administración, porque ustedes son copropietarios de este PH, no ellos. Toda la información financiera que estamos exponiendo aquí puede encontrarse en el informe financiero 2025 enviado por la Administración.

1. ¿Dónde está el dinero de los proyectos extraordinarios?

El año pasado se recaudaron \$572,021 para proyectos extraordinarios. Esperaríamos un informe de los gastos de cada uno de los 11 proyectos que fueron aprobados. Sin embargo, como se muestra en la [Evidencia 1](#), se ha proporcionado información muy limitada; solo tres líneas que cubren cuatro proyectos diferentes. El resto falta.

La primera línea combina pintura y balcones de A/C, los dos proyectos más costosos (ambos conocidos por haber tenido sobrecostos significativos), haciendo imposible determinar el sobrecosto de cada proyecto individualmente. Según esto, se gastaron \$363,491 en estos dos proyectos durante 2025.

Si observamos los informes financieros mensuales, todos los gastos (ordinarios y extraordinarios) están totalmente mezclados, lo que también hace imposible entender los saldos reales de gastos ordinarios y extraordinarios.

Preguntas que les invitamos a hacer:

- ¿Por qué los sobrecostos?
- ¿Por qué no hacer una asignación separada para los proyectos extraordinarios?
- ¿Qué pasó con el dinero de los otros 7 proyectos?

- ¿Dónde están los \$193,051 restantes que fueron recaudados pero no gastados en proyectos extraordinarios?
- ¿Por qué este desorden en el reporte financiero y falta de transparencia?

2. ¿Por qué un Copropietario que es amigo del Presidente iba a recibir y donar una comisión que ahora parece haber desaparecido?

El año pasado, durante una reunión del Comité de Infraestructura, el Copropietario Tony/Marco Lopez (59F) declaró que estaba recibiendo y donando una comisión de \$8,000 por los nuevos muebles de patio. Esta es la misma persona que coordinó el pulido del piso de mármol (\$24,159) y el proyecto de lámparas del lobby (\$21,011), ambos gastos significativos y que, en nuestra opinión, fueron priorizados sobre mejoras más urgentes en áreas comunes utilizadas por todos los residentes.

La [Evidencia 2A](#) incluye un mensaje de WhatsApp donde vuelve a confirmar la donación de la comisión de \$8,000. Posteriormente contactamos a la Junta por correo electrónico para solicitar aclaración. En respuesta, el Presidente Oscar indicó que la comisión sería utilizada para comprar muebles adicionales (ver [Evidencia 2B](#)).

Revisamos cuidadosamente las facturas y realizamos un conteo físico de los muebles entregados. Las facturas fueron modificadas con sobrecostos, y no hemos encontrado los muebles adicionales prometidos.

Análisis detallado:

- La cotización original fue por \$43,517 (más impuesto sería **\$46,563.19**) – [Ver Evidencia 3](#)
- La comparación presentada a la Asamblea ya era por **\$47,169.88** (más alta) – [Ver Evidencia 4](#)
- La orden original fue posteriormente cambiada a una final por **\$48,136.86** (más alta) – [Ver Evidencia 5](#)
- La orden final incluye un nuevo sofá por **\$3,589.86** que el sitio web de Masaya muestra en **\$2,690** (más del 30% del costo cotizado) – [Ver Evidencia 6](#)
- El total pagado (después de obtener evidencia de la Administradora Elsa) fue **\$46,636.86**, lo cual no muestra ningún ajuste de \$8,000 y además no coincide con ninguna de las cotizaciones o facturas – Ver Evidencia 6
- Hemos contado los muebles en las áreas sociales y no hemos encontrado las piezas adicionales que se suponía debíamos recibir por los **\$8,000**.

Preguntas que les invitamos a hacer:

- ¿Por qué hay personas recibiendo comisiones en lugar de negociar descuentos para el PH?
- ¿Dónde está la comisión que tanto el Copropietario Tony/Marco como el Presidente Oscar declararon que se intercambiaría por más muebles?
- ¿Por qué estamos pagando 30% más por los muebles que los precios publicados al público?
- ¿Por qué ninguna de las facturas coincide en absoluto?

