



NORMATIVA

CODIGO: DE-N-044  
FECHA: JULIO DE 2020  
REVISIÓN: 1  
PAGINA: 1

TITULO: POLÍTICA PARA EL COBRO DE LA CUOTA DE MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN DEL CONDOMINIO SANTA LUCIA

# **POLITICA PARA EL COBRO DE LA CUOTA DE MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN DEL CONDOMINIO SANTA LUCIA**

**UNIDAD DE OPERACIONES Y PROYECTOS DE RECONSTRUCCIÓN**

**San Salvador, julio de 2020**

Director Ejecutivo



COPIA NO CONTROLADA



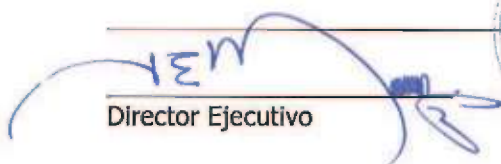
NORMATIVA

CODIGO: DE-N-044  
FECHA: JULIO DE 2020  
REVISIÓN: 1  
PAGINA: 2

TITULO: POLÍTICA PARA EL COBRO DE LA CUOTA DE MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN DEL CONDOMINIO SANTA LUCIA

### INDICE

1. OBJETIVO.....	3
2. ALCANCE.....	3
3. RESPONSABILIDADES.....	3
4. MARCO NORMATIVO.....	4
5. DEFINICIONES.....	4
6. OPERATIVIDAD DE LA POLÍTICA.....	4
7. VIGENCIA.....	6
8. ANEXO 1.....	6

  
Director Ejecutivo



COPIA NO CONTROLADA



NORMATIVA

**CODIGO: DE-N-044**  
**FECHA: JULIO DE 2020**  
**REVISIÓN: 1**  
**PAGINA: 3**

**TITULO: POLÍTICA PARA EL COBRO DE LA CUOTA DE MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN DEL CONDOMINIO SANTA LUCIA**

## 1. OBJETIVO

Captar y controlar los ingresos generados por el pago de la cuota de mantenimiento y conservación del condominio Santa Lucia, realizados por los propietarios o inquilinos de los apartamentos.

## 2. ALCANCE

La presente Política será aplicable para el cobro de la cuota de mantenimiento y conservación del condominio Santa Lucia, escriturados desde el año 2013 a la fecha.

## 3. RESPONSABILIDADES

**3.1. De la Junta Directiva,** autorizar esta Política.

**3.2. Del Director Ejecutivo,** dar seguimiento a la oportuna ejecución.

**3.3. De la Unidad de Operaciones de Proyectos de Reconstrucción,** coordinar las gestiones de cobro.

**3.4. De la Unidad de Comercialización de Proyectos,** realizar las gestiones de cobro.

**3.5. De la Unidad de Operaciones de Préstamos,** llevar el control y seguimiento de los pagos realizados.

**3.6. De la Unidad de Tesorería,** registrar las notas de abono recibidas y los pagos en efectivos recibidos en las oficinas del Fondo.

**3.7. De la Unidad de Contabilidad,** realizar los registros correspondientes.

**3.8. De la Unidad Jurídica,** formalizar los planes de pagos según corresponda con los propietarios o inquilinos de los apartamentos.

  
Director Ejecutivo



COPIA NO CONTROLADA





NORMATIVA

**CODIGO: DE-N-044**  
**FECHA: JULIO DE 2020**  
**REVISIÓN: 1**  
**PAGINA: 4**

**TITULO: POLÍTICA PARA EL COBRO DE LA CUOTA DE MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN DEL CONDOMINIO SANTA LUCIA**

#### 4. MARCO NORMATIVO

- 4.1. Ley de del Fondo, atribuciones de Junta Directiva, Artículo 14 Literal i) Emitir las normas laborales, aplicables al personal del Fondo y los demás reglamentos normas e instructivos que requiera la administración interna del mismo.
- 4.2. Reglamento de Administración de Condominio Urbanización Santa Lucia

#### 5. DEFINICIONES

- 5.1. **Cuota de mantenimiento y conservación de condominio:** es el monto de dinero que los propietarios o inquilinos están obligados a pagar para cubrir el mantenimiento de las áreas comunes del condominio Santa Lucia.

