

**MUTUALISTA BENALCAZAR****PROTOCOLIZACION - DEL 1/1/1****REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIEDAD DEL CONJUNTO HABITACIONAL**  
**"CONDOMINIOS EL INCA"****CUANTIA INDETERMINADA.-1/**

CAPITULO PRIMERO: Del Conjunto.-

Art. 1.- El Conjunto Habitacional "Condominios El Inca", se encuentra ubicado en la Avenida de los Granados s/n, Parroquia -- Chaupicruz de esta ciudad de Quito, y está constituido por: a) 76 bloques de 5 pisos, cada uno, con 2 departamentos por piso, todos destinados a vivienda y de los cuales 2 están destinados a vivienda de conserjes, los que están ubicados en la planta baja o primer piso de los bloques #s: 1 y 76.

b) 1 bloque de 2 pisos con un total de 11 locales destinados al comercio y otro para supermercado.

c) Un bloque de 2 pisos de locales destinados a servicios comunales, tales como: guardería, sala de copropietarios, aula múltiple, administración, retén policial, etc. y en el cual está incluido un local para farmacia.

d) El Conjunto tiene 224 estacionamientos o parqueaderos a venderse independientemente de los departamentos.

Art. 2.- Son bienes propios y no están sujetos a la administración común, los detallados en el cuadro de alícuotas que se protocolizan independientemente en esta misma fecha y en la misma Notaría.

La ubicación, superficie, linderos y más características de cada departamento constan de los planos aprobados por el I. Municipio de Quito y que se protocolizan junto con el presente Reglamento y la Declaratoria Municipal de Propiedad Horizontal.

Art. 3.- Son bienes comunes y sujetos a la administración común los indicados en el Art. 3 de la Ley de Propiedad Horizontal y singularmente los siguientes: el terreno sobre el que se levanta el Conjunto, las estructuras del mismo, los vestíbulos, puertas de acceso, escaleras, cerramientos, losa de cubierta, instalaciones generales de agua, energía eléctrica y desagües, la cisterna, los ductos de basuras y ventilación, los patios, jardines y demás espacios verdes, y, en general, los necesarios para la existencia, seguridad y solidez del Conjunto y los que

./.

**MUTUALISTA BENALCAZAR**

- 2 -

permitan o mejoren el uso y goce de todos y cada uno de los bienes propios.

CAPITULO SEGUNDO: Administración y Coordinación.-

Art. 4.- La administración, conservación y reparación de los bienes comunes y la coordinación de los intereses particulares se hará a través de los siguientes órganos: Asamblea de Copropietarios, Presidente y Administrador.

CAPITULO TERCERO: De la Asamblea de Copropietarios.-

Art. 5.- La Asamblea, formada por los copropietarios legalmente convocados y reunidos, es el máximo organismo en la administración, conservación y reparación de los bienes comunes y en la coordinación de los intereses particulares, y sus decisiones obligan a todos los copropietarios, arrendatarios y, en general, todos los que usaren de los bienes propios y comunes.

Art. 6.- La Asamblea se considerará válidamente constituida en primera convocatoria si los concurrentes a ella representan al menos el 50% del valor total del Conjunto (50% del total de alí cuotas), y en segunda convocatoria con el número de asistentes a la misma.

Las convocatorias las hará el Presidente por sí mismo o a pedido de los copropietarios que representen al menos el 1/20 del valor del Conjunto, mediante comunicación escrita a cada propietario en el domicilio que señale para el efecto o en el departamento o local de su propiedad, con un mínimo de 48 horas de anticipación.

Art. 7.- Los copropietarios podrán asistir a las Asambleas por sí o por medio de representantes. La representación se hará -- por carta si fuere conferida a favor de otro copropietario; caso contrario, se requerirá de poder notarial legalmente otorgado.

Art. 8.- La Asamblea será presidida por el Presidente, y actuará como Secretario el Administrador.

Art. 9.- Las resoluciones de la Asamblea se tomarán por mayoría absoluta de votos de los asistentes, con excepción de aquellos asuntos, que, de acuerdo con la Ley, requieren de unanimidad de los asistentes o de unanimidad de los copropietarios.

## MUTUALISTA BENALCAZAR

- 3 -

Los votos en blanco y las abstenciones se sumarán a la mayoría, y en caso de empate dirimirá el Presidente.

Se entiende por voto el valor proporcional a la alícuota.

