---Certifico que a la misma fecha de su otorgamiento emití primera copia certificada a favor de **Old San Juan Restauration, Corp.** Doy Fe.----------

Notario Público

-------**ESCRITURA NUMERO CIENTO CATORCE (114)**-------

--------**RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL**---------

----------**PARA EL EDIFICIO CONOCIDO COMO**----------

------------**CONDOMINIO SAN CRISTOBAL**------------

---En la Ciudad de San Juan, Estado Libre Asociado de Puerto Rico, el día veinte (20) de julio de dos mil cinco (2005).----------

--------------------**ANTE MI** ----------

---**JORGE ORTIZ MURIAS**, Abogado y Notario Público de esta Isla, con residencia en la Municipalidad de San Juan, Puerto Rico y estudio abierto en la Calle Tanca #300, Oficina 2-C, Viejo San Juan, Puerto Rico. ----------

--------------------**COMPARECE**----------

---DE UNA SOLA PARTE: **OLD SAN JUAN RESTAURATION CORP.**, Seguro Social patronal número 66-0651803, identificada en la Sección de Corporaciones del Departamento de Estado con el número 148478, representado en este acto por su Presidente, **RAÚL EMILIO FOURNIER GARCÍA**, Seguro Social número 583-69-8555,quien es mayor de edad, casado, propietario y vecino de San Juan, Puerto Rico, de aquí en adelante referido como **EL PROPIETARIO.**----------

---Las facultades de **RAÚL EMILIO FOURNIER GARCÍA**, para representar a Old San Juan Restauration, Corp. surgen de un Certificado de resolución corporativa, suscrito por su Secretaria Auxiliar Luz Delia Orta Sierra, ante el Notario Jorge Ortiz Murias, el día diecinueve (19) de julio de dos mil cinco (2005), afidávit número siete mil ciento noventa y cuatro

(7,194).----------

---El original del Certificado de Resolución Corporativa se une a la Primera Copia Certificada de esta Escritura que se habrá de presentar en el Registro de la Propiedad, Sección I de San Juan.---

---**DOY FE** de conocer personalmente al compareciente, así como por sus dichos de su edad, estado civil, profesión y vecindad. Me asegura tener y a mi juicio tiene, la capacidad legal necesaria para este otorgamiento, y en tal virtud libremente:----------

---------- **EXPONE** ----------

---**PRIMERO: EL PROPIETARIO** es dueño en pleno dominio del inmueble que se describe registralmente a continuación: ----------

---URBANA: Solar y casa marcada con el Número Trescientos Once de la Calle Rafael Cordero, antes Luna, de San Juan, Puerto Rico, de cuatro plantas y azotea, lindante por la derecha entrando, con la casa número Trescientos Trece de la misma calle propiedad de Don Aníbal Herrera; por la izquierda con la número Trescientos Nueve de Julia Durean; por el fondo, con casa de Don José Pons Bernal y por el frente con la referida Calle.----------

---Consta inscrita al folio 137 vuelto del tomo 99 de San Juan, finca número 2882, Registro de la Propiedad, Sección I de San Juan.----------

---Se identifica en el Centro de Recaudación de Ingresos Municipales (CRIM) bajo el número 022-092-028-15-001.----------

---**SEGUNDO:** EL PROPIETARIO adquirió el título sobre el inmueble descrito en el hecho anterior, mediante Compraventa según surge de la escritura número Uno (1) otorgada en San Juan, Puerto Rico, el día diecinueve (19) de enero de dos mil cinco (2005), ante el notario Carlos José Onetti Irizarry.----------

JORGE ORTIZ MURIAS ABOGADO-NOTARIO

JORGE ORTIZ MURIAS ABOGADO-NOTARIO

TERCERO: El Notario Fedante antes del otorgamiento de esta escritura se presentó en la Calle Luna Trescientos Once en el Viejo San Juan y verificó personalmente la existencia del edificio que se describe en el hecho SEXTO de esta escritura.-----

---**CUARTO:** El inmueble que se va a someter al Régimen de la Propiedad Horizontal se haya gravado por una primera y única hipoteca, constituida en garantía de un pagaré a favor de Westernbank Puerto Rico o a su orden.----------

---**EL PROPIETARIO** en común acuerdo con el Acreedor Hipotecario distribuirá el balance insoluto de la obligación garantizada por esta hipoteca entre las fincas creadas mediante esta escritura de Constitución de Propiedad Horizontal.----------

---**QUINTO:** El edificio existente según descrito en esta escritura se representa en los planos preparados y certificados por el Arquitecto José Emilio Ferrer Reyes, licencia número seis mil ciento cincuenta y seis (6156), los cuales se presentarán para su aprobación a la Administración de Reglamentos y Permisos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico (ARPE). En cumplimiento de la ley, copia de estos planos debidamente certificados por la Junta de Planificación de Puerto Rico serán presentados al Registro de la Propiedad con una copia certificada de esta escritura matriz para su inscripción.----------

---**EL PROPIETARIO** hace constar que:----------

----Los planos que se someterán al Registro de la Propiedad son copia fiel y exacta de cada uno de

JORGE ORTIZ MURIAS ABOGADO-NOTARIO

JORGE ORTIZ MURIAS ABOGADO-NOTARIO

los planos aprobados por la Administración de Reglamentos y Permisos e incluyen cualquier cambio efectuado en el inmueble a la fecha del otorgamiento.----------

---Se ha cumplido con todos los requisitos de la Ley 103 del cinco (5) de abril de dos mil tres (2003), conocida como Ley de Condominios, así como todas las resoluciones y permisos de las agencias gubernamentales para someter el inmueble al régimen.----------

---Se ha incluído en la escritura copia textual de la descripción certificada provista por el arquitecto que tuvo a su cargo la realización de los planos del inmueble.----------

---**SEXTO:** En cumplimiento con la ley se describe a continuación el edificio que enclava en el solar identificado con el número Trecientos Once (311) de la Calle de la Luna, como en la actualidad se encuentra de conformidad con los planos antes mencionados: ----------

---**EDIFICIO RESIDENCIAL** construído en ladrillo y mampostería, con intervenciones en concreto armado y bloques, situado en la Calle de la Luna número Trescientos Once en el Viejo San Juan; el edificio ocupa la totalidad del solar, en la descripción registral no se expresa su cabida. La estructura consta de cuatro pisos y azotea; en su planta terrera hay dos apartamentos residenciales identificados como 1-A y 1-B; en su segundo piso hay dos apartamentos residenciales identificados como 2-A y 2-B; en el tercer piso hay dos apartamentos residenciales identificados como 3-A y 3-B; en el cuarto piso hay dos apartamentos residenciales identificados como 4-A y 4-B y en la azotea está la terraza del apartamento residencial 4-B y un área común para la instalación de los equipos de aire acondicionado y antenas del condominio. Cuenta con un vestíbulo de entrada, orientado hacia la Calle De La Luna y la escalera que le da acceso a los pisos superiores. En el vestíbulo están colocados nueve contadores