#### 6. OPERATIVIDAD DE LA POLITICA

- 6.1. Se creará un sistema de cobro de cuotas de mantenimiento y conservación del condominio Santa Lucia que será administrado por la Unidad de Operaciones de Préstamos.
- 6.2. El Sistema de control de cobro de cuotas de mantenimiento y conservación de condominio contará con una base de todos los propietarios la cual se actualizará con cada venta, en dicho sistema se calculará la cuota e intereses moratorios según sea el caso y generará los recibos y estados de cuenta.
- 6.3. La cuota por mantenimiento y conservación del condominio Santa Lucia, será conforme a lo establecido en el "Reglamento de Administración de Condominio Urbanización Santa Lucia", el cual fue entregado a cada propietario. La cuota se calculará con US\$0.12 por cada metro cuadrado o fracción del apartamento, cantidad que deberá ser cancelada de forma anticipada por el propietario o inquilino de cada apartamento dentro de los 5 primeros días de cada mes calendario. La mora en el pago genera un interés del 1% mensual sobre el valor

Director Ejecutivo



COPIA NO CONTROLADA



NORMATIVA

**CODIGO: DE-N-044**  
**FECHA: JULIO DE 2020**  
**REVISIÓN: 1**  
**PAGINA: 5**

**TITULO: POLÍTICA PARA EL COBRO DE LA CUOTA DE MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN DEL CONDOMINIO SANTA LUCIA**

de la cuota a partir del sexto día, la cuota se cobrará a partir del mes siguiente de la escrituración de la unidad habitacional.

- 6.4.** La cuota se cobrará a partir del mes siguiente de la escrituración y para los casos ya escriturados desde el año 2013, se les brindará un plan de pago con un máximo de 5 años según el monto adeudado incluyendo los intereses moratorios.
- 6.5.** El plan de pago para los propietarios o inquilinos que tienen saldos pendientes de pago tanto de cuotas como de intereses moratorios será el siguiente:

Nº	DE US\$	HASTA US\$	AÑOS	NUMERO DE CUOTAS	APARTAMENTOS POR RANGO
1	0	100	Menor a 1 año	6	250
2	100.01	200	1	12	169
3	200.01	300	2	24	155
4	300.01	400	3	36	118
5	400.01	500	4	48	41
6	500.01	600 a mas	5	60	18
Nota: Calculos preliminares desde el 2013 hasta junio 2020					<b>751</b>

Para facilitar el cumplimiento del pago de la cuota de mantenimiento y conservación se podrá establecer un documento de novación de las obligaciones, esta nueva obligación debe contener el valor total de las cuotas de conservación y mantenimiento e intereses moratorios, a fin de consolidar una sola cantidad; dicho documento debe contener las condiciones de pago, en cuanto valor de cuota, lugar y modalidades de pago, fecha de inicio de pago, plazo y periodicidad de pago, y penalidades por incumplimiento, según Anexo 1.

- 6.6.** Se realizarán gestiones de cobro a todos los propietarios o inquilinos a través de una Nota en la que se detallara la cuota del mes a cancelar y en caso tenga cuotas vencidas se les especificara el saldo pendiente y los intereses moratorios acumulados a pagar y se le darán las facilidades mediante un plan de pago.

Director Ejecutivo



COPIA NO CONTROLADA





NORMATIVA

**CODIGO: DE-N-044**  
**FECHA: JULIO DE 2020**  
**REVISIÓN: 1**  
**PAGINA: 6**

**TITULO: POLÍTICA PARA EL COBRO DE LA CUOTA DE MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN DEL CONDOMINIO SANTA LUCIA**

- 6.7.** Las gestiones de cobro de las cuotas e intereses moratorios del mantenimiento y conservación del condominio Santa Lucia se iniciarán a partir del mes de julio de 2020.
- 6.8.** Para el manejo de estos fondos se aperturará una cuenta bancaria.
- 6.9.** Todos los valores en efectivo que se reciban en la oficina del proyecto en concepto de pago de cuotas de mantenimiento y conservación del condominio, deberán estar amparados con sus recibos por pago de cuota de mantenimiento e intereses moratorios según sea el caso.

## 7. VIGENCIA

- a) Esta Política sustituye la aprobada por Junta Directiva en fecha 19 de junio de 2020, Acta No.1153/1178/06/2020, Acuerdo No. 8482/1153.
- b) Las modificaciones de esta política se han realizado de conformidad con lo aprobado por Junta Directiva en Acta No. 1159/1184/07/2020, Acuerdo No. 8532/1159 de fecha 30 de julio de 2020, y entrará en vigencia a partir de la fecha de su aprobación.

