

CONVENIO Y MEDIACION AD – HOC, En la Ciudad de San José Villanueva, a las veinte horas de día veintiséis de mayo de dos mil veintitrés, Ante Mi. JOSE FERNANDO GAMERO FIGUEROA, en calidad de Mediador, de conformidad a lo establecido en la Ley de Mediación, Conciliación y Arbitraje de la Republica de El Salvador, Ley de Propiedad Inmobiliaria de Pisos y Apartamentos, Escritura de Constitución del Régimen de Condominio de Quintas Recreativas La Hacienda, su Reglamento de Administración, Manual de Normas de Convivencia y supletoriamente Ley Marco para la Convivencia Ciudadana y Contravenciones Administrativas y el Código de Procedimientos Civiles y Mercantiles. Se establece la presente Mesa de Negociación por el conflicto entre el Consejo de Administración para el periodo dos mil veintitrés y el Administrador y Representante Legal, para el periodo dos mil veintitrés, ambos del Condominio Quintas Recreativas La Hacienda.

PARTES INTERVINIENTES:

FRANCISCO PORTILLO MELENDEZ, mayor de edad, del domicilio de Santa Tecla, portador de su documento único de identidad numero cero dos millones doscientos treinta y dos mil setecientos sesenta y nueve – ocho; en calidad de Administrador y Representante Legal del Condominio Quintas Recreativas La Hacienda en San José Villanueva, departamento de La Libertad, nombrado por Asamblea General de Propietarios con fecha diecisiete de enero del año dos mil veintitrés.

EDWIN OSVALDO VIDES PADILLA, mayor de edad, del domicilio de San Salvador, portador de su documento único de identidad numero cero dos millones seiscientos sesenta y seis mil seiscientos ochenta y cuatro – cero; en calidad de Presidente del Consejo de Administración del Condominio Quintas Recreativas La Hacienda en San José Villanueva, departamento de La Libertad, nombrado por Asamblea General de Propietarios con fecha diecisiete de enero del año dos mil veintitrés.

ANA BEATRIZ CABALLERO CORDOVA, mayor de edad, del domicilio de San Salvador, portadora de su documento único de identidad numero cero dos millones setecientos cincuenta y dos mil setecientos setenta y nueve – ocho; en calidad de Vicepresidente del Consejo de Administración del Condominio Quintas Recreativas La Hacienda en San José Villanueva, departamento de La Libertad, nombrado por Asamblea General de Propietarios con fecha diecisiete de enero del año dos mil veintitrés.

MORENA ARELI SALINAS DE MENA, mayor de edad, del domicilio de Mejicanos, portadora de su documento único de identidad numero cero un millón trescientos ochenta mil trescientos ocho – cinco; en calidad de miembro del actual y el anterior Consejo de Administración del Condominio Quintas Recreativas La Hacienda en San José Villanueva, departamento de La Libertad, nombrado por Asamblea General de Propietarios con fecha diecisiete de enero del año dos mil veintitrés.

PEDRO ERNESTO RODRIGUEZ PERDOMO, mayor de edad, del domicilio San José Villanueva, portador de su documento único de identidad numero cero cero cuatrocientos cuarenta y tres mil seiscientos setenta – ocho; en calidad de observador y condómino del Condominio Quintas Recreativas La Hacienda en San José Villanueva, departamento de La Libertad.

JORGE ARÍSTIDES BELLOSO POSADA, mayor de edad, del domicilio de San José Villanueva, portador de su documento único de identidad numero cero dos millones doscientos cincuenta y siete mil trescientos ochenta y ocho – tres; en calidad de observador y condómino del del Condominio Quintas Recreativas La Hacienda en San José Villanueva, departamento de La Libertad.

