

19 2003

ESCRITURA NUMERO 8

LIBRO DE PROTOCOLO 47

Escritura Publica

De

MODIFICACION AL REGLAMENTO DE ADMINISTRACION DEL

CONDOMINIO "QUINTAS RECREATIVAS LA HACIENDA"

Otorgada por

INVERSIONES ROBLE, S.A. DE C.V.

A favor de

Lic. Mario Concepción Martínez Sandoval

Abogado y Notario

San Salvador, El Salvador, C. A.

PAPEL PARA PROTOCOLO



DOS COLONES



DE H.

CINCUENTA Y TRES

Nº 5404018



1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24

NUMERO OCHO. En la ciudad de San Salvador, a las ocho horas con treinta minutos del día trece de junio de dos mil tres. Ante mí, **MARIO CONCEPCION MARTINEZ SANDOVAL**, Notario de este domicilio, comparece el licenciado **CARLOS PATRICIO ESCOBAR THOMPSON, conocido por CARLOS PATRICIO ESCOBAR**, de cincuenta y un años de edad, Licenciado en Administración de Empresas, de este domicilio, persona de mi conocimiento, portador de su Documento Unico de Identidad número cero cero cero cero cero cero veintiocho-ocho, actuando en su calidad de Vicepresidente y Representante Legal de la sociedad **"INVERSIONES ROBLE, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE"**, que puede abreviarse **"INVERSIONES ROBLE, S.A. DE C.V."**, de este domicilio, con Número de Identificación Tributaria cero seiscientos catorce-ciento cincuenta y un mil doscientos setenta y uno-cero cero uno-siete, denominada de aquí en adelante **"ROBLE"**, personería que al final relacionaré. Y en la calidad indicada, ME DICE: **I.-DECLARACIONES PREVIAS:** Que por Escritura Pública otorgada en esta ciudad, a las once horas del día veintidós de abril de mil novecientos noventa y siete, ante los oficios del notario Benjamín Valdez Iraheta, **COMUNICACIONES UNIVERSALES, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**, que puede abreviarse **COMUNICACIONES UNIVERSALES, S.A. DE C.V.**, del domicilio de San José Villanueva, Departamento de La Libertad, sometió al Régimen de



DOS COLONES



DE H.

CINCUENTA Y CUATRO

Nº 5404019

Propiedad Inmobiliaria por Pisos y Apartamentos, un complejo habitacional que se denomina

CONDOMINIO "QUINTAS RECREATIVAS LA HACIENDA", sobre un inmueble de su propiedad de una extensión superficial de DOSCIENTAS HECTAREAS NUEVE MIL SEISCIENTOS SETENTA Y SEIS PUNTO CERO SIETE METROS CUADRADOS. **II)** Que según Escritura Pública otorgada en esta ciudad, a las doce horas del día veintidós de abril de mil novecientos noventa y siete, ante los oficios del notario Benjamín Valdez Irahetà, COMUNICACIONES UNIVERSALES, S. A. De C.V., con el objeto de darle cumplimiento al artículo tercero, literal "E" de la Ley de Propiedad Inmobiliaria por Pisos y Apartamentos, procedió a formular el Reglamento de Administración del **CONDOMINIO "QUINTAS RECREATIVAS LA HACIENDA"**. **III.-** Que según Escritura Pública otorgada en esta ciudad, a las ocho horas y treinta minutos del día diecinueve de julio del año dos mil, ante los oficios del notario Piero Antonio Rusconi Gutierrez, COMUNICACIONES UNIVERSALES, S.A. DE C.V., modificó el Reglamento de Administración del mencionado Condominio, en lo relativo al numeral 2) y 20) del literal B) ADMINISTRACION Y DIRECCION DEL COMPLEJO. **IV)** Que por Escritura Pública otorgada a las ocho horas con quince minutos del día catorce de junio de dos mil dos, y rectificada a las quince horas del dieciséis de agosto de dos mil dos, ante mis oficios notariales, Roble, adquirió a título de compraventa de parte de COMUNICACIONES UNIVERSALES, S.A. DE C.V., todos los inmuebles propiedad de ésta que conformaban el Condominio Quintas Recreativas La Hacienda. Asimismo Roble asumió varios compromisos y obligaciones dentro de los cuales se encuentran desarrollar y finalizar el mencionado proyecto, dotándolo de las obras de infraestructura necesarias para su habitación. **V. -** Que no habiéndose instalado la Asamblea de Propietarios, ya que aún no han sido terminadas las obras de infraestructura del Condominio en un noventa por ciento, razón por la cual no se ha señalado el día y hora en que se celebrará la primera Junta General, a partir de la cual les corresponderá a los copropietarios en forma exclusiva la administración y conservación del Condominio, COMUNICACIONES UNIVERSALES, S.A. DE C.V., continuaba ejerciendo sus funciones de Administrador Interino, tal como lo establece el expresado Reglamento. **VI.-** Que por

Escritura Pública otorgada a las catorce horas del día seis de junio del presente año, ante los oficios de

la notario Lucila María Argueta Alfaro, COMUNICACIONES UNIVERSALES, S.A. DE C.V., y ROBLE, celebraron un convenio por medio del cual la primera delegó, cedió y traspasó a la segunda todos los derechos y obligaciones que como Administradora Interina del mencionado Condominio le corresponde, ejerciendo por tanto INVERSIONES ROBLE, S.A. DE C.V., a partir de esa fecha el cargo de Administradora Interina, con las facultades propias de la Asamblea de Propietarios. VII) Que siendo de beneficio para todos los propietarios de inmuebles del CONDOMINIO "QUINTAS RECREATIVAS LA HACIENDA", por este medio el compareciente acuerda modificar en su totalidad el Reglamento de Administración del expresado Condominio, el cual a partir de esta fecha será del tenor literal siguiente:

A.- OBJETIVO: El objetivo de este reglamento es determinar las normas que permiten una convivencia armoniosa entre los propietarios, así como una interacción de desarrollo entre ellos, las instalaciones del Condominio y la naturaleza que lo rodea. **B) ADMINISTRACION Y DIRECCION DEL CONDOMINIO:**

1) La administración y conservación de las cosas comunes del Condominio corresponderá a una Asamblea de Propietarios de los distintos inmuebles, quienes se regirán de acuerdo a las normas establecidas en este Reglamento de Administración. La Asamblea de Propietarios tendrá los derechos y obligaciones que se establezcan en la Ley de la Propiedad Inmobiliaria por Pisos y Apartamentos y en este Reglamento; se instalará su primera Junta, cuando el Administrador Interino y copropietario, es decir, INVERSIONES ROBLE, S.A. DE C.V., haya transferido el dominio del cincuenta por ciento del área útil de la cual es propietaria. El Administrador Interino comunicará por escrito ese resultado a los propietarios condóminos y los convocará para la primera Asamblea de Propietarios señalando día y hora en que se efectuará la sesión, a partir de la cual le corresponde a ellos en forma exclusiva la administración y conservación del condominio; la convocatoria podrá hacerla cualquier condomino, una vez cumplida la condición antes dicha. 2) Para los efectos de este Reglamento, se entiende por unidad habitacional el área de terreno no menor de dos mil doscientas varas cuadradas, así como las



M. DE H.
CINCUENTA Y CINCO
Nº 5404020

estructuras físicas habitacionales que en el terreno se construyan y que no deberán sobrepasar del

veinticinco por ciento del área del terreno. De conformidad a los planos aprobados, las unidades habitacionales dispondrán de cuneta o canaleta, arriate, mecha de agua potable, mecha de agua no potable para riego, acometida eléctrica subterránea, ductería telefónica subterránea, autorización de manejo de las aguas negras a través de un sistema adecuado a construir por cada propietario, según un diseño aprobado por las autoridades competentes. Se entiende por áreas adicionales, aquellas áreas de terreno de uso privativo que dentro del condominio son resultado del replanteamiento del proyecto y no son consideradas como unidades habitacionales, por tanto no dispondrán de las obras de infraestructura antes mencionadas, sino únicamente son áreas que tienen la finalidad de ser usadas con fines de ornamentación. Dichas áreas adicionales se sujetarán a las normas establecidas en este reglamento en lo que sea aplicable. Las unidades habitacionales se sujetarán a las regulaciones determinadas por los reglamentos y ordenanzas del Municipio de San José Villanueva, Departamento de La Libertad, y demás autoridades competentes, y en lo esencial a lo dispuesto por la Ley de la Propiedad Inmobiliaria por Pisos y Apartamentos, y este Reglamento. 3) Cualquier pacto que restrinja, tergiverse, amplíe, interfiera o altere en cualquier forma el régimen jurídico establecido, es nulo y por consiguiente no surte efecto respecto a terceros. 4) El régimen jurídico del Condominio QUINTAS RECREATIVAS LA HACIENDA, únicamente podrá ser modificado en la forma y con los requisitos que se establecen en la Ley de Propiedad Inmobiliaria por Pisos y Apartamentos y en este Reglamento. 5) Cada propietario es dueño exclusivo de una o varias unidades habitacionales y son copropietarios de los elementos y partes comunes del condominio total, que por las circunstancias físicas del mismo, dan lugar a una inseparabilidad arquitectónica y jurídica. El derecho de cada propietario sobre los elementos esencialmente comunes, es proporcional a la unidad habitacional, para los efectos de la Ley y este Reglamento. Los derechos de los propietarios sobre los bienes comunes en general, solo podrán enajenarse o gravarse conjuntamente con el derecho de propiedad que le corresponde sobre la unidad habitacional que exclusivamente le pertenece, pudiendo

constituir sobre su derecho de propiedad, derechos reales o personales, sin necesidad de consentimiento

de los demás propietarios. En virtud que la unidad habitacional ha sido sometida al Régimen que regula la Ley de la Propiedad Inmobiliaria por Pisos y Apartamentos, se permitirán divisiones y desmembraciones, siempre que lo apruebe las autoridades competentes, y no sean menores de dos mil doscientas varas cuadradas, en estos casos la administración del condominio dará los servicios de infraestructura sujetos a disponibilidad de recursos; no se permitirá más de una residencia por Inmueble. 6) El propietario de una unidad habitacional podrá realizar exclusivamente construcciones destinadas a uso habitacional en un área que no podrá ser mayor del veinticinco por ciento de la extensión total del terreno, procurando que el estilo arquitectónico guarde armonía en su conjunto, y conservando el ambiente ecológico del Condominio. Todo propietario está obligado a realizar las construcciones de las viviendas, cuidando que las mismas no afecten los elementos comunes en general, ni dañen o puedan eventualmente dañar, a juicio del Administrador o Consejo de Administración si lo hubiere, las partes comunes del Condominio y su entorno ecológico, que pongan o puedan eventualmente poner en peligro inmediato o mediato la seguridad, salubridad, estética y funcionalidad del condominio y asimismo deberá de respetarse entre las construcciones y las colindancias laterales y la interior, una distancia de dos punto cincuenta metros y no menos de siete punto cincuenta metros en el frente. La unidad habitacional que colinde con el muro perimetral del Condominio deberá respetar un retiro de construcción de cinco metros con respecto al fondo del lote. Asimismo deberá respetarse cualquier otro retiro de construcción que la autoridad competente emita con respecto a una unidad habitacional determinada. En la unidad habitacional no se permitirá la construcción de muros o tapiales divisorios, debiendo utilizarse únicamente cercos vivos, prohibiéndose el uso de alambres de púas, mayas, razor u otros similares, salvo en los linderos perimetrales del condominio. La Asamblea de Propietarios, el Consejo de Administración o el Administrador pueden oponerse a la construcción de cualquier infraestructura, cuando no cumpla con los requisitos expresados anteriormente, indicándole al



PAPEL PARA PROTOCOLO



DOS COLONES



M. DE H.

CINCUENTA Y SEIS

5404021

propietario en forma escrita, las razones por las cuales se considera que tales obras no deben realizarse.