## 8. ANEXO 1

**NOSOTROS, JOSÉ ERNESTO MUÑOZ CARRANZA**, de cincuenta años de edad, Ingeniero Civil, del domicilio de San Salvador, Departamento de San Salvador, a quien conozco e identifico por medio de su Documento Único de Identidad número cero dos millones ciento catorce mil doscientos veintiuno - cinco, con Número de Identificación Tributaria un mil ciento veintiuno – cero treinta y un mil sesenta y nueve - cero cero uno - cuatro, actuando en su calidad de **DIRECTOR EJECUTIVO DEL FONDO NACIONAL DE VIVIENDA POPULAR**, Institución Pública, de crédito, de carácter autónomo, y de este domicilio, con Número de Identificación Tributaria cero seiscientos catorce – cero ochenta mil seiscientos noventa y dos - ciento cuatro - cero, quien en el curso de este instrumento me denominaré **"INSTITUCIÓN ACREEDORA"**; y -----, de -----años de edad, ----- de profesión, de nacionalidad -----, del domicilio de -----, Departamento de -----, portador de mi Documento Único de Identidad número -----, con Número de Identificación Tributaria -----, quien me denominaré **"EL DEUDOR"**; **OTORGAMOS CONVENIO DE NOVACIÓN DE OBLIGACIÓN**, el cual se regirá por las cláusulas siguientes: 1) Ambos otorgantes, tanto

Director Ejecutivo



COPIA NO CONTROLADA





NORMATIVA

CODIGO: DE-N-044  
FECHA: JULIO DE 2020  
REVISIÓN: 1  
PAGINA: 7

**TITULO: POLÍTICA PARA EL COBRO DE LA CUOTA DE MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN DEL CONDOMINIO SANTA LUCIA**

"INSTITUCIÓN ACREEDORA" y "DEUDOR", declaramos la existencia de la obligación de pago de cuotas de conservación y mantenimiento del Condominio Santa Lucía, situado en jurisdicción de Santa Ana, por un valor de -----, de los cuales ----- corresponden a la acumulación de dichas cuotas y ----- corresponden a los intereses moratorios, originados por la propiedad del Apartamento -----, Edificio -----, Polígono -----, del referido Condominio, a partir del día ----- . II) Que ambos otorgantes convenimos en novar dicha obligación, por el valor de -----, el cual incluye los intereses legales, quedando por tanto extinguida dicha obligación, en virtud de una nueva obligación que se registrará por las cláusulas siguientes. III) "LA INSTITUCIÓN ACREEDORA" libera a cualquier deudor anterior de la obligación que se nova, y reconoce como obligado al pago de la nueva obligación al señor ----- . IV) "El deudor", -----, me obligo a pagar, al FONDO NACIONAL DE VIVIENDA POPULAR, la cantidad de -----, en el plazo de ----- años (meses), por medio de ----- cuotas mensuales, consecutivas y vencidas, por un valor de -----, a partir del día ----- . Los pagos los efectuaré en el domicilio del acreedor, en la oficina de ventas o en cuenta bancaria, los días ----- de cada mes, durante todo el plazo. V) "El deudor", -----, me obligo a pagar el interés moratorio del uno por ciento mensual sobre saldos en mora, en caso que no realice el pago de las cuotas en la forma, monto y fecha fijada. VI) El plazo concedido en este instrumento, para el pago de la nueva obligación, caducará y la deuda se hará exigible en su totalidad, inmediatamente, con sus respectivos intereses moratorios, como si fuere una obligación de plazo vencido, en los siguientes casos: a) Por falta de pago de tres o más cuotas, consecutivas o no consecutivas; b) Por incumplimiento por parte del deudor, de cualesquiera de las obligaciones que ha contraído por medio de este instrumento; y, c) Por acción judicial contra el deudor. VII) Ambos otorgantes señalamos, para los efectos legales de este documento, como domicilio especial el de la ciudad de San Salvador, a cuyos tribunales nos sometemos en caso de acción judicial. Así nos expresamos, en fe de lo cual firmamos el presente contrato en la ciudad de -----, Departamento de -----, a los ----- días del mes de ----- del año -----, de la ciudad de -----, Departamento de -----, a las ----- horas del día ----- de ----- del año ----- . Ante mí, -----, Notario, de este domicilio, **COMPARECEN:** Por una parte, el Ingeniero **JOSÉ ERNESTO MUÑOZ CARRANZA**, de cincuenta años de edad, Ingeniero Civil, del domicilio de San Salvador, Departamento de San Salvador, a quien conozco e identifico por medio de su Documento Único de Identidad número cero dos millones ciento catorce mil doscientos veintiuno - cinco, con Número de Identificación Tributaria un mil ciento veintiuno - cero treinta y un mil sesenta y nueve - cero cero uno - cuatro, actuando en su calidad de **DIRECTOR EJECUTIVO DEL FONDO NACIONAL DE VIVIENDA POPULAR**, Institución Pública, de crédito, de carácter autónomo, y de este domicilio, con Número de Identificación Tributaria cero seiscientos catorce - cero ochenta mil seiscientos noventa y dos - ciento cuatro - cero, cuya personería doy fe de ser legítima y suficiente, de acuerdo a lo siguiente: **A) La Ley del Fondo Nacional de Vivienda Popular**, contenida en Decreto Legislativo número doscientos cincuenta y ocho, de fecha veintiocho de mayo de mil novecientos noventa y dos, publicado en el Diario Oficial número ciento cuatro, tomo trescientos quince, de fecha ocho de junio del mismo año, en cuyo artículo diecisiete inciso final estatuye que el Director Ejecutivo tendrá las funciones del Secretario de Junta Directiva; y, **B) Acuerdo de la Junta Directiva del Fondo**, número seis mil seiscientos setenta / ochocientos trece, de Acta número ochocientos trece / ochocientos treinta y ocho / doce / dos mil doce, de sesión celebrada el dieciocho de diciembre de dos mil doce, por medio del cual se nombra a la referida persona, como Director Ejecutivo de la referida Institución, por tiempo indefinido, a partir del día ocho de enero de dos mil trece, a quien en el curso de este instrumento denominaré "LA INSTITUCIÓN ACREEDORA"; y el señor -----