Esto podría haber ocurrido en más de estos proyectos, y el señor Tony/Marco incluso podría estar postulándose para la Junta con la recolección poco ética de poderes por parte del Presidente utilizada para apoyarlo.

3. Hablemos de los elevadores

El año pasado se gastaron \$46,527 en elevadores, sumándose a decenas de miles de dólares acumulados en gastos de elevadores durante los años anteriores. La Junta y la Administración afirman que no hay nada más que puedan hacer para resolver los problemas de los elevadores, lo cual no es cierto.

Análisis detallado:

El año pasado descubrimos que la Administración del PH Rivage y la empresa de elevadores NO LLEVAN NINGÚN registro de actividades de mantenimiento.;

- No existían bitácoras de lo que se estaba reparando en los elevadores, lo cual incluso es ilegal.
- Christian Stark (de nuestro equipo) creó la primera bitácora y presionó a la empresa de mantenimiento Elevatech, supervisando su trabajo en el PH y dándose cuenta de que a veces vienen incluso sin saber qué hacer, pero nos facturan por ello.
- Christian retiró el acceso a esta bitácora después de que salimos del Comité de Infraestructura por las razones explicadas en www.phrivage.com.
- Mientras el Presidente Oscar y la Administradora Elsa afirman que el problema se debe a que nuestros elevadores tienen componentes diferentes, la verdad es que podríamos haber almacenado esos componentes. En cambio, esperamos a que fallen y esperamos y pagamos de más por las entregas.
- No pudimos ver ninguna negociación con la empresa de elevadores para reducir tarifas o exigir garantías. Nos reunimos una vez con la empresa de elevadores y estaban dispuestos a hacerlo, pero el Presidente y la Administradora simplemente no se preocupan y no dieron seguimiento.

La administración actual simplemente carece de la experiencia sobre cómo administrar un PH, cómo manejar problemas técnicos, cómo negociar con proveedores y cómo planificar estratégicamente.

Preguntas que los invitamos a hacer:

- ¿Por qué no existen bitácoras de elevadores?
- ¿Por qué no hay negociaciones de descuentos por fallas y facturas elevadas con el proveedor del servicio?
- ¿Por qué no almacenamos piezas que tardan mucho en ser entregadas?

4. Hablemos de las cuentas morosas

Los estados financieros muestran **\$71,999** en morosidad de cuotas ordinarias y muestran el monto específico por unidad. Las cuentas morosas extraordinarias suman **\$53,915**, pero los estados financieros no proporcionan más información sobre quién debe qué. Detectamos una mala gestión financiera allí.

Ahora exploremos los datos que tenemos sobre cuentas morosas ordinarias.

- Para diciembre de 2025, había 41 unidades morosas.
- 32 de estas unidades deben montos inferiores a \$700.
- Solo 4 unidades deben más de \$3,500.

Estas no son personas que se niegan a pagar a largo plazo. Son personas que están atrasadas entre 1 y 3 meses. Creemos que esto probablemente se debe a un sistema de cobranza muy ineficiente.

Preguntas que los invitamos a hacer:

- ¿Por qué el sistema actual de pagos consiste en que la Administradora Elsa envía correos de último momento recordando los pagos, en algunos casos incluso con facturas incorrectas?
- ¿Por qué no existe un sistema de pago automático, ni una plataforma de gestión de facturas, ni facilidad para pagos internacionales (algunas tarjetas internacionales son rechazadas por el proveedor de pagos actual de la Administración)?

5. Hablemos de los gastos de Mantenimiento y Personal

Si observamos los estados financieros mensuales, vemos que pagamos miles de dólares cada mes en trabajos preventivos, trabajos de mantenimiento y trabajos correctivos. El año pasado, se gastaron **\$365,217** en reparaciones y mantenimiento. Este es un gasto

enorme que definitivamente puede hacerse de manera más eficiente y que podría estar sujeto a comisiones como la que expusimos en el caso de los muebles.

