

## **MODELO DE DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

**Señor Notario.-** En el Protocolo de Escrituras Públicas a su cargo, sírvase incorporar la Declaratoria de Propiedad Horizontal, contenida en las cláusulas que constan a continuación:

**Primera.- Comparecientes:** A. por sus propios derechos, ecuatoriano; con cédula de ciudadanía número;..... de estado civil soltero, domiciliado en esta ciudad.

**Segunda.- Antecedentes:** 1) Mediante escritura pública celebrada ante usted señor Notario el (fecha), debidamente inscrita el (fecha), el compareciente A, adquirió de K. el dominio y posesión de un inmueble situado en la calle M. número 007, Parroquia M. de este Cantón. 2) Sobre este bien raíz, su propietario ha planificado y está construyendo un edificio para ser vendido dentro del régimen de Propiedad Horizontal; para este efecto ha obtenido del Ilustre Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, la declaratoria de Propiedad Horizontal constante del oficio número 000, de fecha ..... que se agrega como documento habilitante.

**Tercera.- Características del Inmueble:** a) Superficie y Linderos: El inmueble en cuestión tiene una superficie de (número de) metros cuadrados, con los siguientes linderos: Norte.....; Sur .....; Este.....; Oeste..... b) Su propietario además lo ha denominado el edificio a construirse como X.

**Cuarta.- Declaratoria de Propiedad Horizontal:** Con los antecedentes que quedan señaladas, A., por sus propios derechos,

en forma libre y voluntaria, declara que somete bajo el régimen de Propiedad Horizontal al edificio X. En consecuencia las ventas, gravámenes o cualquier otra forma de transferir o limitar al dominio de los diversos locales o departamentos del edificio, se sujetarán a las disposiciones de la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento y Reglamento Interno de copropiedad que también se adjunta a esta escritura, como documento habilitante.

**Quinta.- Documentos Habilitantes:** Se acompañan para la debida formalización de esta escritura, pública: el oficio municipal número 000 de (fecha) por el cual el Ilustre Municipio del Distrito Metropolitano de Quito concede la declaratoria de propiedad horizontal, el cuadro de áreas y alícuotas, el Reglamento Interno de copropiedad y administración, y los planos debidamente aprobados que se protocolizan con esta fecha. Sindicatura Municipal.- Oficio número 000. Quito, (fecha). Asunto: Señor Notario Público del Cantón. Presente. Señor Notario: Comunica a usted que el señor Alcalde mediante autorización número 000 de fecha, procedió a declarar de acuerdo con la ley de la materia, en régimen de Propiedad Horizontal el inmueble de propiedad de A. y otros, ubicado en: Urbanización ..... lote número ..... calle M. Declaratoria que la hago conocer para los fines consiguientes y a la cual me adhiero como representante legal de este Municipio. La Ilustre Municipalidad, se aclara que no se responsabiliza por cualquier compromiso de venta o venta de dependencias, efectuadas antes de terminarse el edificio, en tanto el interesado no haya obtenido el certificado de habitabilidad cuando esté terminado el mismo. Las construcciones estarán sujetas a los planos aprobados por el Ilustre Municipio del Distrito Metro-

politano de Quito, por medio de sus correspondientes departamentos, con informe número 000 de (fecha). Muy atentamente, firmado Dr. H. Jefe de la Asesoría Jurídica Procurador Síndico Municipal.

#### CUADRO DE ALICUOTAS DEL EDIFICIO X.

Apartamentos	Alicuotas
28B	7.05 o/o
28A	4.25 o/o
27B	7.05 o/o
27A	4.25 o/o
26B	7.05 o/o
26A	4.25 o/o
25B	7.05 o/o
25 A	4.25 o/o
24B	7.05 o/o

Los propietarios del Edificio X se comprometen a observar las estipulaciones antes mencionadas en el funcionamiento de dicho inmueble, y que son las siguientes:

**Primera.- Administración.-** Existirá un administrador del inmueble quien gerenciará las actividades de mantenimiento, pago de consumos, provisión y pago de un conserje, etcétera concernientes al edificio.

Este administrador podrá ser nombrado por un año en forma rotativa de entre los copropietarios, o de otra forma. La Asamblea de Copropietarios podrá optar por la contratación de una empresa que realice las tareas de administración. La Asamblea

decidirá así mismo, si el cargo de administrador en el primer caso, es remunerado o no.

**Segunda.- Mantenimiento:** El mantenimiento del edificio, se refiere a los bienes comunes del inmueble, estos: holls y escaleras, accesos, terraza, parámetros exteriores y también el equipo electro mecánico del inmueble, cámara de transformación, ascensor, tableros eléctricos, bombas de agua, cisternas, etcétera.

Los gastos de mantenimiento se pagarán en proporción a las partes alícuotas que se protocolizan en esta misma escritura. El administrador queda facultado para realizar gastos extraordinarios hasta por la suma de \$..... dólares mensuales, sin consultar a los copropietarios. Si el gasto fuere mayor, deberá consultar a los copropietarios y obtener por lo menos el cincuenta por ciento de los votos representados por las partes alícuotas antes referidas. Obtenido este acuerdo, todos los condóminos estarán obligados a sufragar el gasto.

**Tercera.- Reuniones:** Habrá junta de copropietarios al menos una vez cada tres meses. Las reuniones ordinarias y extraordinarias serán convocadas por el administrador, y tendrán lugar en la sala de copropietarios del inmueble.

**Cuarta.- Pagos:** Los pagos mensuales normales a que se obligan los copropietarios son: consumo de agua, luz de zonas comunes, conserje, cargas sociales y afiliación al jardinero, artículos de limpieza. El administrador hará un estimado mensual de estos gastos y los condóminos se obligan a hacer un depósito equivalente a tres meses de los gastos estimados.

Mensualmente el administrador presentará la planilla de gastos correspondientes, la misma que será cancelada a su presentación.

**Quinta.- Modificaciones al Inmueble:** Se entienden por tales, alteraciones en aberturas, pinturas agregadas a los parámetros o cristales adicionales de construcción. Estas modificaciones están prohibidas. Las modificaciones en instalaciones y afines que por razones de orden técnico deben realizarse, se harán con el voto accionario del cincuenta y uno por ciento o más de los condóminos.

**Sexta.- Modificaciones al Uso del Inmueble:** El Edificio está destinado exclusivamente a vivienda, por ende no podrá ser usado para oficinas u otras actividades que molesten a los copropietarios.

**Séptima.-** Caso de que el edificio contare con un conserje permanente, éste no podrá ser utilizado en menesteres particulares de los dueños de los pisos. Los copropietarios se comprometen a mantener las instalaciones eléctricas y sanitarias de cada departamento en condiciones óptimas. Darán cuenta de cualquier desperfecto al administrador, quien se encargará de subsanar los daños ocurridos por cuenta naturalmente del propietario de la instalación dañada. Las violaciones al presente Reglamento serán sancionadas de acuerdo a lo que prevé la ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento. En todo lo no previsto se estará a lo dispuesto por la citada ley, por las disposiciones municipales pertinentes, y por la decisión mayoritaria de los copropietarios.

Hasta aquí la minuta que queda elevada a escritura pública, con todo el valor legal. Y leída que fue íntegramente al compareciente por mí el Notario, se ratifica y firma conmigo en unidad de acto, de todo lo cual doy fe.