Podrá asimismo sugerir las modificaciones de los planos que estimen conveniente. Las resoluciones que cualquiera de estos órganos emita, podrá impugnarse dentro de quince días ante un Juez de Lo Civil de Nueva San Salvador. Las mejoras, obras o reparaciones sustanciales que afecten todo el condominio, destinadas al mejoramiento del mismo o el uso más cómodo de los elementos comunes, así como las modificaciones que alteren su exterior o su estructura, deberán ser acordadas por la Asamblea de Propietarios previa aprobación de la autoridad competente correspondiente y cuando afecten especialmente un inmueble, será indispensable además, el consentimiento de o de sus respectivos propietarios; 7) Todo propietario tiene a su cargo en proporción a su unidad habitacional, los gastos de innovación, modificación y reparación de las partes y cosas comunes del condominio, así como de las primas de seguro, impuestos fiscales, municipales o de cualquier naturaleza que lo graven plenamente y en general, así como todo otro gasto indispensable para mantener en buen estado sus condiciones de servicio, seguridad, comunidad y decoro. En igual forma contribuirán los propietarios en los gastos de administración, vigilancia, ornato, limpieza y servicios generales del condominio. Las cuotas para gastos y expensas comunes, que los propietarios no cubran oportunamente, además de otras sanciones causarán intereses mensuales equivalentes a la tasa de interés bancaria vigente correspondiente a los depósitos a plazo ciento ochenta días, desde la fecha en que debieron efectuar los pagos hasta su cancelación, tales intereses deberán reflejarse en unión del saldo deudor en los Libros de Contabilidad del Condominio. Estas cuotas deberán pagarse a partir de la formalización de la compraventa de la unidad habitacional o cuando ésta reciba los servicios de infraestructura mencionados en el numeral 1) de la cláusula B de este instrumento. Esta cuota podrá ser modificada por la Asamblea de Propietarios, y no incluye la conexión ni el suministro de agua potable o no potable para riego que consuma cada unidad habitacional. 8) Ningún propietario podrá eximirse de contribuir a los gastos y expensas comunes del uso y goce de los bienes que están en comunidad. Si alguno de ellos se negare a satisfacer el valor de las cuotas correspondientes a los

gastos y expensas comunes en el plazo fijado, el Administrador podrá exigir el pago ejecutivamente,

1 sirviéndole de título ejecutivo el Acta Notarial que deberá de levantarse mediante la cual le haga saber al
2 deudor su propósito de exigirle judicialmente el cumplimiento de la obligación, debiendo el Notario
3 insertar en el instrumento el punto de acta en que se acordó el pago y la declaración del Administrador,
4 de no haberse efectuado el pago por parte del propietario renuente. 9) Será de la exclusiva
5 responsabilidad de cada propietario, el pago de los impuestos, arbitrios, tasas y contribuciones que
6 recaigan sobre la unidad habitacional que le pertenece, así como los que recaigan sobre las áreas
7 comunes del Condominio en proporción a la unidad habitacional de la que sea propietario. 10) El que
8 vendiere su unidad habitacional y que se encuentre en mora en el pago de las obligaciones a que se
9 refieren las cláusulas 7) y 8) de este reglamento quedará obligado solidariamente con el nuevo
10 adquirente al pago de las mismas. 11) Si alguna unidad habitacional fuere objeto de intervención
11 judicial, su propietario conservará los derechos y obligaciones que al efecto establece la Ley y este
12 régimen. Si la unidad habitacional fuese adquirida a cualquier título bajo el régimen de copropiedad, por
13 dos o más personas, éstas quedan obligadas a designar entre ellas una que las represente ante la
14 Asamblea de Propietarios y el Administrador. Si no hubiere acuerdo entre los propietarios en la
15 designación, se considerará suficiente y legítima la elección que haga la mayoría de ellos,
16 comprobándolo y comunicándolo al Administrador por medio de documento debidamente autenticado.
17 La representación se considerará conferida al tiempo que dure la proindivisión salvo que al
18 representante le sobreviniere algún impedimento o dejare de ser propietario, en cuyo caso se procederá
19 entre ellos a efectuar la nueva designación. 12) Cada copropietario podrá servirse de los bienes comunes
20 y gozar de los servicios e instalaciones generales del condominio conforme a la naturaleza y destino de
21 la unidad habitacional a que sirven directamente sin perjudicar o hacer más oneroso el derecho de los
22 demás, excepto la casa club, cuyo uso estará sujeta al pago de una cuota adicional establecida por la
23 Asamblea de Propietarios o el Administrador. Si se ocasionaren daños serán por cuenta del responsable,
24