Pueden ver en [la Evidencia 7](#) cómo en noviembre de 2025 pagamos por trabajo preventivo y correctivo en la Bomba de Agua y en los Elevadores. Y eso se repite una y otra vez.

Preguntas que los invitamos a hacer:

- ¿Por qué estamos pagando tanto mantenimiento externo recurrente?
- ¿Por qué en muchos meses estamos incluso pagando por trabajo preventivo y correctivo sobre el mismo elemento?

6. Dinero en el banco al final del año y problemas sin resolver

Terminamos el año con un superávit de \$146,689. Sin embargo, [pueden ver aquí una lista de algunos de los problemas no resueltos](#). Curiosamente, después de años de tener el salón social/eventos lleno de materiales de construcción, la Administración parece estar ahora limpiándolo debido a nuestras exigencias. Celebramos los resultados de nuestra presión, y no nos detendremos.

Preguntas que los invitamos a hacer:

- ¿Dónde está todo el dinero recaudado para gastos extraordinarios que no se utilizó?
- ¿Por qué teniendo este dinero en la cuenta no arreglamos los problemas del edificio?
- ¿Por qué la Administración ignora propuestas de mejora y solo actúa bajo exposición pública?

7. Vigilancia y falta de actualizaciones a los propietarios

Por último, pero no menos importante, durante el fin de semana actual la Administración comenzó a instalar cámaras en las áreas que conectan sus apartamentos con el elevador de servicio y las escaleras. Esto es algo que en realidad apoyamos para disuadir a personas de arrojar basura y escombros de construcción. Sin embargo, instalar cámaras es un tema muy sensible y los propietarios deberían ser informados previamente sobre la realización de este trabajo.

Preguntas que los invitamos a hacer:

- ¿Por qué no han comunicado este trabajo a los copropietarios?

Esta falta de actualizaciones y comunicaciones a los propietarios durante todo el año es otro problema. Las próximas elecciones cambian eso repentinamente, y la administración envía muchas más actualizaciones para mostrar cuánto han hecho. La realidad es que todavía no tenemos una cancha de tenis funcional y el jacuzzi y la piscina en el Nivel 8

necesitan urgentemente actualizaciones, y la lechada entre las baldosas está fallando, lo que conducirá a más problemas de filtración.

Qué puedes hacer

1. **NO le des tu poder** a la Junta actual.
2. **Danos tu poder** completando el documento adjunto y respondiendo a este correo. Otros propietarios no verán tu respuesta. También puedes enviarlo a chrstark@gmail.com.
3. Si no deseas dar poder y deseas asistir y votar en la Asamblea, **vota por nosotros en este orden:**
 - Presidente: Marcos Allende
 - Vicepresidente: Christian Stark
 - Secretario: Yecid Peña
 - Vocal: Si alguno de nosotros no resulta electo en los cargos anteriores, vota por nosotros para el cargo restante de Tesorero o Vocales.
4. Si ya has emitido un poder a Oscar Caballero, Luca Piva o Salvador Sagel, **puedes revocarlo** simplemente enviando un correo a phrivage2014@gmail.com. Por favor copia también nuestro correo info@phrivage.com. Solicita confirmación de recibido.
5. **¡Haz preguntas!** Exige divulgación completa de la lista de candidatos, los procedimientos de votación y todos los documentos relacionados con la próxima Asamblea.

Hemos presentado una queja legal ante la Junta sobre las irregularidades detrás de las elecciones que están convocando, y estamos exigiendo que compartan correctamente la información sobre candidatos y el proceso de votación, con este pasado viernes como fecha límite. Programaremos un webinar para discutir nuestros planes para Rivage y responder sus preguntas la próxima semana.

Para más información o apoyo, responde a este correo.

Atentamente,

Christian Stark (57F)

Marcos Allende (56E, 56F)

Yecid Peña (7C)