JORGE ORTIZ MURIAS ABOGADO-NOTARIO

JORGE ORTIZ MURIAS ABOGADO-NOTARIO

eléctricos que corresponden a cada uno de los apartamentos y a las áreas comunes del edificio y ocho buzones del correo. Al frente del Condominio se encuentran los contadores de agua de cada uno de los apartamentos.----------

---El edificio se distribuye de esta manera:-------

---**PLANTA TERRERA:** Área residencial con una cabida superficial total de Dos Mil Ciento Cincuenta y Cinco Punto Treinta y Nueve Treinta Pies Cuadrados (2,155.3930 p/c) equivalentes a Doscientos Punto Treinta y Uno Cincuenta y Cuatro Metros Cuadrados (200.3154 m/c).----------

---En esta primera planta hay dos apartamentos residenciales identificados con el número 1-A con un área de construcción de Quinientos Setenta y Ocho Punto Setenta y Tres Ochenta y Dos Pies Cuadrados (578.7382 p/c) equivalentes a Cincuenta y Tres Punto Setenta y Ocho Sesenta Metros Cuadrados (53.7860 m/c); el apartamento residencial 1-B, con un área construcción de Mil Doscientos Cincuenta y Uno Punto Ochenta y Cuatro Cero Nueve Pies Cuadrados (1,251.8409 p/c) equivalentes a Ciento Dieciseis Punto Treinta y Cuatro Veintiuno Metros Cuadrados (116.3421 m/c); el área de uso común de esta planta consiste del vestíbulo de entrada del Condominio orientado hacia la Calle De la Luna y dos escaleras, una que conduce a los pisos superiores del edificio y otra que conduce al apartamento 1-B, en particular, esta área tiene una cabida superficial de Trescientos Veinticuatro Punto Ochenta y Uno Treinta y Nueve Pies Cuadrados (324.8139 p/c), equivalentes a Treinta Punto Dieciocho Setenta y Dos Metros Cuadrados (30.1872

JORGE ORTIZ MURIAS ABOGADO-NOTARIO

JORGE ORTIZ MURIAS ABOGADO-NOTARIO

m/c).----------

---**SEGUNDO PISO:** Área residencial con una cabida superficial total de Dos Mil Cincuenta y Nueve Punto Noventa y Cinco Treinta y Tres Pies Cuadrados (2,059.9533 p/c) equivalentes a Ciento Noventa y Uno Punto Cuarenta y Cuatro Ochenta y Cinco Metros Cuadrados (191.4485 m/c).----------

---En esta segunda planta hay dos apartamentos residenciales identificados con el número 2-A, con un área de construcción de Setecientos Veintiuno Punto Setenta y Nueve Dieciocho Pies Cuadrados (721.7918 p/c) equivalentes a Sesenta y Siete Cero Ocho Diez Metros Cuadrados (67.0810 m/c); el apartamento residencial 2-B, con un área construcción de Mil Ciento Treinta y Tres Punto Sesenta y Cinco Cuarenta y Seis Pies Cuadrados (1,133.6546 p/c) equivalentes a Ciento Cinco Punto Treinta y Cinco Ochenta y Dos Metros Cuadrados (105.3582 m/c); el vestíbulo de entrada del segundo piso y el área de escalera que conduce a los pisos superiores, esta área de uso común tiene una cabida superficial de Doscientos Cuatro Punto Cincuenta Sesenta y Nueve Pies Cuadrados (204.5069 p/c), equivalentes a Diecinueve Punto Cero Cero Sesenta y Dos Metros Cuadrados (19.0062 m/c).----------

---**TERCER PISO:** Área residencial con una cabida superficial total de Dos Mil Cincuenta y Nueve Punto Noventa y Cinco Treinta y Tres Pies Cuadrados (2,059.9533 p/c) equivalentes a Ciento Noventa y Uno Punto Cuarenta y Cuatro Ochenta y Cinco Metros Cuadrados (191.4485 m/c).----------

JORGE ORTIZ MIRIAS ABOGADO-NOTARIO

---En esta tercera planta hay dos apartamentos residenciales identificados con el 3-A con un área de construcción de Setecientos Veintiuno Punto Setenta y Nueve Dieciocho Pies Cuadrados (721.7918 p/c) equivalentes a Sesenta y Siete Punto Cero Ocho Diez Metros Cuadrados (67.0810 m/c); el apartamento residencial 3-B, con un área construcción de Mil Ciento Treinta y Tres Punto Sesenta y Cinco Cuarenta y Seis Pies Cuadrados (1,133.6546 p/c) equivalentes a Ciento Cinco Punto Trinta y Cinco Ochenta y Dos Metros Cuadrados (105.3582 m/c); el vestíbulo del tercer piso y el área de escalera que conduce al piso superior, esta área de uso común tiene una cabida superficial de Doscientos Cuatro Punto Cincuenta Sesenta y Nueve Pies Cuadrados (204.5069 p/c), equivalentes a Diecinueve Punto Cero Cero Sesenta y Dos Metros Cuadrados (19.0062 m/c).----------

----**CUARTO PISO:** Área residencial con una cabida superficial total de Dos Mil Sesenta y Dos Punto Treinta y Siete Cuarenta y Uno Pies Cuadrados (2,062.3741 p/c) equivalentes a Ciento Noventa y Uno Punto Sesenta y Siete Cero Cuatro Metros Cuadrados (191.6704 m/c).----------

---En esta cuarta planta hay dos apartamentos residenciales identificados con el número 4-A, con un área de construcción de Seiscientos Ochenta y Siete Punto Sesenta y Tres Sesenta y Cuatro Pies Cuadrados (687.6364 p/c) equivalentes a Sesenta y Tres Punto Noventa Sesenta y Siete Metros Cuadrados (63.9067 m/c); el apartamento residencial 4-B, con

JORGE ORTIZ MURIAS ABOGADO-NOTARIO

un área construcción de Mil Cuarenta y Tres Punto Cuarenta Doce Pies Cuadrados (1,043.4012 p/c) equivalentes a Noventa y Seis Punto Noventa y Siete Cero Cuatro Metros Cuadrados (96.9704 m/c) y un área de terraza cubierta con una cabida de Ciento Setenta y Tres Punto Diecinueve Cuarenta y Uno Pies Cuadrados (173.1941 p/c), equivalentes a Dieciseis Punto Cero Nueve Sesenta y Uno Metros Cuadrados (16.0961 m/c), para un total de Mil Doscientos Dieciseis Punto Cincuenta y Nueve Cincuenta y Tres Pies Cuadrados (1,216.5953 p/c), equivalentes a Ciento Trece Punto Cero Seis Sesenta y Cinco Metros Cuadrados (113.0665 m/c); el área de uso común de este piso consiste de un vestíbulo y la escalera, esta área tiene una cabida superficial de Ciento Cincuenta y Ocho Punto Catorce Veinticuatro Pies Cuadrados (158.1424 p/c), equivalentes a Catorce Punto Sesenta y Nueve Setenta y Dos Metros Cuadrados (14.6972 m/c).----------

---**AZOTEA:** Área residencial y de uso común con una cabida superficial total de Mil Setecientos Uno Punto Cuarenta Ochenta Pies Cuadrados (1,701.4080 p/c) equivalentes a Ciento Cincuenta y Ocho Doce Treinta Cuatro Metros Cuadrados (158.1234 m/c).---