LEGITIMACION:

Que desde el día jueves dieciocho de mayo de dos mil veintitrés, de manera conjunta, unánime y voluntaria tuvieron a bien celebrar mesa de negociación para superar diferencias de opinión y manejo de la Gobernanza en la Administración del Condominio Quintas Recreativas La Hacienda en San José Villanueva, departamento de La Libertad, en la cual, los condóminos antes referidos y por voluntad de las partes se me nombro Mediador de diversas situaciones que han venido sucediendo en el Condominio para el manejo de la Gobernanza, así mismo, diferencias de valor subjetivo entre las partes, cargo que acepte y me comprometí a ser imparcial, apegado a derecho y procurando en todo momento el manejo de la mesa de dialogo con decoro y respeto entre las partes, durante toda la negociación, fundamentando, motivando y justificando el Convenio en cuanto a derecho, experiencia, lógica y sentido común, de las diferencias o disputas sometidas a consideración, habiéndose comprometido cada una de las partes a respetar el Convenio o Acuerdo resultante de la mesa de diálogo y negociación, en el acto de juramentación al inicio de la instalación de la mesa. Así mismo cada una de las partes expuso:

Les explique a todos los miembros de la Mesa, la estructura con la cual deben regirse según la normativa, y que para ello, se debe observar primero la Constitución de la Republica de El Salvador, ya que es la ley suprema y todos estamos supeditados a ella, así mismo, que deben entender y aceptar los preceptos establecidos en la Ley de Propiedad Inmobiliaria por Pisos y Apartamentos, la cual data desde mil novecientos sesenta y uno, pero es ley vigente para la Republica de El Salvador, por lo tanto, debe acatarse en todos sus contenidos; y ya en el marco normativo interno, en primer lugar todos los condóminos de Quintas Recreativa La Hacienda, jurisdicción de San José Villanueva, desde que compraron un inmueble manifestaron y firmaron someterse al Régimen de Condominio, el cual está inscrito en el Centro Nacional de Registros y dicta normativamente todas las relaciones jurídicas entre los Condóminos, la Administración y terceros, es por ello, que la máxima autoridad del Condominio es la Asamblea General

de Propietarios, y es la que rige, dirige y elige al Consejo de Administración, al Administrador y Representante Legal, y al Auditor Externo. Dicha Escritura de Constitución de Régimen de Condominio se desarrolla a través de su Reglamento de Administración, recogiendo toda la base que prescribe la Ley de Propiedad Inmobiliaria por Pisos y Apartamentos y desarrollando cada institución, siendo específico en la delegación de funciones que hace la Asamblea General a cada parte interviniente de la Gobernanza y Administración. Abajo del Reglamento de Administración se encuentran los Manuales de Normas de Convivencia, Manual de Control Interno y cualquier otro manual o acuerdo aprobado por la Asamblea General de Propietarios. En ese orden de ideas el Consejo de Administración y el Administrador / Representante Legal, deben respetar todo el marco normativo vigente.

Se advierte que una de las razones de la diferencia de opiniones o punto de vista entre el Consejo y la Administración ha sido la falta de conocimiento normativo que rige al Condominio, por un lado el Consejo de Administración ha querido fundamentar sus acciones en el Manual de Normas de Convivencia y la Costumbre; y por otro lado, el Administrador / Representante Legal se ha basado en la Escritura de Constitución del Régimen y el Reglamento de Administración, como hemos referido, debemos estar sujetos a la jerarquía de las normas. Y es el caso, que durante muchos años la Gobernanza y Administración la ejerció el Consejo de Administración, pero fue por decisión de Grupo Roble, ya que, emitía Poder General Administrativo a favor del Presidente del Consejo, no es como tuvo que haber sido todos esos años, debe tener claro el actual Consejo que el otorgamiento del Poder General Administrativo es potestativo y no obligatorio, en estricto sensu, y se entiende que por ser Grupo Roble el Administrador / Representante Legal una entidad externa al Condominio, ya que nada de sus operaciones se efectúan dentro del Condominio, estos tenían a bien, otorgar un Poder General Administrativo para que el Consejo de Administración de manera más inmediata pudiera solventar cualquier tipo de necesidad entre los condóminos, reservándose el uso de la Representación Legal ante las Instancias o Autoridades civiles pertinentes; pero desde enero de dos mil veintitrés la realidad para gestionar la