PAPEL PARA PROTOCOLO



DOS COLONES



DE H.
CUENTA Y SIETE

No 5404022

las reparaciones de los daños que causen a estos bienes comunes. 13) Además de las prohibiciones que

establece la Ley y las que en el futuro disponga la Asamblea de Propietarios, los condóminos u ocupantes de la unidad habitacional no podrán: a) Consentir, promover y ejecutar actos en contra de la moral, la urbanidad, las buenas costumbres y las normas de convivencia; b) Llevar o mantener en la unidad habitacional sustancias explosivas, inflamables, salitrosas y en general, cualquier otras que por sus elementos naturales puedan poner o pongan en peligro inmediato o mediato, a juicio del Administrador, la seguridad del Condominio en general, o de cualquiera de sus partes. La misma prohibición existe para todo tipo de materias orgánicas o inorgánicas, que produzcan malos olores, humo, humedad, o cualquier clase de molestias físicas a los demás propietarios, vecinos o personas que visiten el Condominio; c) Destinar la unidad habitacional para otro fin distinto al de construcción de vivienda; es especialmente prohibido destinarla para actividades políticas o religiosas, o para uso comercial, tales como bodega, taller, fábrica, escuela, local comercial, tienda u oficina, o apartamentos habitacionales para alquiler o pupilaje, aún cuando dicho fin sea provisional, así como para asociaciones de cualquier índole; d) Construir viviendas con más de dos niveles de altura. e) Acumular o incinerar en el interior de la unidad habitacional, o en las áreas comunes, basura o cualquier clase de desechos; f) Hacer o consentir que se produzcan en su unidad habitacional ruidos que molesten a los vecinos. En consecuencia deberá velar por el uso racional y discreto, con volumen moderado de aparatos de transmisión radial y televisiva, instrumentos musicales, aparatos eléctricos, medios de transporte o de cualquier otro tipo. En caso de construcciones que se estén realizando, se deberá mantener en una forma ordenada los materiales de construcción, así como respetar un horario de labores, el cual no podrá ser antes de las siete de la mañana, ni después de las seis de la tarde; g) Obstaculizar con bultos, sillas, bancas, materiales de construcción, o cualquier otro tipo de objetos, las áreas comunes, o de circulación, así como las de acceso y comunicación. Especialmente es prohibido utilizar las calles y arriates para depositar materiales de construcción durante el proceso constructivo. El transporte de cargas y el tránsito de vehículos pesados que puedan interferir la circulación

normal de las áreas comunes se hará previa autorización del administrador, en las horas establecidas

1	anteriormente; queda terminantemente prohibido t construir accesos a las unidades habitacionales que
2	bordean el condominio desde o hacia otros inmuebles, calles o caminos exteriores. El libre acceso por el
3	Boulevard La Hacienda no será permitido a vehículos y personas ajenas al Condominio, salvo que una
4	autoridad competente determine disposiciones que establezcan lo contrario. h) Tener animales que a
5	juicio del Administrador, puedan causar molestias o peligros a los vecinos, así como instalar clínicas
6	veterinarias, criaderos o destace de animales; i) Instalar agencias de inhumación, funerarias o similares;
7	j) Tender ropa en los balcones o lugares visibles del exterior; k) Circular por las calles del Condominio a
8	velocidad superior a los cuarenta kilómetros por hora; l) Práctica de deportes que requieran uso de
9	vehículos automotores; m) Talar los árboles existentes sin previo permiso escrito del administrador, y de
10	autoridad competente; n) Ornamentar los arriates y en general las áreas verdes comunes, sin respetar
11	las instrucciones que al respecto señale el Administrador o el Consejo de Administración en su caso; ñ)
12	Uso de armas de fuego de cualquier tipo en las vías de circulación y áreas comunes; y por tanto se
13	obligan a que en caso de contar con servicios de seguridad, este deberá permanecer dentro de la unidad
14	habitacional, siendo responsabilidad del propietario la actitud personal de los miembros de su seguridad;
15	o) Queda terminantemente prohibido la caza de animales de cualquier tipo; p) Alterar, modificar o
16	cambiar el cauce o las obras de paso de aguas lluvias, en donde éstas se encuentran ubicadas, así
17	como la topografía y paisaje existente de los inmuebles, de manera que afecten el drenaje natural de las
18	aguas lluvias; y q) impermeabilizar más del veinticinco por ciento del área total de la unidad
19	habitacional; 14) La Asamblea de Propietarios emitirá, cuando lo estime conveniente, las normas de
20	convivencia que sean necesarias entendiéndose por éstas, aquellas que tienen por finalidad promover,
21	establecer y desarrollar un ambiente de armonía, comprensión y respeto entre los propietarios. 15) Son
22	Organos de Administración: La Asamblea de Propietarios y el Administrador, persona natural o jurídica a
23	cargo de la Administración. La Asamblea de propietarios de las unidades habitacionales, legalmente
24	



DOS COLONES

DE H.
CINCUENTA Y OCHO

Nº 5404023

convocados y reunidos, es el órgano supremo del Condominio y no tendrá más limitaciones que la