---En esta área de azotea está la terraza del Apartamento Residencial 4-B, con un área de Mil Trescientos Noventa y Siete Punto Ochenta y Cinco Setenta y Nueve Pies Cuadrados (1,397.8579 p/c), equivalentes a Ciento Veintinueve Punto Noventa y Uno Veinticuatro Metros Cuadrados (129.9124 m/c) y un área de uso común para instalación de las

JORGE ORTIZ MURIAS ABOGADO NOTARIO

unidades de aire acondicionado, equipos y antenas del Condominio, con un área superficial de Trescientos Tres Punto Cincuenta y Cinco Cero Uno Pies Cuadrados (303.5501 p/c), equivalentes a Veintiocho Punto Veintiuno Diez Metros Cuadrados (28.2110 m/c).----------

---**SEPTIMO:** Todos y cada uno de los ocho apartamentos residenciales de este condominio forman una unidad individual, delimitada, separada e independiente de las otras, cada una con su propio acceso o salida a la vía pública, bien directamente o a través de un elemento común que conduzca a dicha vía, susceptible cada una de estas unidades de pertenecer en propiedad a una o más personas a quienes habrán de ser vendidas, las cuales adquirirán un derecho de propiedad particular y exclusivo sobre la unidad respectiva y una participación con los demás titulares, en los elementos comunes necesarios para el uso y disfrute de cada unidad, todo ello conforme con las disposiciones de la Ley Ciento Cuatro (104) del Veinticinco (25) de junio de Mil Novecientos Cincuenta y Ocho (1958), según enmendada y la Ley de Condominios Número Ciento Cinco (105) del cinco (5) de abril de dos mil tres (2003).----------

---**DEDICACION AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL**---

---**EL PROPIETARIO** por la presente hace declaración expresa de someter, y por la presente somete, el proyecto antes descrito denominado **CONDOMINIO SAN CRISTOBAL** a la Ley de Propiedad Horizontal y cualesquiera otras leyes sobre la materia y lo

organiza en un Régimen de Propiedad Horizontal el cual se regirá por las disposiciones de dichas leyes, por esta escritura y por el reglamento adoptado para el mismo que es parte de esta escritura y por los acuerdos válidos que puedan ser adoptados por el Consejo de Titulares y la Junta de Directores del Condominio. ----------

---A los fines de cumplir con las disposiciones establecidas en la referida Ley, el compareciente hace constar que el solar y edificio de apartamentos que aquí queda organizado en Régimen de Propiedad Horizontal constan en los planos debidamente aprobados para el mismo y certificados por el Arquitecto José Emilio Ferrer Reyes, licencia número 6156. Copias completas de estos planos serán debidamente presentados, conjuntamente con la primera copia certificada de esta escritura, en la sección correspondiente del Registro de la Propiedad.----------

---**OCTAVO:** Los elementos comunes del condominio son los siguientes: ----------

---------- **ELEMENTOS COMUNES GENERALES** ----------

---El terreno, los cimientos, las paredes maestras del edificio, todo el exterior del edificio, la entrada principal, la escalera, el cuarto para guardar efectos de limpieza situado debajo de la escalera en el primer piso; el vestíbulo del primer, segundo, tercero y cuarto piso, el área situada en la azotea del edificio destinada a la instalación de los equipos de aire acondicionado y las antenas del Condominio; las líneas eléctricas

JORGE ORTIZ MURIAS ABOGADO-NOTARIO

principales y las cañerías desde su punto de conexión hasta los contadores de cada condominio, alcantarillas y desagües, las líneas telefónicas y su caja de distribución, todas las instalaciones existentes para el beneficio común de todos los titulares y cualquier otro elemento del inmueble que racionalmente sean de uso común o de necesidad para la existencia, mantenimiento y seguridad del condominio.----------

----------**SERVIDUMBRE DE PASO**----------

---El titular del Apartamento Residencial 4-B permitirá el paso a través de su apartamento hasta las áreas de servicio de uso comunal, situadas en la azotea del edificio, con el propósito de dar acceso para instalar, reparar, darle mantenimiento y de ser necesario reemplazar las unidades de aire acondicionado, antenas, facilidades telefónicas y cualquier otro equipo que sea necesario para el disfrute de todos los titulares del condominio.----

---El paso estará limitado exclusivamente para estos propósitos, durante horas laborables, excluyendo fines de semana y feriados; previa autorización del titular del Apartamento 4-B, quien no lo negará o demorará irrazonablemente.----------

---Las unidades de aire acondicionado y cualquier otro equipo que se instale en el área de servicio se hará a cuenta y cargo del titular que lo requiera, quien será responsable de mantener sus equipos en buenas condiciones de funcionamiento, evitando ruidos y vibraciones innecesarias.--------

---Esta servidumbre se interpretará de la forma

JORGE ORTIZ MURIAS ABOGADO NOTARIO

menos onerosa posible para la finca sirviente.-----

---**NOVENO:** Los apartamentos residenciales a individualizarse se describen a continuación: -----

---------- **PROPIEDAD HORIZONTAL** ----------
----------**1-A**----------

---**URBANA:** Apartamento residencial individualizado en el extremo Sur de la planta terrera del Edificio conocido como CONDOMINIO SAN CRISTOBAL localizado en la Calle De La Luna número 311 del Viejo San Juan; de forma irregular con una cabida superficial de Quinientos Setenta y Ocho Punto Setenta y Tres Ochenta y Dos Pies Cuadrados (578.7382 p/c) equivalentes a Cincuenta y Tres Punto Setenta y Ocho Sesenta Metros Cuadrados (53.7860 m/c); con lindes por el **NORTE,** en tres alineaciones que suman de Veintiun Pies Diez Pulgadas (21'10") con el apartamento residencial 1-B; por el **SUR,** que es su frente en una alineación de Veintidos Pies Dos Pulgadas (22'2") con la Calle De La Luna; por el **ESTE,** en una alineación de Treinta y Siete Pies Dos Pulgadas (37'2") con la pared medianera del edificio situado en la Calle De La Luna 313 y por el **OESTE,** en tres alineaciones que suma Treinta y Siete Pies Dos Pulgadas (37'2") con el área de vestíbulo y escaleras del edificio.----------

---Consta este apartamento de sala-comedor; cocina; un cuarto dormitorio, un cuarto de baño y un patio al descubierto. Tiene dos puertas de salida directamente a la Calle De La Luna.----------

---La participación de este apartamento en las áreas comunes generales es Seis Punto Cincuenta y Cuatro Porciento (6.54%).----------