Administración cambio, ya que la Asamblea General eligió como Administrador/ Representante Legal a un condómino, el cual también había sido parte del Consejo de Administración anterior, pero por residir en el lugar y tener una inmediatez con el día a día y todo lo que concierne a la Administración no es necesario que este Administrador entregue facultades a través de un Poder General Administrativo al Consejo de Administración, ya que, viviendo el Administrador y Representante Legal dentro del Condominio puede solventar de manera inmediata cualquier necesidad del Condominio; y sobre el punto de “la costumbre” se le explico a las partes que esta solo puede ser invocada cuando no exista un sistema normativo que regule cualquier situación de dar, hacer o no hacer. Es necesario cumplir la normativa porque esta tiene una lógica que conlleva al sistema de pesos y contrapesos en el cual el Consejo de Administración verificará, controlará y vigilará el trabajo del Administrador, pero no puede tener doble función o conflicto de intereses, porque desnaturalizaría la buena fe de la Administración.

Se advierte también que parte de la discrepancia en la Administración son las situaciones de carácter subjetivo y la valoración de posiciones personales por los elementos arrastrados de muchos años y el uso de prácticas en todos los Consejos de Administración anteriores, a tal grado, que dentro del condominio existen voces que vociferan malas prácticas administrativas, hurto, robos, administraciones fraudulentas y ocultamiento de cuentas; hay que dejar claro que la Asamblea General de Propietarios elige un Auditor Externo, y es este, quien da fe pública de la gestión que se efectuó en la gobernanza saliente, quiere decir que si algún órgano de gobierno tiene dudas o encuentra indicios de una mala administración debe acudir al Auditor Externo para que explique porque firmo y sello con la investidura que el Estado le otorga el manejo financiero y gestión administrativa; en caso que el órgano de gobierno no quede conforme, deberá ir ante su máxima autoridad que es la Asamblea General de Propietarios a exponer su disconformidad y será la Asamblea la que decida que hacer, pudiendo incluso, mandar a acudir ante el Consejo de Vigilancia de la Profesión de Contaduría y Auditoría, o ante el sistema Judicial y que ahí se deduzcan las responsabilidades; pero nunca hacer acusaciones entre vecinos, ya que el respeto es

base de la convivencia y las buenas prácticas comunitarias; no obstante en la mesa, los miembros del consejo manifestaron que nunca han hecho acusaciones de ese tipo y consideraban que hacer una auditoria era lo más normal, por ello, también se explicó que a futuro, deben haber indicios para poder someter dicha decisión a Asamblea General, porque en la estructura de Gobernanza el Auditor Externo es una pieza fundamental y no se puede estar cuestionando su trabajo sin indicios o elementos pertinentes que puedan producirse como prueba ante las instancias judiciales; tomando en cuenta que tal como está formado el sistema normativo, el Auditor Externo, audita la gestión del Administrador y Representante Legal del condominio porque es quien tiene las facultades de contratación laboral, servicios, gastos de gestión administrativa y uso de firmas, no se Audita la gestión del Consejo de Administración porque sus facultades son totalmente distintas a la ejecución en la Administración. Dicho esto, cada parte conoce los alcances y límites de sus funciones, respetando el organigrama y entendiendo que el Consejo de Administración, el Administrador / Representante Legal y el Auditor Externo están en la misma escala jerárquica porque los tres son electos por Asamblea General y cada uno tiene funciones específicas en la Gobernanza.

Se advierte, que todas las partes en su exposición manifestaron que reconocen que existió un desorden por parte de los condóminos el día de la Asamblea General, lo cual llevo a estructurar un Consejo de Administración de DIEZ miembros, incluso que el condómino que resultó electo como Administrador y Representante Legal contuvo la doble calidad al ser electo también como Secretario del Consejo de Administración, y por eso el Consejo tuvo que autorregularse, ya que la Asamblea no estableció el orden de llamamiento de los Vocales del Consejo, esto genero discrepancia de opiniones y puntos de trabajo distantes, sobre ese punto, se aclaró que el Administrador y Representante Legal renuncio al Consejo de Administración para no tener doble calidad, quedando de esta manera el Consejo con nueve miembros. El Consejo de Administración es un organismo colegiado que debe tomar sus decisiones de manera consensuada, en el cual, cada miembro tiene derecho a voz y voto, y los votos valen lo mismo a la hora de hacer la métrica electiva, salvo que la normativa establezca tácitamente que el presidente