establecidas por la ley, la Escritura de Constitución del Régimen y este Reglamento. La Asamblea de Propietarios nombrará un Consejo de Administración que realice funciones de verificación, seguimiento y control de las disposiciones emanadas de la Asamblea, el cual será la autoridad superior jerárquica del Administrador. Cada propietario podrá hacerse representar en las Asambleas Generales por otro propietario mediante simple carta o por persona extraña al Condominio, mediante carta legalizada o por apoderados con facultades suficientes. Los menores de edad o incapaces y las personas jurídicas serán representados por sus correspondientes representantes legales, debidamente acreditados. El Administrador no podrá representar a otros condóminos. 16) La Asamblea de Propietarios se reunirá en Sesión Ordinaria o Extraordinaria. La Ordinaria se efectuará dentro del primer trimestre de cada año en el lugar día y hora que indique la convocatoria; las sesiones Extraordinarias se efectuarán en la misma forma cuando sean convocadas al efecto. 17) El Administrador convocará a los propietarios por medio de una publicación en uno de los diarios de mayor circulación nacional, para que asistan a las sesiones ordinarias o extraordinarias por lo menos con diez días de anticipación, a la fecha señalada para la reunión. Además con no menos de diez días antes de la sesión, se colocará en la cartelera del condominio, un aviso convocando a la sesión. La convocatoria deberá contener por lo menos la siguiente información: a) El nombre del condominio; b) El lugar día y hora de la reunión; c) La indicación de si se trata de Sesión Ordinaria o Extraordinaria; y d) Los requisitos que se necesitan para participar en ella y quórum necesario, y e) los puntos a tratar en ella. Si se tratare de una sesión Extraordinaria, los avisos de convocatoria deberán señalar además que se conocerán sólo los puntos de la agenda. A solicitud de propietarios que representen por lo menos el diez por ciento del valor total del Condominio, el Administrador está obligado a convocar a Asamblea de Propietarios. El Administrador convocará a sesión extraordinaria si existen por lo menos diez por ciento de los propietarios interesados en innovaciones, modificaciones o reparaciones del Condominio y que por tal causa estén en conflicto con el Administrador. 18) En cualquier tiempo en que se

encuentren reunidos la totalidad de propietarios del Condominio o sus legítimos representantes, se

tendrá por válidamente constituida la Asamblea de Propietarios, aunque no haya mediado convocatoria.

19) La Asamblea de Propietarios una vez constituida podrá acordar la suspensión de la reunión y su continuación en los días inmediatos siguientes, hasta que se conozcan y resuelvan los puntos de agenda.

20) Para que una Asamblea se considere legalmente constituida en la primera Convocatoria, deberán estar presentes o representados los propietarios de por lo menos la mitad más uno de las unidades habitacionales que componen el Condominio. La Asamblea constituida en segunda convocatoria, será válida cualquiera que sea el número de propietarios presentes o representados y sus resoluciones se tomarán por mayoría simple. La Asamblea en primera y segunda convocatoria y las fechas de las

reuniones estarán separadas cuando menos por un lapso de veinticuatro horas. Sus resoluciones surtirán efectos, siempre que se tome en la forma requerida al efecto por el Reglamento y la Ley. 21) Para

participar en las sesiones de la Asamblea de Propietarios, el interesado debe acreditar dicha calidad así:

si es propietario y representa a otro, por medio de simple carta y si es extraño al Condominio, mediante carta debidamente legalizada por Notario o Poder con facultades suficientes. Sin embargo, se tendrá como propietario legítimamente acreditado, aquél que aparezca en el Libro de Propietarios que llevará el

Administrador. 22) El administrador presidirá las sesiones de la Asamblea de Propietarios, y en caso de ausencia o en su defecto, la Asamblea de Propietarios o el Consejo de Administración si lo hubiere designará a la persona que presidirá la sesión. 23) Todos los acuerdos que se adopten por la Asamblea,

igual que el resumen de la reunión respectiva deberán anotarse en el Libro de Actas correspondientes, el cual, debidamente autorizado, llevará bajo su responsabilidad el Administrador y que pondrá a disposición de los propietarios en el momento de que lo soliciten; las actas y los acuerdos que se tomen

por la Asamblea, deberán ser suscritos por el Presidente y el Secretario de la Asamblea y/o del Administrador. Las decisiones tomadas de conformidad con los requisitos contemplados en el presente

régimen jurídico, son obligatorios para todos los propietarios que hayan o no asistido a la sesión



DOS COLONES

M. DE H.
CUENTA Y NUEVE

Nº 5404024

respectiva o votado en contra. Si de conformidad a la Ley, el acuerdo de la Asamblea de Propietarios debe

ser inscrito en el Registro correspondiente, se autorizará a uno o varios representantes, para que comparezcan en representación de la Asamblea de Propietarios a otorgar la correspondiente escritura pública. Cuando por cualquier circunstancia no pudiere asentarse el acta de una Asamblea en el libro respectivo, se levantará ante Notario. 24) Los propietarios condóminos tendrán derecho a un voto por cada unidad habitacional de su propiedad. Las votaciones podrán ser secretas y el escrutinio corresponderá efectuarlo al Administrador o a una comisión especial designada al efecto por la Asamblea. Las resoluciones de la Asamblea de Propietarios serán válidas cuando sean acordadas con el voto favorable de la proporción de propietarios requeridos por la Ley o este Reglamento. Cuando una unidad habitacional pertenezca a más de una persona, tendrá que acreditar ante la Asamblea de Propietarios un representante común. 25) La Asamblea de Propietarios es el Organo Supremo de la Administración del Condominio y sus facultades dentro de los límites legales, son absolutos. Además de las atribuciones que le asigne la Ley, la escritura constitutiva del Régimen y el presente reglamento, le corresponderá: a) Nombrar al Administrador Propietario y al Suplente, removerlo y fijar sus remuneraciones y forma de pago; b) Aprobar en la primera sesión de cada año, el Presupuesto de Egresos y determinar la forma en que deben allegarse los fondos necesarios para cubrirlos; c) Conocer en una misma sesión del informe del Administrador y aprobar o improbar la cuenta que éste debe rendir; d) Acordar con la urgencia necesaria, la ejecución de determinadas obras, remodelación, reparación y/o mejoras y fijar su importe, encomendado al Administrador, la obtención de la aprobación Correspondiente, de parte de las autoridades del Gobierno Central y el Municipio; e) Ampliar y restringir las facultades conferidas a la persona encargada de la Administración; f) resolver en legal forma sobre la extinción del Régimen y sobre los demás asuntos que le confiere la Ley y este reglamento; g) Decidir sobre la contratación de seguros de todo el Condominio, cuando fuese necesario; h) Podrá decretar las reformas al presente reglamento; i) Fijar las proporciones y forma de pago de las cuotas ordinarias y extraordinarias que deben pagar los propietarios conforme a la