---------- **PROPIEDAD HORIZONTAL** ----------
----------**1-B**----------

---**URBANA:** Apartamento residencial individualizado en el extremo Norte de la planta terrera del Edificio conocido como CONDOMINIO SAN CRISTOBAL localizado en la Calle De La Luna número 311 del Viejo San Juan; de forma esencialmente rectángular con una cabida superficial de Mil Doscientos Cincuenta y Uno Punto Ochenta y Cuatro Cero Nueve Pies Cuadrados (1,251.8409 p/c) equivalentes a Ciento Dieciseis Punto Treinta y Cuatro Veintiuno Metros Cuadrados (116.3421 m/c); con lindes por el **NORTE,** en una alineación de Veintisiete Pies Nueve Pulgadas (27'9") con la pared posterior del edificio situado en la Calle Sol 314; por el **SUR,** en dos alineaciones que suman Veintiocho Pies Una Pulgada (28'1") con el Apartamento Residencial 1-A y el área de vestíbulo y escaleras del edificio; por el **ESTE,** en una alineación de Treinta y Ocho Pies Seis Pulgadas (38'6") con la pared medianera

JORGE ORTIZ MURIAS ABOGADO-NOTARIO

del edificio situado en la Calle De La Luna 313 y por el **OESTE**, en una alineación de Cuarenta y Nueve Pies (49') con con la pared medianera del edificio situado en la Calle De La Luna 309.-------

---Consta este apartamento de sala-comedor; cocina con alacena; dos cuartos dormitorios con sus vestidores (walk-in closet), un cuarto de baño, con posibilidad de habilitar un segundo y dos patios interiores al descubierto. Tiene su puerta de acceso situada en la escalera que conduce al vestíbulo con salida a la Calle De La Luna.--------

---La participación de este apartamento residencial en las áreas comunes generales es Catorce Punto Dieciseis Porciento (14.16%).----------

---------- **PROPIEDAD HORIZONTAL** ----------
----------**2-A**----------

---**URBANA:** Apartamento residencial individualizado en el extremo Sur del segundo piso del Edificio conocido como CONDOMINIO SAN CRISTOBAL localizado en la Calle De La Luna número 311 del Viejo San Juan; de forma irregular con una cabida superficial de Setecientos Veintiuno Punto Setenta y Nueve Dieciocho Pies Cuadrados (721.7918 p/c) equivalentes a Sesenta y Siete Punto Cero Ocho Diez Metros Cuadrados (67.0810 m/c); con lindes por el **NORTE**, en dos alineaciones que suman de Veintiocho Pies Dos Pulgadas (28'2") con el apartamento residencial 2-B, el área de vestíbulo y escaleras del edificio y el vuelo del patio del apartamento 1-A; por el **SUR**, que es su frente en una alineación de Veintiocho_ Pies Cinco Pulgadas (28'5") con la Calle De La Luna; por el **ESTE**, en una alineación de Treinta y Dos Pies Cinco Pulgadas (32'5") con la pared medianera del edificio situado en la Calle De La Luna 313 y por el **OESTE**, en dos alineaciones que suman de Treinta y Dos Pies Cinco Pulgadas (32'5") con el área de vestíbulo y escaleras del edificio y la pared medianera del edificio situado en la Calle De La Luna 309.----------

---Consta este apartamento de sala-comedor; cocina; un cuarto dormitorio con un clóset, un cuarto de baño, un balcón y un mirador orientados hacia la Calle De La Luna. Tiene su puerta de acceso situada en el área de escalera que conduce al vestíbulo con salida a la Calle De La Luna.----------

---La participación de este apartamento en las áreas comunes generales es Ocho Punto Dieciseis Porciento (8.16%).----------

---------- **PROPIEDAD HORIZONTAL** ----------
----------**2-B**----------

---**URBANA:** Apartamento residencial individualizado en el extremo Norte del segundo piso del Edificio

JORGE ORTIZ MURIAS ABOGADO-NOTARIO

conocido como CONDOMINIO SAN CRISTOBAL localizado en la Calle De La Luna número 311 del Viejo San Juan; de forma irregular con una cabida superficial de Mil Ciento Treinta y Tres Punto Sesenta y Cinco Cuarenta y Seis Pies Cuadrados (1,133.6546 p/c) equivalentes a Ciento Cinco Punto Treinta y Cinco Ochenta y Dos Metros Cuadrados (105.3582 m/c); con lindes por el **NORTE**, en una alineación de Veintisiete Pies Nueve Pulgadas (27'9") con la pared posterior del edificio situado en la Calle Sol 314; por el **SUR**, en tres alineaciones que suman Veintiocho Pies Pulgadas (28') con el Apartamento Residencial 2-A; el vuelo del patio interior del apartamento 1-B y el área de vestíbulo y escalera del edificio; por el **ESTE**, en dos alineaciones que suman Cuarenta y Ocho Pies Tres Pulgadas (48'3") con la pared medianera del edificio situado en la Calle De La Luna 313 y el vuelo del patio interior del apartamento 1-B y por el **OESTE**, en una alineación de Cuarenta y Nueve Pies Pulgadas (49') con la pared medianera del edificio situado en la Calle De La Luna 309 y el área de escaleras del edificio.----------

---Consta este apartamento de sala-comedor; cocina con alacena; dos cuartos dormitorios con sus vestidores (walk-in closet) y un cuarto de baño, con posibilidad de habilitar un segundo. Tiene su puerta de acceso situada en la escalera que conduce al vestíbulo con salida a la Calle De La Luna.-----

---La participación de este apartamento residencial en las áreas comunes generales es Doce Punto Ochenta y Dos Porciento (12.82%).----------

---------- **PROPIEDAD HORIZONTAL** ----------
----------**3-A**----------

---**URBANA:** Apartamento residencial individualizado en el extremo Sur del tercer piso del Edificio conocido como CONDOMINIO SAN CRISTOBAL localizado en la Calle De La Luna número 311 del Viejo San Juan; de forma irregular con una cabida superficial de Setecientos Veintiuno Punto Setenta y Nueve Dieciocho Pies Cuadrados (721.7918 p/c) equivalentes a Sesenta y Siete Punto Cero Ocho Diez Metros Cuadrados (67.0810 m/c); con lindes por el **NORTE**, en dos alineaciones que suman de Veintiocho Pies Dos Pulgadas (28'2") con el apartamento residencial 3-B, el área de vestíbulo y escaleras del edificio y el vuelo del patio del apartamento 1-A; por el **SUR**, que es su frente en una alineación de Veintiocho Pies Cinco Pulgadas (28'5") con la Calle De La Luna; por el **ESTE**, en una alineación de Treinta y Dos Pies Cinco Pulgadas (32'5") con la pared medianera del edificio situado en la Calle De La Luna 313 y por el **OESTE**, en dos alineaciones que suman de Treinta y Dos Pies Cinco Pulgadas (32'5") con el área de vestíbulo y escaleras del edificio y la pared medianera del edificio situado en la Calle De La Luna 309.----------

JORGE ORTIZ MURIAS ABOGADO-NOTARIO

---Consta este apartamento de sala-comedor; cocina; un cuarto dormitorio con un clóset, un cuarto de baño, un balcón y un mirador orientados hacia la Calle De La Luna. Tiene su puerta de acceso situada en el área de escalera que conduce al vestíbulo con salida a la Calle De La Luna.----------

---La participación de este apartamento en las áreas comunes generales es Ocho Punto Dieciseis Porciento (8.16%).----------