Art. 10.- Son atribuciones y deberes de la Asamblea las determinadas o que se determinaren en la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento y, además, las siguientes:

- a) Elegir al Presidente y designar al Administrador, fijando el monto de sus cauciones y la remuneración del segundo.
- b) Resolver en segunda instancia los conflictos entre copropietarios o entre éstos y el Administrador, y en primera instancia los que se presenten entre los copropietarios y el Presidente.
- c) Interpretar el presente Reglamento.

Art. 11.- Cuando la Ley requiera de unanimidad o de una mayoría determinada para la resolución de un asunto y no se lograre reunir la Asamblea o el número de votos exigido, se enviará una comunicación escrita a cada propietario exponiendo el asunto y los requerimientos de la Ley y pidiéndoles una decisión sobre el mismo. Si dentro de los diez días siguientes a la fecha de envío de las comunicaciones no se obtuviere respuesta, se considerará que la decisión es afirmativa.

Art. 12.- Las decisiones de la Asamblea podrán ser apeladas ante un Juez de lo Civil por los copropietarios que representen al menos un 25% del total de alícuotas, o por el copropietario que estime que ha sido gravemente perjudicado con la resolución, debiendo el Juez resolver lo pertinente una vez oídas las partes

CAPITULO CUARTO: Del Presidente y del Administrador.-

Art. 13.- El Presidente, elegido cada año de entre los copropietarios, es el representante legal, judicial y extrajudicialmente del Conjunto, y tendrá las facultades necesarias para todo acto o contrato, debiendo obtener autorización previa de la Asamblea para suscribir contratos que pasen de S/. 15.000,00 -- (QUINCE MIL SUCRES) o para otorgar poderes generales o especiales.

El Presidente está obligado:

- a) A cobrar por vía ejecutiva las cuotas según lo dispuesto -

# MUTUALISTA BENALCAZAR

- 4 -

en los Arts. 13 y 15 de la Ley de Propiedad Horizontal.

- b) A contratar el seguro establecido en el Art. 16 de la misma Ley.
- c) A vigilar las labores del Administrador y velar por la armonía entre los copropietarios y entre éstos y el Administrador, resolviendo sus conflictos de primera instancia.

Art. 14.- El administrador, designado por la Asamblea cada año, podrá ser cualquier persona y será encargado de la administración conservación y reparación de los bienes comunes y de aquellos servicios que fije la Asamblea. Estará sujeto a las leyes laborales y singularmente a los Arts. 281 y siguientes del Código de Trabajo.

Art. 15.- Sus deberes y atribuciones son los determinados en la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento, las Ordenanzas Municipales, el presente Reglamento y las resoluciones de la Asamblea.

Art. 16.- El Administrador reemplazará al Presidente en caso de falta, ausencia, enfermedad o impedimentos temporales no mayores de un mes.

CAPITULO QUINTO: De los Copropietarios.-

Art. 17.- Los copropietarios son los dueños de los departamentos y sus deberes y atribuciones son los determinados en la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento, así como en el presente Reglamento y en las resoluciones de la Asamblea.

Especialmente están obligados al pago de los gastos de conservación, reparación, administración y mantenimiento de los bienes y servicios comunes, así como al pago de la prima de seguro, en proporción a las alícuotas que corresponden a los locales de propiedad exclusiva. Dichas cuotas deberán satisfacerse dentro de los cinco primeros días de cada mes y por adelantado, o dentro del plazo prescrito por la Asamblea de copropietarios, en su caso. En caso de mora deberán pagar el interés legal máximo permitido, sin perjuicio de la suspensión de servicios y de la acción judicial correspondiente.

CAPITULO SEXTO: Del uso y goce de los Bienes.-

Art. 18.- Para el uso y goce de los Bienes Propios y Comunes los copropietarios se sujetarán a las siguientes normas:

**MUTUALISTA BENALCAZAR**

- 5 -

- a) Los bienes propios se utilizarán exclusivamente para vivienda o comercio, en su caso, y los comunes según su destino ordinario. Por lo tanto no podrán utilizarse los departamentos para negocios u otros fines, ni los locales comerciales para vivienda, y los bienes comunes para otras actividades que no sean los adecuados a su naturaleza.
- b) Los bienes propios y comunes se utilizarán sin afectar los bienes que pertenezcan a otros copropietarios y sin perturbar el uso legítimo de los demás.
- c) En ningún caso podrán utilizarse los bienes propios y comunes en actividades peligrosas para la seguridad, solidez y salubridad del Conjunto o de sus habitantes, o en las que perturben su tranquilidad o afecten la armoniosa convivencia.
- d) Los copropietarios no podrán hacer modificaciones en la distribución de los locales de propiedad exclusiva que afecten la estructura del respectivo bloque o del Conjunto, en tales casos requerirán el consentimiento unánime de todos los copropietarios, el mismo que se protocolizará en una de las notarías del Cantón y se lo inscribirá en el Registro de la Propiedad. Los copropietarios, en cualquier caso, deberán comunicar al Administrador de su deseo de realizar modificaciones en su departamento o local, a fin de que éste constate si ellas afectan o no a la estructura.
- e) Los copropietarios quedan prohibidos de realizar aumentos de edificación en ningún sentido, ni horizontal ni vertical, ni tampoco hacer modificaciones en las fachadas, para realizar esta clase de obras será necesario el consentimiento unánime de los copropietarios que, como en el caso del literal anterior, deberá protocolizarse e inscribirse.
- f) Los copropietarios no podrán poner avisos o anuncios, ni instalar toldos o vicerias, sin autorización de la Asamblea de copropietarios. Tampoco podrán colgar ropa, alfombras, etc. en las ventanas y fachadas, con excepción de los sitios expresamente señalados para el efecto. Igualmente les está prohibido sacudir el polvo desde las

./.

**MUTUALISTA BENALCAZAR**

- 6 -

- ventanas o limpiar alfombras y otros artefactos golpeando -  
contra las paredes exteriores.
- g) El uso de letreros profesionales en la fachada, ventanas y otros bienes comunes, así como el uso y colocación de cortinas y persianas de distinto color al acordado por la Asamblea de copropietarios queda expresamente prohibido a los copropietarios.
- h) Los copropietarios están prohibidos de tener en sus respectivos locales o en los bienes comunes animales de ninguna clase.
- i) Los copropietarios están obligados a permitir la entrada del Administrador del Conjunto a sus respectivos locales, a fin de que éste pueda cumplir sus labores.
- j) No se podrán usar los vestíbulos, escaleras u otros bienes comunes para reuniones o almacenamiento de muebles.
- k) Los copropietarios tienen derecho al libre acceso a sus respectivos locales y a los lugares de control o manejo de las instalaciones por necesidades exclusivas de sus locales y en unión del Administrador.
- l) Los copropietarios usarán de los bienes propios y comunes sin causar ruidos que perturben la tranquilidad y vida normal del Conjunto.
- m) Los copropietarios tienen derecho a instalar una antena común y conectar a ella sus antenas de radio y televisión ciñéndose a la resolución de la Asamblea y a las indicaciones del Administrador.

**CAPITULO SEPTIMO: Disposiciones Generales.-**

Art. 19.- Los arrendatarios, empleados del servicio doméstico y en general todos los que usaren de Bienes Propios y comunes - estarán sujetos a este Reglamento.

Art. 20.- En todo lo no previsto en este Reglamento se aplicará el Reglamento de la Ley de Propiedad Horizontal dictado por el Ejecutivo.

Art. 21.- Los juicios que se originen por violación de las disposiciones del presente Reglamento, así como los que se relacionen con la propiedad horizontal de este Conjunto, se tramitarán



# MUTUALISTA BENALCAZAR

en juicio verbal sumario.

## CAPITULO OCTAVO: Disposiciones Transitorias.-

Art. 22.- Hasta que se reuna la primera Asamblea de copropietarios éstos pagarán a la Mutualista Benalcázar dentro de los primeros cinco días de cada mes las cuotas para la administración, conservación, mantenimiento y reparación de los bienes comunes, las que serán fijadas por la Mutualista de acuerdo a la alícuota de cada local de propiedad exclusiva.

En caso de mora los copropietarios pagarán dichas cuotas con el recargo del máximo interés legal permitido, sin perjuicio de las acciones que correspondan a la Mutualista y de la suspensión de servicios, así como de la facultad de la Mutualista de declarar vencido el plazo del préstamo y demás obligaciones del copropietario.

RAZON:- Hoy, en el Registro de Escrituras Públicas a mi cargo, a petición de la Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda "Sebastián de Benalcázar", protocolizo en siete (7) fojas útiles el Reglamento Interno de Copropiedad del Conjunto Habitacional "CONDOMINIOS EL INCA" de propiedad de la Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda "Sebastián de Benalcázar"; juntamente con los planos y la Declaratoria de Propiedad Horizontal, en la escritura de Constitución de la Propiedad Horizontal de esta fecha.-

Quito, a 23 de Enero de 1.978

EL NOTARIO DECIMO QUINTO DEL CANTON QUITO,

EDIFICIO BENALCAZAR 1.000 TELEFONO 544-000 QUITO - ECUADOR  
f) Dr. Benjamín Cevallos S.