tendrá voto de calidad en caso de empate, debe entenderse que los votos todos tienen la misma ponderación, y es el caso, que aun cuando el Condominio no es regulado por la Ley de Asociaciones y Fundaciones sin Fines de Lucro, de ahí se pueden tomar elementos de interpretación, para aplicar a los casos en los cuales el órgano de gobierno es colegiado o plural. Ante la situación compleja de qué Vocales deben ser llamados cuando no fue establecido por la Asamblea General, se deberá hacer conforme los nombres aparecen en el Acta de la Asamblea General, porque dicha acta está inscrita en el Centro Nacional de Registro y es la fuente más fidedigna para establecer las funciones, dicho esto, se entenderá que el vicepresidente sustituirá al presidente, y los Vocales suplirán los otros cargos nominales conforme aparecen en el Acta, siempre y cuando estén en la sesión del Consejo de Administración; se les recuerda también que es el Secretario quien legitima los actos en el Consejo de Administración, sin la figura del Secretario todo acuerdo firmado por otro será nulo, excepto cuando el Vocal sea llamado a suplir al Secretario y actúe en dicha función.

Se advierte que los canales de comunicación entre la Gobernanza y los Condóminos en general han provocado confusión y división de opiniones, en primer lugar porque existen TRES CHAT de vecinos, en los cuales, muchos exponen opiniones sin fundamento, basándose en conjeturas personales, las cuales se elevan al calor de las respuestas de otros vecinos provocando una polarización y bandos, lo cual dista de la armonía, tolerancia y paz social que debe primar en el Condominio; además que en dichos Chats no hay un control específico de quienes son las personas agregadas, tampoco es equitativa y proporcional al número de unidades habitacionales del Condominio, y en el Reglamento de Administración está prescrito las sanciones a las cuales se puede someter una persona que vaya contra las buenas costumbres. Es ese sentido debe existir un solo Chat en todo el Condominio que sea el canal de comunicación entre la Gobernanza, para ello, el Consejo de Administración deberá designar a través de acuerdo, quien o quienes serán las personas encargadas de publicar la información, así mismo, el Consejo de Administración deberá designar quien puede dar respuestas específicas antes las situaciones que pasen en el Condominio,

claro está, que ante un evento o situación delicada, la respuesta que comunique debe ser primero tomada en Consenso por el Consejo de Administración y el Administrador / Representante Legal, para que todos los Condóminos estén oficialmente informados. En cuanto a las quejas, inquietudes, propuestas, denuncias de los Condóminos, estas deberán hacerse por los canales que ya están establecidos para ello, los cuales generan registro para un mejor seguimiento en las soluciones.

Sobre los cuales los miembros de la mesa de negociación ACUERDAN:

- I) Queda sin efecto la convocatoria a Asamblea General Extraordinaria del día treinta y uno de mayo de dos mil veintitrés, por haber llegado las partes a los acuerdos, que más adelante se desarrollan; así mismo, el compromiso del Consejo de Administración y el Administrador a no convocar a ninguna Asamblea Extraordinaria con el fin de suspender o limitar el mandato a cualquier miembro de los distintos órganos de gobierno, y siempre buscar acuerdos cordiales que beneficien al Condominio, propietarios, inquilinos, trabajadores y los que prestan servicios en un ambiente de paz y armonía.
- II) Que para restituir la Confianza entre los órganos de gobernanza es necesario el respeto mutuo, tomas de decisiones colectivas no impositivas o arbitrarias, que el fin primordial de generar un ambiente estable de armonía, paz y tolerancia entre los condóminos a fin de que Quintas Recreativas La Hacienda, sea el mejor lugar para vivir; manteniendo una buena imagen en la municipalidad y ser el ejemplo de armonía social que tanto necesita la sociedad salvadoreña.
- III) Que ambas partes se comprometen a respetar el cuerpo normativo en la jerarquía establecida, y para efectos de terminar la gestión dos mil veintitrés, se establecerán acuerdos de carácter transitorio para normalizar el trabajo de la Gobernanza y Administración, esto con el fin de armonizar la costumbre con la cual se venía trabajando en el sentido que el Consejo de Administración también promueve y ejecuta proyectos y la nueva situación de gobernanza a

raíz de que ahora el Administrador y Representante Legal está dentro del Condominio.