---------- **PROPIEDAD HORIZONTAL** ----------
----------**3-B**----------

---**URBANA:** Apartamento residencial individualizado en el extremo Norte del tercer piso del Edificio conocido como CONDOMINIO SAN CRISTOBAL localizado en la Calle De La Luna número 311 del Viejo San Juan; de forma irregular con una cabida superficial de Mil Ciento Treinta y Tres Punto Sesenta y Cinco Cuarenta y Seis Pies Cuadrados (1,133.6546 p/c) equivalentes a Ciento Cinco Punto Treinta y Cinco Ochenta y Dos Metros Cuadrados (105.3582 m/c); con lindes por el **NORTE,** en una alineación de Veintisiete Pies Nueve Pulgadas (27'9") con la pared posterior del edificio situado en la Calle Sol 314; por el **SUR,** en tres alineaciones que suman Veintiocho Pies (28') con el Apartamento Residencial 3-A; el vuelo del patio interior del apartamento 1-B y el área de escalera del edificio; por el **ESTE,** en dos alineaciones que suman Cuarenta y Ocho Pies Tres Pulgadas (48'3") con la pared medianera del edificio situado en la Calle De La Luna 313 y el vuelo del patio interior del apartamento 1-B y por el **OESTE,** en una alineación de Cuarenta y Nueve Pies (49') con la pared medianera del edificio situado en la Calle De La Luna 309 y el área de escaleras del edificio.------

---Consta este apartamento de sala-comedor; cocina con alacena; dos cuartos dormitorios con sus vestidores (walk-in closet) y un cuarto de baño, con posibilidad de habilitar un segundo. Tiene su puerta de acceso situada en la escalera que conduce al vestíbulo con salida a la Calle De La Luna.-----

---La participación de este apartamento en las áreas comunes generales es Doce Punto Ochenta y Dos Porciento (12.82%).----------

---------- **PROPIEDAD HORIZONTAL** ----------
----------**4-A**----------

---**URBANA:** Apartamento residencial individualizado en el extremo Sur del cuarto piso del Edificio conocido como CONDOMINIO SAN CRISTOBAL localizado en la Calle De La Luna número 311 del Viejo San Juan; de forma irregular con una cabida superficial de Seiscientos Ochenta y Siete Punto Sesenta y Tres Sesenta y Cuatro Pies Cuadrados (687.6364 p/c) equivalentes a Sesenta y Tres Punto Noventa Sesenta

JORGE ORTIZ MURIAS ABOGADO-NOTARIO

y Siete Metros Cuadrados (63.9067 m/c); con lindes por el **NORTE**, en tres alineaciones que suman de Veintiocho Pies Dos Pulgadas (28'2") con el apartamento residencial 4-B, el área de vestíbulo y escaleras del edificio y el vuelo del patio del apartamento 1-A; por el **SUR**, que es su frente en una alineación de Veintiocho Pies Cinco Pulgadas (28'5") con la Calle De La Luna; por el **ESTE**, en una alineación de Treinta y Dos Pies Cinco Pulgadas (32'5") con la pared medianera del edificio situado en la Calle De La Luna 313 y por el **OESTE**, en dos alineaciones que suman de Treinta y Dos Pies Cinco Pulgadas (32'5") con el área de vestíbulo y escaleras del edificio y la pared medianera del edificio situado en la Calle De La Luna 309.----------

---Consta este apartamento de sala-comedor; cocina; un cuarto dormitorio con un clóset, un cuarto de baño, un balcón y un mirador orientados hacia la Calle De La Luna. Tiene su puerta de acceso situada en el área de escalera que conduce al vestíbulo con salida a la Calle De La Luna.----------

---La participación de este apartamento en las áreas comunes generales es Siete Punto Setenta y Ocho Porciento (7.78%).----------

---------- **PROPIEDAD HORIZONTAL** ----------
----------**4-B**----------

---**URBANA:** Apartamento residencial individualizado en el extremo Norte del cuarto piso y la azotea del Edificio conocido como CONDOMINIO SAN CRISTOBAL localizado en la Calle De La Luna número 311 del Viejo San Juan; de forma irregular con una cabida superficial total de Dos Mil Seiscientos Catorce Punto Cuarenta y Cinco Treinta y Dos Pies Cuadrados (2,614.4532 p/c) equivalentes a Doscientos Cuarenta y Dos Punto Ochenta y Nueve Cero Seis Metros Cuadrados (242.8906 m/c); su planta principal tiene una cabida superifical de Mil Doscientos Dieciseis Punto Cincuenta y Nueve Cincuenta y Tres Pies Cuadrados (1,216.5953 p/c), equivalentes a Ciento Trece Punto Cero Dos Cincuenta y Cuatro (113.0254 m/c) con lindes por el **NORTE**, en una alineación de Veintisiete Pies Nueve Pulgadas (27'9") con la pared posterior del edificio situado en la Calle Sol 314; por el **SUR**, en tres alineaciones que suman Veintiocho Pies (28') con el Apartamento Residencial 4-A; el vuelo del patio interior del apartamento 1-B y el área de escalera del edificio; por el **ESTE**, en tres alineaciones que suman Cincuenta y Ocho Pies Ocho Pulgadas (58'8") con la pared medianera del edificio situado en la Calle De La Luna 313; el Apartamento Residencial 4-A y el vuelo del patio interior del apartamento 1-B y por el **OESTE**, en una alineación de Cuarenta y Nueve Pies (49') con la pared medianera del edificio situado en la Calle De La Luna 309; el segundo nivel que es su terraza tiene una cabida

JORGE ORTIZ MURIAS ABOGADO-NOTARIO

JORGE ORTIZ MURIAS ABOGADO-NOTARIO

superficial de Mil Trescientos Noventa y Siete Punto Ochenta y Cinco Setenta y Nueve Pies Cuadrados (1,397.8579 p/c), equivalentes a Ciento Veintinueve Punto Noventa y Uno Veinticuatro Metros Cuadrados (129.9124 m/c) con lindes por el **NORTE,** en dos alineaciones que suman Veintisiete Pies Nueve Pulgadas (27'9") con la pared posterior del edificio situado en la Calle Sol 314 y con el vuelo del patio posterior del apartamento 1-B; por el **SUR,** en una alineacin de Veintiocho Pies Cinco Pulgadas (28'5") con la Calle De La Luna; por el **ESTE,** en una alineación de Setenta y Seis Pies Once Pulgadas (76'11") con la pared medianera del edificio situado en la Calle De La Luna 313 y con el área para la instalaciones comunales y por el **OESTE,** en una alineación de Setenta y Seis Pies Once Pulgadas (76'11") con la pared medianera del edificio situado en la Calle De La Luna 309 y el área de escaleras del edificio.----------

---Consta este apartamento en su planta principal de sala-comedor; cocina con alacena; un cuarto dormitorio con su vestidor (walk-in closet); un cuarto de baño, con posibilidad de habilitar un segundo, una terraza cubierta en su primer piso con escaleras que conducen a la terraza del segundo piso. Tiene su puerta de acceso situada en la escalera que conduce al vestíbulo con salida a la Calle De La Luna.----------

---La participación de este apartamento en las áreas comunes generales es Veintinueve Punto Cincuenta y Seis Porciento (29.56%).----------