Director Ejecutivo



COPIA NO CONTROLADA





NORMATIVA

CODIGO: DE-N-044  
FECHA: JULIO DE 2020  
REVISIÓN: 1  
PAGINA: 8

**TITULO: POLÍTICA PARA EL COBRO DE LA CUOTA DE MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN DEL CONDOMINIO SANTA LUCIA**

-----, de -----años de edad, -----, -----, del domicilio de -----, Departamento de -----, persona a quien no conozco pero identifico por medio del Documento Único de Identidad número -----, con Número de Identificación Tributaria número -----, a quien en el curso de este instrumento denominaré "El Deudor" Y ME DICEN: Que reconocen como suyas las firmas que calzan al pie del anterior documento privado escrito en una sola hoja de papel simple, y como tal, reconocen y ratifican los términos del citado contrato, cuyas cláusulas principales son del tenor literal siguiente: "-----") I) Ambos otorgantes, tanto "INSTITUCIÓN ACREEDORA" y "DEUDOR", declaramos la existencia de la obligación de pago de cuotas de conservación y mantenimiento del Condominio Santa Lucía, situado en jurisdicción de Santa Ana, por un valor de -----, de los cuales ----- corresponden a la acumulación de dichas cuotas y ----- corresponden a los intereses moratorios, originados por la propiedad del Apartamento -----, Edificio -----, Polígono -----, del referido Condominio, a partir del día ----- . II) Que ambos otorgantes convenimos en novar dicha obligación, por el valor de -----, el cual incluye los intereses legales, quedando por tanto extinguida dicha obligación, en virtud de una nueva obligación que se regirá por las cláusulas siguientes. III) "LA INSTITUCIÓN ACREEDORA" libera a cualquier deudor anterior de la obligación que se nova, y reconoce como obligado al pago de la nueva obligación al señor ----- . IV) "El deudor", -----, me obligo a pagar, al FONDO NACIONAL DE VIVIENDA POPULAR, la cantidad de -----, en el plazo de ----- años (meses), por medio de ----- cuotas mensuales, consecutivas y vencidas, por un valor de -----, a partir del día ----- . Los pagos los efectuaré en el domicilio del acreedor, en la oficina de ventas o en cuenta bancaria, los días ----- de cada mes, durante todo el plazo. V) "El deudor", -----, me obligo a pagar el interés moratorio del uno por ciento mensual sobre saldos en mora, en caso que no realice el pago de las cuotas en la forma, monto y fecha fijada. VI) El plazo concedido en este instrumento, para el pago de la nueva obligación, caducará y la deuda se hará exigible en su totalidad, inmediatamente, con sus respectivos intereses moratorios, como si fuere una obligación de plazo vencido, en los siguientes casos: a) Por falta de pago de tres o más cuotas, consecutivas o no consecutivas; b) Por incumplimiento por parte del deudor, de cualesquiera de las obligaciones que ha contraído por medio de este instrumento; y, c) Por acción judicial contra el deudor. VII) Ambos otorgantes señalamos, para los efectos legales de este documento, como domicilio especial el de la ciudad de San Salvador, a cuyos tribunales nos sometemos en caso de acción judicial. "-----". Yo, el suscrito Notario, DOY FE: Que las firmas que calzan el anterior documento son auténticas por haber sido puestas a mi presencia de su puño y letra por los otorgantes. Así se expresaron los comparecientes a quienes expliqué los efectos legales de la presente acta notarial, la cual se encuentra redactada en DOS hojas útiles, incluyendo el enlace, y leído que les fue por mí todo lo escrito, íntegramente en un solo acto sin interrupción, manifiestan su conformidad, ratifican su contenido y firmamos, de todo lo cual DOY FE.-

Director Ejecutivo



COPIA NO CONTROLADA