1 ley y este reglamento; j) Conocer, informarse y decidir sobre cualquier asunto de interés común y
2 particular que no se encuentra comprendido dentro de las atribuciones otorgadas al administrador o que
3 se refieren a situaciones o decisiones de éste; k) Fijar sanciones pecuniarias a los propietarios que no
4 cumplan sus obligaciones o violen las normas del Condominio; y, l) Nombrar de entre los propietarios un
5 Consejo de Administración que se encargue de velar en forma permanente que se cumplan los acuerdos
6 de la Asamblea, y que el Administrador cumpla con sus funciones; 26) La Dirección y Administración
7 inmediata del Condominio estará confiada a un Administrador, el cargo podrá ser desempeñado por una
8 persona jurídica especializada o por una natural con capacidad intelectual y moral suficiente que le
9 permita cumplir satisfactoriamente con la responsabilidad que el cargo le impone y la representación
10 legal que se le confiere. No será necesario que el Administrador sea propietario de un inmueble del
11 Condominio. La Asamblea de propietarios elegirá un Consejo de Administración formado por cinco
12 propietarios: Presidente, Vicepresidente, Secretario, dos vocales y dos suplentes, uno de ellos deberá
13 conocer de contabilidad, dicho Consejo de Administración tendrá como función asesorar y supervisar la
14 labor del administrador. La organización y funcionamiento de este Consejo será decidida por la Asamblea
15 de Propietarios. El Presidente del Consejo podrá desempeñar el cargo de administrador, si así lo decide
16 la Asamblea de Propietarios, en este caso, el Consejo podrá nombrar un Sub-Administrador y fijará sus
17 funciones. La Administración así como los servicios de vigilancia, mantenimiento, ornato, limpieza y
18 otros, podrán contratarse con una persona natural o jurídica. 27) El Administrador durará en sus
19 funciones el plazo que determine la Asamblea de Propietarios y en caso de que el plazo no fuere fijado,
20 ejercerá sus funciones por un período de un año. Si el Administrador no fuere propietario, previamente a
21 la toma de posesión de su cargo, deberá rendir fianza en la forma y por la cantidad que al efecto le
22 señale la Asamblea. La fianza a que se refiere el inciso que antecede podrá ser dispensada por acuerdo
23 de la mayoría de los propietarios presentes. 28) La Asamblea de Propietarios al acordar el
24 nombramiento del Administrador designará entre sus miembros la persona o personas que en



PAPEL PARA PROTOCOLO



DOS COLONES

DE H.
SESENTA

Nº 5404025

representación de ellas celebrarán con el Administrador el correspondiente contrato de prestación de

servicios, otorgándole los poderes que al efecto se requieren. En los casos de que la Asamblea de propietarios no se ponga de acuerdo en la elección del Administrador, éste, previo los trámites legales, será designado por un Juez de lo Civil de Nueva San Salvador, quien además le asignará el sueldo correspondiente. El nombramiento del Administrador, deberá aparecer visiblemente en el Directorio del Condominio. (29) Sin perjuicio de otros derechos y obligaciones que la Ley o el presente régimen jurídico establezca para el Administrador, éste tendrá las obligaciones siguientes: a) Desempeñar sus funciones en el horario que le fije la Asamblea de Propietarios; b) Ejecutar y cumplir los acuerdos que tome la Asamblea de Propietarios, salvo que designe a otra persona para la ejecución de los mismos; c) Representar legalmente a los propietarios en todos los asuntos judiciales, administrativos o extrajudiciales y comunes, relacionados con todo el Condominio, en consecuencia podrá interponer toda clase de demandas y plantear todo género de acciones, procesos, juicios, ejecuciones, en fin llevar a cabo todas las gestiones y solicitudes que fueren necesarias para el cumplimiento de sus funciones. Por ministerio de ley, por el hecho de aceptar el cargo tiene todas las facultades propias de un mandatario; d) Llevar a cabo las cobranzas relacionadas con la administración y entablar los juicios correspondientes contra los propietarios morosos; e) Depositar en cuentas especiales, en instituciones Bancarias a nombre del Condominio, los fondos que reciba de los propietarios en cualquier concepto; f) Nombrar, remover, o suspender y sustituir el personal auxiliar de administración, de servicios; vigilancia y mantenimiento que sea necesario y todo dentro de las partidas autorizadas en el presupuesto anual, aprobado por la Asamblea de Propietarios. Será también de su cargo el señalamiento de los horarios de trabajo; g) Ejercer la función Administrativa general del Condominio, por lo que deberá velar por la integridad o conservación del mismo, controlar la adecuada y efectiva prestación de los diversos servicios que se deben proporcionar a los propietarios, recaudar periódicamente los aportes que corresponden efectuar a éstos para cubrir los gastos Comunes ordinarios y extraordinarios que acuerde la Asamblea de Propietarios y efectuar las obras urgentes y necesarias de

reparación indispensable para la seguridad y conservación del Condominio, para tales efectos deberán