- IV) Que hasta el fin del mandato del Consejo de Administración y el del Administrador y Representante Legal se comprometen a no incrementar o disminuir las cuotas de administración, ya que es un tema de Asamblea General y esta para poder decidir sobre esos puntos, deber ser perfectamente ilustrada con análisis financieros antes de tomar cualquier decisión.
- V) Que el Consejo de Administración elaborará una lista de necesidades prioritarias para la buena administración del condominio, para ello, el Administrador y Representante Legal auxiliará a través de la Gerencia Administrativa todos los insumos necesarios y una vez identificadas dichas necesidades el Administrador dará prioridad para su ejecución.
- VI) Que de conformidad al Manual de Control Interno se contratará servicios profesionales que faciliten la gobernanza en el condominio y la evaluación del personal que labora ya en el Condominio.
- VII) Que el uso de la firma en cheques para pagos, depósitos, y manejo de cuenta bancaria se utilizaran cuatro firmas, siendo las firmas de categoría A, la firma del Administrador / Representante Legal y la Firma del miembro del Consejo de Administración que dicho Consejo designe según Acuerdo; con el fin de garantizar la transparencia financiera en la gestión administrativa, ya que, las partes comprenden la responsabilidad del manejo de cuotas administrativas, y las dos firmas categoría B, a quienes el Consejo de Administración designe por Acuerdo.
- VIII) Que se hará un llamado a todos los miembros Consejo de Administración electos, con el fin de trabajar conjuntamente, respetando las normas de la democracia, limitaciones a voz y voto. Para todo acto que realice algún miembro del Consejo de Administración deberá establecerse por voto de la mayoría del Consejo y asentado en la respectiva Acta.
- IX) Que el Administrador / Representante Legal y el Consejo de Administración se reunirán periódicamente para velar por los intereses del condominio, así mismo, a efecto de normalización de conformidad al romano III, el

Administrador entregara facultades de gestión administrativas al Consejo de Administración, reservándose todas las facultades que como Representante Legal tiene, las cuales serán analizadas una vez sean propuestas por el Consejo de Administración.

- X) Que para mantener la armonía y paz comunal, se establecerán normas y reglas para los canales de comunicación, sobre todo para el uso de redes sociales, ya que, parte de la discrepancia de opiniones en la gobernanza sucintamente nacieron de valoraciones personales de condóminos y exposiciones de alto contenido conflictivo por lo que, el Chat Oficial será para información, convocatorias en los tiempos y términos establecidos en la normativa, debiendo registrarse en el Chat solo una persona por inmueble, de preferencia el propietario de dicho inmueble, y en el caso que en dicho inmueble habite un inquilino, el propietario deberá hacer llegar a través de una nota la autorización para que el vecino sea incorporado al chat. Para ello, el chat deberá ser depurado periódicamente y administrado por las personas que el Consejo de Administración designe
- XI) Que debe armonizarse el Manual de Normas de Convivencia, a efecto que el Reglamento de Administración establece las funciones del Administrador y Representante Legal, ya que dicho Manual, por la práctica y la realidad que se vivía en el Condominio otorgaba facultades discrepantes al Consejo de Administración.

DECISIÓN

- 1) Dese por finalizada la mesa de negociación entre el Consejo de Administración y el Administrador / Representante Legal, juntamente con los condóminos observadores.
- 2) Téngase por evacuados y agotados todos los argumentos de las partes, sus propuestas de solución y autorícese todos los Acuerdos que se han alcanzado a través de este mecanismo alternativo a solución de conflictos.

- 3) Las partes deben acatar los acuerdos de buena fe a los que han llegado en el presente Convenio.
- 4) Sirva el presente Convenio como base de toma de decisiones para futuras controversias entre las partes.
- 5) Publíquese este Convenio para el conocimiento de todos los condóminos.
- 6) Notarícese el presente Convenio.