- DISPOSICIONES ESPECIALES REFERENTES A LA AZOTEA -

---Queda expresamente prohibido realizar obras permanentes en el área de la terraza, la cual tendrá exclusivamente un uso pasivo.----------

---El titular de esta área la utilizará de forma ordenada teniendo especial cuidado en conservar la superficie de la azotea limpia y en buenas condiciones y será responsable de su mantenimiento, lo cual incluye la corrección de cualquier filtración que pueda surgir.----------

---**DECIMO:** Los porcientos que representan la participación indivisa de los dueños de cada uno de los apartamentos residenciales de este edificio en los elementos y facilidades comunes del condominio

JORGE ORTIZ MURIAS NOTARIO ABOGADO-NOTARIO

no podrán ser variados sino con la conformidad de todos los condóminos expresada mediante la correspondiente escritura pública que deberá ser inmediatamente inscrita en el Registro de la Propiedad y los porcientos antes indicados de los elementos comunes generales de todo el condominio servirán de base para calcular la parte que le corresponde a cada condueño de los gastos de operación y mantenimiento general del condominio, y serán también el valor del voto que tendrán los dueños de cada unidad del condominio en las reuniones que lleven a efecto dichos titulares a los fines de la administración del mismo a tenor con las disposiciones del reglamento de administración de este condominio. ----------

---**DECIMO-PRIMERO:** Los elementos y facilidades comunes de este condominio se reservarán siempre indivisos y ningún condueños podrá incoar acción alguna para llevar a cabo la división de esos elementos de este condominio. El interés indiviso de los elementos comunes del condominio no podrá separarse de la unidad a que pertenecen y se considerarán transferidos o gravados con la unidad, aún cuando esto no se haya mencionado expresamente en la escritura de venta o cualquier otro instrumento.----------

---**DECIMO-SEGUNDO:** La dedicación de este proyecto de condominio al Régimen de Propiedad Horizontal no podrá ser retirada del Régimen de Propiedad Horizontal a menos que la totalidad de los titulares den su consentimiento para revocar,

enmendar o retirar el proyecto de las disposiciones del Régimen de Propiedad Horizontal.----------

---**DECIMO-TERCERO:** La administración del **CONDOMINIO SAN CRISTOBAL** se llevará a cabo según lo dispuesto en esta escritura matriz y al reglamento que aquí se incluye, el cual sólo podrá ser enmendado de acuerdo con lo dispuesto en la ley.----------

---**EL PROPIETARIO** asumirá la administración interina del Condominio, con todos los poderes y deberes que esta ley confiere e impone y los que el Reglamento confiera e imponga al Administrador y a la Junta de Titulares; el traspaso de la administración se efectuará tan pronto se venda el setenta y cinco porciento (75%) de los apartamentos y **EL PROPIETARIO** que sometió el inmueble al Régimen de Propiedad Horizontal convoque una reunión extraordinaria para elegir la Junta de Titulares que habrá de administrar el Condominio.----------

---Mientras la administración esté en manos de **EL PROPIETARIO,** este pagará todos los gastos inherentes a la Administración del Condominio, con excepción del seguro del edificio que se prorrateará entre los titulares de acuerdo a la participación de su apartamento residencial en las áreas comunes del Condominio.----------

---**DECIMO-CUARTO:** Hasta tanto **EL PROPIETARIO** no haya vendido la totalidad de las unidades de este condominio, podrá hacer en las unidades restantes donde todavía tenga título de dueño aquellas alteraciones interiores o exteriores que estime necesarias para poder lograr la venta, alquiler o

JORGE ORTIZ MURIAS ABOGADO-NOTARIO

disponer de las mismas siempre y cuando que esas alteraciones no afecten en forma sustancial la fachada o belleza del exterior del edificio y que dichas alteraciones no sean contrarias a la Ley y a la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE). ----------

---**DECIMO-QUINTO:** Los apartamentos residenciales se dedicarán únicamente a residencia de una sola familia.----------

------**REGLAMENTO DEL CONDOMINIO SAN CRISTOBAL**------

---**DECIMO-SEXTO:** Ningún propietario u ocupante de los apartamentos residenciales producirá olores y ruidos ni ejecutará actos que perturben la tranquilidad de los otros titulares o de los vecinos.----------

---**DECIMO-SÉPTIMO:** Los apartamentos residenciales no se usarán para fines contrarios a la Ley, a la moral o a las buenas costumbres. ----------

---**DECIMO-OCTAVO:** En relación con los apartamentos residenciales se observarán las siguientes normas en cuanto a obras o trabajos que puedan realizarse en ellos: ----------

-----a. Cada titular llevará a cabo, a su costo, las obras de modificación, reparación, limpieza, seguridad y mejoras de su unidad, sin perturbar los derechos de los otros propietarios, sin cambiar la forma exterior, la fachada del condominio ni pintar las paredes exteriores, puertas y ventanas de colores o tonos diferentes de aquellos del edificio total; o contrario a las disposiciones de ARPE y de cualquier otro organismo de gobierno que pueda

JORGE ORTIZ MURIAS ABOGADO-NOTARIO

tener ingerencia. ----------

-----b. No se podrán instalar en el exterior del condominio rejas, toldos, cristales, unidades de aire acondicionado o cualquier otro elemento que altere la fachada. ----------

---**DECIMO-NOVENO:** Ningún condueño de los apartamentos residenciales de este condominio quedará exento de responsabilidad de contribuir con la parte que le corresponda en los gastos comunales del edificio.----------

---**VIGÉSIMO:** Todos los titulares, tendrán la responsabilidad de procurar, obtener y mantener en la medida posible: ----------

---Una póliza de seguros de riesgos múltiples asegurando la totalidad del edificio y todos sus elementos comunes inclusive los limitados, a favor del Consejo de Titulares contra pérdida por fuego, terremoto y huracán cubierta extensa y endosos de vandalismo y daños maliciosos, asegurando la totalidad del edificio (pero sin incluir muebles, equipos y otra propiedad personal perteneciente a cada uno de los dueños) y cubriendo el interés de los titulares de las unidades y sus respectivos acreedores hipotecarios, según su interés esté establecido, en una cantidad igual al valor completo de reemplazo ("full replacement value") del edificio, sin deducir la depreciación.-

---Las primas de las pólizas de seguro compradas por los titulares o el administrador serán considerados gastos comunales.----------

---No se prohíbe el que los dueños de los

JORGE ORTIZ MURIAS ABOGADO-NOTARIO

apartamentos residenciales saquen otros seguros para su propio beneficio siempre y cuando la responsabilidad de las compañías aseguradoras primarias no se afecte o se reduzca debido a cualquier seguro adicional gestionado por los dueños de las diferentes unidades del Condominio.----a: Todos los titulares observarán la diligencia debida en el uso de sus apartamentos y en sus relaciones con los otros propietarios y responderán por las violaciones cometidas por sus familiares, visitantes o empleados y en general por las personas que ocupen su apartamento residencial por cualquier título, sin perjuicio de las acciones directas que procedan contra dichas personas. ----------**VIGÉSIMO-PRIMERO:** Todo titular debe comunicar al otro titular dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha de adquisición de su apartamento, su nombre, apellidos y dirección, la fecha y demás particulares de la adquisición de su unidad, presentando los documentos fehacientes que acrediten dicho extremo.----------En caso de venta, cesión o arrendamiento de un apartamento residencial, el propietario deberá informar a los otros titulares, con expresión del nombre, apellidos, datos generales y dirección del adquirente o del arrendatario en su caso. Además, deberá exigir al adquirente o al arrendatario la confirmación de que conoce y observará plenamente los preceptos de esta Ley, el Reglamento y demás bases del Régimen de la Propiedad Horizontal en la escritura en que conste la transferencia o en el