1 tomar las decisiones y dictar las disposiciones conducentes al desempeño de su cometido, siendo estas
2 disposiciones obligatorias para los propietarios, salvo disposiciones en contra de la Asamblea de
3 Propietarios; h) Llevar de conformidad con la Ley, los Libros de Contabilidad y pagar con toda prontitud
4 los impuestos, arbitrios, tasas y contribuciones que graven las áreas comunes del Condominio; i)
5 Elaborar un Presupuesto General de Ingresos y Egresos que deberá someter a la aprobación de la
6 Asamblea de Propietarios; j) Preparar y distribuir a los propietarios con diez días de anticipación por lo
7 menos a la celebración de la primera Asamblea Ordinaria de cada año, el informe del Administrador y la
8 rendición de cuentas que deberá someter a conocimiento y aprobación de ellos; k) Llevar bajo su
9 responsabilidad el Libro de Registro de Propietarios y entregarlo a la Asamblea cada vez que tenga lugar
10 una sesión; l) Convocar a Asamblea General de Propietarios en los casos determinados por la ley ó este
11 Reglamento; m) Establecer el quórum legal de las sesiones de Asambleas de Propietarios y siempre que
12 no haya disposición expresa de parte de ésta, presidir dichas sesiones y dirigir los debates que se
13 susciten en la misma; n) Asentar las actas de sesiones de las Asambleas de Propietarios y extender y
14 suscribir las certificaciones de las mismas conforme a la Ley y este reglamento; ñ) Cuidar en su caso,
15 que las pólizas de seguro del Condominio se mantengan vigentes pagando en su oportunidad las primas
16 respectivas; o) Velar por el orden para que la armonía y tranquilidad priven entre los propietarios,
17 proponiendo a la Asamblea de Propietarios las normas de convivencia que considere pertinente; p)
18 Cumplir y velar por que se cumplan las disposiciones del régimen jurídico y las que en el futuro adopte la
19 Asamblea de Propietarios, tomando en caso necesario las decisiones que considere adecuadas en el
20 resguardo de las mismas; q) Cualquier otras que sean inherentes a las funciones que le competen. 30)
21 El ejercicio contable será anual y se computará del primero de enero al treinta y uno de Diciembre de
22 cada año con excepción del primer ejercicio que será extraordinario y se contará a partir de la fecha en
23 que el régimen quede inscrito en el Registro Social de Inmuebles, hasta el próximo treinta y uno de
24



PAPEL PARA PROTOCOLO



DOS COLONES



DE H.

SESENTA Y UNO

No 5404026

1 diciembre. 31) El presupuesto de Administración se elaborará con base a la contribución de los

2 propietarios. Dicho presupuesto deberá contemplar los gastos de administración, caseta de control,
3 vigilancia diurna y nocturna, jardinería, limpieza, mantenimiento, pago de servicios para áreas comunes y
4 los respectivos impuestos y tasas de dichas áreas. Las aportaciones ordinarias y extraordinarias podrán
5 diferirse dentro del ejercicio contable en varios pagos periódicos, según lo resuelva la Asamblea de
6 Propietarios. Las transformaciones de partidas y el incremento de presupuesto, deberán ser aprobadas por
7 dicha Asamblea para lo cual el Administrador podrá convocarla. Si como resultado de la ejecución
8 presupuestaria se obtiene un superavit, la Asamblea podrá aplicarlo a gastos o inventarios del ejercicio
9 siguiente, o bien disponer la formación o incremento de un fondo de reserva o ambas cosas, según
10 convenga a sus intereses; Los aportes deberán ser pagados por los propietarios en las mismas fechas
11 establecidas sin necesidad de cobrar o requerimiento alguno. El propietario que se atrase en el pago de sus
12 cuotas o contribuciones, incurrirá en las sanciones previstas en la Ley y en este reglamento. En todo
13 presupuesto se establece que por lo menos el cinco por ciento de su importe se destinará a constituir o
14 incrementar un fondo de reserva que se utilizará para gastos imprevistos que pueden surgir y que afecten
15 directamente la seguridad, conservación, mantenimiento y funcionamiento del Condominio. La Asamblea
16 de propietarios convocada al efecto, deberá acordar la forma en que el mismo deberá ser cubierto por
17 todos los propietarios. 32) Las infracciones del Régimen Jurídico por parte de los Propietarios, inquilinos u
18 ocupantes de una unidad habitacional, estarán sujetas a las sanciones que el régimen establezca, y a las
19 que fije la Asamblea de Propietarios. Las infracciones que por acción y omisión se cometen en contra del
20 derecho de goce del Condominio y que no constituyen delito o falta se sancionarán conforme a la Ley de la
21 Propiedad Inmobiliaria por Pisos y Apartamientos quedando además los infractores, de acuerdo al derecho
22 común, sujetos a la reparación de los daños y perjuicios que hubieren ocasionado. Las sanciones
23 pecuniarias impuestas por el Juez respectivo o el Administrador, se asentarán en la contabilidad al hacerse
24 efectivas. En los casos en que proceda al desalojo de una unidad habitacional por infracción a la Ley o al

reglamento, el Administrador deberá iniciar el procedimiento legal correspondiente en un plazo no mayor

de diez días. 33) Con excepción de la Acción judicial para el cobro de contribuciones en mora, que será

por la vía del Juicio Ejecutivo, las demás acciones se ventilarán por el procedimiento del juicio sumario.