Leído que ha sido en voz alta a ambas partes el contenido textual y total del presente Convenio, el cual, consta de diecisiete folios útiles, manifiestan que lo entienden, aceptan sus efectos legales, ya que no existe dolo, error o cualquier vicio de la voluntad y por lo tanto lo firman de manera voluntaria, sin ningún tipo de coacción, ratifican su contenido en todas sus partes y firmamos.

CONFIDENCIAL

Fe que las Firmas que se leen “Ilegibles” y que calzan el anterior Convenio de Mediación el cual consta de diecisiete folios útiles incluyendo la presente legalización, fueron puestas en mi presencia de su puño y letra por los señores: FRANCISCO PORTILLO MELENDEZ, mayor de edad, del domicilio de Santa Tecla, persona que hoy conozco e identifico por medio de su documento único de identidad numero cero dos millones doscientos treinta y dos mil setecientos sesenta y nueve – ocho; en calidad de Administrador y Representante Legal del Condominio Quintas Recreativas La Hacienda en San José Villanueva, departamento de La Libertad, personería que mas adelante relacionare; EDWIN OSVALDO VIDES PADILLA, mayor de edad, del domicilio de San Salvador, persona que hoy conozco e identifico por medio de su documento único de identidad numero cero dos millones seiscientos sesenta y seis mil seiscientos ochenta y cuatro – cero; en calidad de Presidente del Consejo de Administración del Condominio Quintas Recreativas La Hacienda en San José Villanueva, departamento de La Libertad, ANA BEATRIZ CABALLERO CORDOVA, mayor de edad, del domicilio de San Salvador, persona que hoy conozco e identifico por medio de su documento único de identidad numero cero dos millones setecientos cincuenta y dos mil setecientos setenta y nueve – ocho; en calidad de Vicepresidente del Consejo de Administración del Condominio Quintas Recreativas La Hacienda en San José Villanueva, departamento de La Libertad, MORENA ARELI SALINAS DE MENA, mayor de edad, del domicilio de Mejicanos, persona que hoy conozco e identifico por medio de su documento único de identidad numero cero un millón trescientos ochenta mil trescientos ocho – cinco; en calidad de miembro del actual Consejo de Administración del Condominio Quintas Recreativas La Hacienda en San José Villanueva, departamento de La Libertad; calidad que compruebo ya que tuve a la vista Acta numero TREINTA Y DOS de Celebración de Asamblea General de Propietarios Ordinaria con fecha diecisiete de enero de dos mil veintitrés, y la publicación en el Diario Oficial numero treinta y dos, treinta y cuatro, y treinta y seis, Tomo cuatrocientos treinta y ocho con fechas quince, diecisiete y veintiuno de febrero de dos mil veintitrés, en la cual todos los antes referidos fueron electos, el primero para el cargo de Administrador y Representante Legal del Condominio para el periodo de un año, los otros tres electos para los cargos del Consejo de Administración para el periodo de un año,; así mismo los señores PEDRO ERNESTO RODRIGUEZ PERDOMO, mayor de edad, del domicilio San José Villanueva, persona que hoy conozco e identifico por medio de su documento único de identidad numero cero cero cuatrocientos cuarenta y tres mil seiscientos setenta – ocho; en calidad de observador y condómino del Condominio Quintas Recreativas La Hacienda en San José Villanueva, departamento de La Libertad. JORGE ARÍSTIDES BELLOSO POSADA, mayor de edad, del domicilio de San José Villanueva, persona que hoy conozco e identifico por medio de su documento único de identidad numero cero dos millones doscientos cincuenta y siete mil trescientos ochenta y ocho – tres; en calidad de observador y condómino del del Condominio Quintas Recreativas La Hacienda en San José Villanueva, departamento de La Libertad; y el Licenciado JOSÉ FERNANDO GAMERO FIGUEROA, mayor de edad, del domicilio de San Marcos, persona que conozco e identifico por medio de su documento único de identidad numero cero dos millones ciento ochenta y seis mil setecientos veintiséis – tres, quien actuó en calidad de Mediador del anterior Convenio. En la Ciudad de San José Villanueva, departamento de La Libertad, a los veintiséis días del mes mayo de dos mil veintitrés.