JORGE ORTIZ MURIAS ABOGADO-NOTARIO

Contrato de Arrendamiento en su caso. ----------

---**EL PROPIETARIO** arrendador seguirá siendo el responsable exclusivo de las aportaciones para los gastos comunes y además responderá del cumplimiento de esta Ley y del Reglamento por parte del arrendatario. ----------

---Las obras necesarias para la conservación del inmueble y para el uso eficaz de los elementos comunes generales serán acordadas de común acuerdo entre todos los titulares.----------

---Para toda obra que afecte los elementos comunes generales del inmueble, se requerirá el consentimiento unánime de todos los titulares. Los gastos comunes del inmueble se distribuirán entre los titulares de los apartamentos residenciales, de acuerdo con el porcentaje que representa cada uno de ellos en los elementos comunes, de conformidad con los porcientos asignados a las diferentes unidades.----------

---**VIGÉSIMO-SEGUNDO:** A los fines de la presente escritura matriz y de este Reglamento cuando se refiere a "mayoría", se entenderá el concenso de por lo menos cinco de los ocho titulares, cuya participación su vez represente el cincuenta y un porciento (51%) o más en los elementos comunes del condominio.----------

---**VIGÉSIMO-TERCERO:** Si el inmueble aquí sometido al Régimen de Propiedad Horizontal sufre daños o es destruido, la reparación, reconstrucción o venta de la misma se hará de acuerdo con lo que provee la Ley Ciento Cuatro (104) del Veinticinco (25) de

JORGE ORTIZ MURIAS ABOGADO-NOTARIO

junio de Mil Novecientos Cincuenta y Ocho (1958), según enmendada y la Ley de Condominios Número Ciento Cinco (105) del cinco (5) de abril de dos mil tres (2003), excepto lo que pueda acordarse entre todos los titulares; aclarándose que todos los gastos de mantenimiento, reparación y seguros de la estructura del condominio deberán cubrirse proporcionalmente por todos los condueños del condominio de acuerdo con el porciento que le corresponde a cada uno.----------

---**VIGÉSIMO-CUARTO:** Cualquier error en el cómputo de las áreas y medidas indicadas en la descripción del edificio y de sus distintas plantas, no afectarán en forma alguna la validez de esta escritura y de las transacciones que se lleven a cabo sobre las diferentes unidades, aclarándose además que dichas áreas incluyen la mitad de las paredes divisorias y apróximadamente de la totalidad de las paredes exteriores. ----------

---**VIGÉSIMO-QUINTO:** En la forma expuesta se dejan constituídos y sometidos al Régimen de la Propiedad Horizontal, los ocho apartamentos residenciales y las facilidades que componen el edificio aquí relacionado, los cuales podrán ser individualmente transmitidos o gravados y ser objeto de toda clase de actos jurídicos con independencia del edificio total en la forma que lo establece en la Ley Ciento Cuatro (104) del Veinticinco (25) de junio de Mil Novecientos Cincuenta y Ocho (1958), según enmendada y la Ley de Condominios Número Ciento Cinco (105) del cinco (5) de abril de dos mil tres

JORGE ORTIZ MURIAS ABOGADO-NOTARIO

(2003).----------

---**VIGÉSIMO-SEXTO:** Tomando en consideración la superficie de cada uno de los ocho apartamentos residenciales y la proporción que estos representan en la superficie neta total del edificio, se computará la parte proporcional o porciento que corresponde a cada una de las unidades y a su propietario en los gastos y derechos sobre los elementos comunes del **CONDOMINIO SAN CRISTOBAL,** según se desglosa a continuación:---

---El edificio consta de ocho apartamentos residenciales con una superficie neta total de **OCHO MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y TRES PUNTO CINCUENTA Y SEIS QUINCE PIES CUADRADOS (8,843.5615 p/c).**------

---**VIGESIMO SEPTIMO:** De acuerdo con la Ley Hipotecaria y a los fines de su inscripción registral, se valora el **CONDOMINIO SAN CRISTOBAL,** el descrito inmueble, edificio y obras con sus terrenos en la cantidad de **OCHOCIENTOS SESENTA Y UN MIL DÓLARES ($861,000.).** Esta valoración responde a la tasación efectuada por el tasador certificado Enio Russe García, licencia número CRA 13, EPA 649.----------

---El valor de los ocho apartamentos residenciales, se distribuye de la siguiente forma:----------

---**APARTAMENTO "1-A": CINCUENTA Y SEIS MIL TRESCIENTOS DIEZ DÓLARES ($56,310).**----------

---**APARTAMENTO "1-B": CIENTO VEINTIUN MIL NOVECIENTOS DIECISIETE DÓLARES ($121,917).**---------

---**APARTAMENTO "2-A": SETENTA MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y SIETE DÓLARES ($70,257).**----------

JORGE ORTIZ MURIAS ABOGADO-NOTARIO

---APARTAMENTO "2-B": CIENTO DIEZ MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y UN DÓLARES ($110,381).----------

---APARTAMENTO "3-A":SETENTA MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y SIETE DÓLARES ($70,257).----------

---APARTAMENTO "3-B": CIENTO DIEZ MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y UN DÓLARES ($110,381).----------

---APARTAMENTO "4-A": SESENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y SEIS DÓLARES ($66,986).------

---APARTAMENTO "4-B": DOSCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS ONCE DÓLARES (254,511).----------

---TRIGESIMO-PRIMERO: Que en cumplimiento de lo dispuesto en la legislación vigente, el compareciente me entrega copia de los planos de edificación correspondientes, que serán certificados por la Administración de Reglamentos y Permisos de Puerto Rico para ser unidos a la primera copia certificada de esta escritura. ------

---TRIGESIMO-SEGUNDO: El compareciente se reserva el derecho a otorgar cualquier escritura aclaratoria o cualquier otro documento pertinente que fuere necesario para que esta escritura se inscriba en el Registro de la Propiedad, sin necesidad de la comparecencia de cualquier otra persona natural o jurídica, aunque ya hubiere constituido la Asociación de Titulares o Junta de Directores del condominio, o aunque ya se hubieren otorgado o firmado escrituras para la venta de algún apartamento residencial o local comercial. --

---TRIGESIMO-TERCERO: Todas las costas, gastos y honorarios de abogado en que incurra la Junta de

JORGE ORTIZ MURIAS ABOGADO-NOTARIO

Condóminos, el Condominio o su representante en un procedimiento que inicie para el cobro de mantenimiento o de cualquier derrama especial adeudado por un titular, será responsable del pago el titular contra el cual se ha iniciado el procedimiento de cobro. En el caso de que la Junta de Titulares, el condominio o su representante hayan asumido el pago de dichos gastos, éstos podrán recobrar del titular los gastos incurridos.