34) La adquisición o simple ocupación de una unidad habitacional del Condominio conlleva para el

propietario u ocupantes, el señalamiento como domicilio especial el de la ciudad de Nueva San Salvador,

y la renuncia del derecho de apelar del decreto de embargo, y demás resoluciones apelables de los

juicios correspondientes. 35) El Régimen de Propiedad Inmobiliaria por Pisos y Apartamentos

establecidos para el Condominio, solamente se extinguirá en los casos contemplados en la Ley. 36)

Establecido legalmente el régimen, ejercerá el cargo de administrador interino la Sociedad INVERSIONES

ROBLE, S. A. DE C. V., con las facultades propias de la Asamblea de Propietarios, sin perjuicio que para

los gastos de administración cada propietario tiene la obligación de aportar las cuotas de gastos y

expensas antes mencionadas, y cualquier otro que fuere necesario. Dicho administrador interino

procederá de inmediato a cumplir con las obligaciones que se señalan en este reglamento y de manera

especial a elaborar un presupuesto de Ingresos y Egresos. Este presupuesto estará en vigencia hasta

que la Asamblea de Propietarios lo considere conveniente. El Administrador Interino y copropietario, es

decir, INVERSIONES ROBLE, S.A. DE C.V., ejercerá sus funciones hasta que se haya transferido el

dominio del cincuenta por ciento del área útil de la cual es propietaria. El Administrador Interino

comunicará por escrito ese resultado a los propietarios condóminos y los convocará para la primera

Asamblea de Propietarios señalando día y hora en que se efectuará la sesión, a partir de la cual le

corresponde a ellos en forma exclusiva la administración y conservación del condominio; la convocatoria

podrá hacerla cualquier Condominio, una vez cumplida la condición antes dicha .- Yo, el suscrito notario

HAGO CONSTAR: A) Que es legítima y suficiente la personería con que actúa el licenciado **CARLOS**

PATRICIO ESCOBAR THOMPSON, conocido por **CARLOS PATRICIO ESCOBAR**, en su calidad de

Vice Presidente y Representante Legal de la sociedad **INVERSIONES ROBLE, S.A. DE C.V.**, por haber

PAPEL PARA PROTOCOLO



DOS COLONES

M. DE H.
SESENTA Y DOS

Nº 5404027

tenido a la vista: a) Escritura Pública de Modificación al Pacto Social de la sociedad "INVERSIONES ROBLE,

SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE", que puede abreviarse "INVERSIONES ROBLE, S.A. DE C.V.",

la cual contiene todas las cláusulas que actualmente la rigen, otorgada en esta ciudad, a las quince horas

del diecinueve de mayo de mil novecientos noventa y siete, ante los oficios del notario Juan Carlos Aguilar

Samayoa, inscrita en el Registro de Comercio al número DIECISIETE del libro UN MIL DOSCIENTOS

SETENTA Y UNO del Registro de Sociedades, de la cual consta: Que es una sociedad de naturaleza

anónima, sujeta al régimen de capital variable, que gira con la denominación de "Inversiones Roble,

Sociedad Anónima de Capital Variable", que puede abreviarse "Inversiones Roble, S.A. de C.V.", de

nacionalidad salvadoreña, del domicilio de esta ciudad, constituida para un plazo de cien años, contados a

partir del diecisiete de diciembre de mil novecientos setenta y uno, que la administración de la sociedad

está confiada a una Junta Directiva, compuesta por un Director Presidente, un Director Vicepresidente, un

Director Secretario, un Director Propietario y cuatro Directores Suplentes, quienes duran en funciones tres

años, correspondiéndole al Presidente, Vicepresidente y Secretario de la Junta Directiva representar a la

sociedad conjunta o separadamente, representarla extrajudicialmente y hacer uso de la firma social, con

facultades para otorgar documentos como el presente; y b) Certificación extendida por el Licenciado Mario

Concepción Martínez Sandoval, como Director Propietario de la Junta Directiva de la sociedad, el veintisiete

de marzo de dos mil tres, inscrita en el Registro de Comercio al número TREINTA Y DOS del libro UN MIL

SETECIENTOS NOVENTA Y CUATRO del Registro de Sociedades, en la que consta: que en sesión de Junta

General Ordinaria de Accionistas, celebrada en esta ciudad, a las nueve horas del día veintiséis de marzo

de dos mil tres, en el punto quinto se tomó el acuerdo de elegir nueva Junta Directiva, habiendo resultado

electo Vicepresidente de la misma don Carlos Patricio Escobar, por el período de tres años, que vence

durante el mes de marzo de dos mil seis. Así se expresó el compareciente, a quien expliqué los efectos

legales del presente instrumento, y leído que se lo hube íntegramente en un sólo acto ininterrumpido, ratifica

su contenido y firmamos. DOY FE.

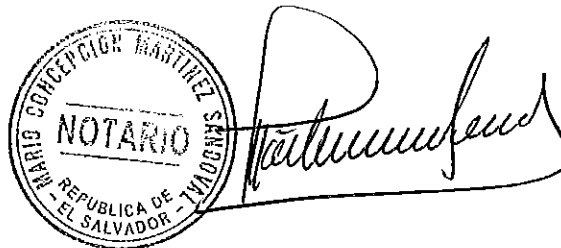
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
MAYO 2011
Asociación Cooperativa de Servicios Gráficos
ACGASERGRAC DE R.L.
NOTARIO
REPUBLICA DE EL SALVADOR - INTENDENTE

ANTE MI, del folio cincuenta y tres vuelto al folio sesenta y dos también vuelto del LIBRO CUARENTA Y SIETE DE MI PROTOCOLO, que vence el día veintiséis de mayo de dos mil cuatro. Y para ser entregado a la sociedad INVERSIONES ROBLE, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, extendiendo firma y sello el presente testimonio, en la ciudad de San Salvador, el día trece de junio de dos mil tres.



A circular notary seal for Mario Concepción Martínez, a Notary Public in the Republic of El Salvador. The seal is stamped over a handwritten signature in black ink. The signature is a stylized cursive script that appears to read 'Mario Concepción Martínez'.