---------- **ADVERTENCIA** ----------

---Yo, **EL NOTARIO**, hago al compareciente las advertencias legales pertinentes a este otorgamiento. ----------

---**LEÍDA** esta escritura por el otorgante, la encuentra conforme, se **RATIFICA** en su contenido y la firma poniendo además sus iniciales en cada folio de la misma. ----------

---**Y DE CONOCER** al otorgante, así como de todo lo demás que afirmo o relato en este instrumento público, Yo, el Notario Autorizante, **DOY FE.** ------

JORGE ORTIZ MURIAS ABOGADO-NOTARIO

Condominio San Cristóbal

Ramón G. Vela Córdova — *Presidente*
María Elena Cruz Díaz — *Tesorera*
Idalia Morell Marrero — *Secretaria*

Resolución del Consejo de Titulares

RESUÉLVASE enmendar el Reglamento del Condominio San Cristóbal a los fines de añadir las siguientes disposiciones:

A. Se dispone el cobro de una penalidad del diez por ciento (10%) de lo adeudado en concepto de cuotas mensuales de gastos comunes si transcurren quince (15) días de la fecha fijada para el pago de una mensualidad y el titular no ha realizado el pago. Dicha penalidad será de doce por ciento (12%) a partir de los ciento veinte (120) días de la fecha para el pago de una mensualidad. El cargo impuesto en este inciso será adicional a los demás cargos, penalidades e intereses establecidos en la Ley de Condominios.

B. La Junta de Directores o el Director podrá ordenar la suspensión del servicio de agua potable, electricidad, teléfono, transmisión de voz, vídeo y data, y/o cualquier otro servicio similar recibido por medio de instalaciones que constituyen elementos comunes generales del inmueble (en adelante, la "Suspensión de Servicios"), cuando el titular moroso adeude dos (2) o más plazos consecutivos mensuales de su cuota de mantenimiento o tenga un atraso de dos o más meses en el pago de su porción del seguro comunal o de cualquier derrama cuyo pago no se haya incorporado a la cuota de mantenimiento. La Suspensión de Servicios se regirá por las siguientes normas:

i. Ante el incumplimiento del primer plazo de la cuota de mantenimiento, la Junta de Directores o el Director enviará una notificación para informar la intención de suspender los servicios al vencer el segundo plazo consecutivo de incumplimiento. Así mismo, ante el incumplimiento del pago del seguro comunal o de una derrama cuyo pago no se haya incorporado a la cuota de mantenimiento, la Junta de Directores o el Director enviará una notificación para informar la intención de suspender los servicios al vencer el término de dos (2) meses contados a partir de la fecha en la cual debió efectuarse el pago. Ambas notificaciones podrán incluirse en un solo escrito. Si la notificación se envía una vez haya vencido el término de dos plazos o dos meses, no será necesario esperar que transcurran dos plazos o dos meses adicionales para efectuar la Suspensión de Servicios.

ii. La notificación indicada en el inciso (B)(i) se depositará en el apartamiento correspondiente o se enviará por correo regular a la dirección del titular, según lo determine la Junta de Directores o el Director. Nunca será necesario utilizar ambos métodos de notificación, sino que bastará con utilizar cualquiera de ellos. La notificación indicará la fecha a partir de la cual se podrá efectuar la Suspensión de Servicios. Dicha fecha será por lo menos quince (15) días después de la fecha de depósito de la notificación en el apartamiento o envío por correo regular a la dirección del titular.

iii. No obstante lo dispuesto en el inciso (B)(ii), no se suspenderá ningún servicio los días viernes, sábado, domingo o feriado ni el día laborable anterior al feriado, sin que medie una notificación escrita al titular con quince (15) días de antelación a la fecha en que se suspenderán los servicios, la cual se hará por correo certificado a la dirección postal del titular o mediante entrega personal a un ocupante del apartamiento.

iv. Previo a la Suspensión de Servicios, el Director o la Junta de Directores cerciorará que con ello no se afecte la salud ni la vida de la parte afectada.

v. Una vez efectuada la Suspensión de Servicios, éstos no se restituirán hasta el pago total de lo adeudado.

vi. El titular u ocupante a quien se le hayan suspendido cualesquiera de los servicios, y que, sin la autorización de la Junta o del Administrador, por sí o a través de tercero se reconecte a dichos servicios o de cualquier otra forma se sirva ilegalmente de las facilidades comunes de las cuales ha sido privado, incurrirá en una penalidad ascendente al triple de las sumas adeudadas, incluidos el principal y los intereses, sin perjuicio de las acciones civiles, administrativas o criminales que procedan.

C. Los titulares de apartamientos que hayan realizado modificaciones a sus apartamientos y/o a los elementos comunes del Condominio, ya sean modificaciones debidamente autorizadas o no debidamente autorizadas (las "Modificaciones"), serán responsables de sufragar todo costo adicional que las Modificaciones ocasionen en las obras aprobadas por el Consejo de Titulares. La determinación de la cuantía de dicho costo le corresponderá a la Junta de Directores o al Director, sujeto a revocación por el Consejo de Titulares. Además, los titulares de apartamientos que hayan realizado Modificaciones serán responsables de eliminar las Modificaciones en la eventualidad de que cualquier agencia gubernamental así lo requiera como condición para la concesión de algún beneficio, incluyendo (sin limitarse a) algún beneficio de exención contributiva, o por cualquier otra razón. Lo dispuesto en este inciso (C) aplicará también a los adquirentes voluntarios e involuntarios de apartamientos cuyos titulares hayan realizado Modificaciones, independientemente de si el titular que hizo la Modificación fue el que entregó el apartamiento al adquirente. Este inciso (C) no se interpretará como una renuncia de los derechos que puedan tener los titulares y/o el Consejo de Titulares de impugnar cualquier Modificación hecha sin la debida autorización

D. Esta Resolución comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación, excepto según se dispone en le Ley de Condominios. Todas sus disposiciones tendrán efecto retroactivo y prospectivo. No obstante, aunque todas las disposiciones sobre deudas aplicarán tanto a las deudas existentes al aprobarse esta Resolución como a las que surjan después de aprobada esta Resolución, los titulares con deudas al aprobarse esta Resolución tendrán un plazo de dos (2) meses para pagar las mismas sin que se les imponga la penalidad establecida en el inciso (A).

E. Si cualquier disposición de esta Resolución resulta inválida por ser contraria a cualquier constitución, ley o reglamento, la misma permanecerá vigente en la medida que no sea inválida, y su invalidez parcial o total no afectará la validez de las demás disposiciones de esta Resolución.

Certificación

Se certifica que esta Resolución fue aprobada conforme la Ley de Condominios por el Consejo de Titulares en su reunión de 23 de febrero de 2011.

Ramón G. Vela Córdova
Presidente

29 marzo 2011
Fecha

Idalia Morell Marrero
Secretaria

29/marzo/2011
Fecha