ACTA DE LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS DEL EDIFICIO [NOMBRE]

Edificio en Ecuador (Ley de Propiedad Horizontal y Reglamento General) · _____

Nombre y dirección del edificio

Tipo de sesión: ordinaria, extraordinaria o universal

Lugar, fecha y hora de inicio y de cierre

Convocada por: el Presidente, el administrador, a petición de ____ o autoconvocatoria con el respaldo de al menos el 40% del total de votos

Presidente de la Asamblea (nombre)

Secretario: el administrador (nombre) o secretario ad hoc (nombre)

Verificación del acta (Reglamento General, arts. 35 a 43)

- ☐ La Asamblea la preside un Presidente designado por la Asamblea; actúa como secretario el administrador y, si falta, se nombra un secretario ad hoc (art. 35).
- ☐ Sesiones: las ordinarias, una vez por año calendario y dentro de los tres primeros meses; las extraordinarias, para los asuntos determinados en la convocatoria (art. 36).
- ☐ Convocatoria: documento escrito con ocho días hábiles por lo menos de anticipación, con el lugar, la fecha, la hora y los asuntos a tratarse (art. 37). Si no hay quórum a la hora señalada, la segunda reunión puede hacerse no antes de sesenta minutos después, con los copropietarios que asistan, y no puede cambiarse el orden del día (art. 37).
- ☐ Asamblea universal: puede reunirse sin convocatoria si concurren todos los copropietarios (art. 38).
- ☐ Quórum en primera convocatoria: más del 50% de las alícuotas, de copropietarios con derecho a voto (art. 39). Para votar hay que estar al día, lo que se justifica con una certificación física o electrónica de la administración; la mora impide votar pero no asistir (art. 39, tercer párrafo, según el Decreto Ejecutivo 462). Pasaje del Decreto Ejecutivo 462 transcrito a mano de una copia escaneada (Lexis); verifíquelo con un abogado.
- ☐ Representación: poder notarialmente conferido o carta dirigida al Presidente o al administrador, que se adjunta al acta (art. 40). Asiste el copropietario, no su arrendatario ni su usuario, salvo representación (art. 41).
- ☐ Votación: mayoría de votos que representen más de la mitad de los votos de los concurrentes (art. 42); cada copropietario vota según su alícuota (art. 34).
- ☐ Aprobación del acta: en la misma sesión, con las firmas autógrafas del Presidente y del Secretario; el administrador lleva el Libro de Actas en originales (art. 43). No encontramos que el acta deba notariarse o registrarse, ni un plazo para entregarla a los copropietarios.

Convocatoria y quórum

Concepto	Dato
Fecha de la convocatoria escrita (ocho días hábiles antes, como mínimo)	

Concepto	Dato
Primera convocatoria: hora señalada	
Primera convocatoria: copropietarios presentes con derecho a voto (al día) y porcentaje de alícuotas que representan	
Quórum de primera convocatoria alcanzado (más del 50% de las alícuotas, solo copropietarios con derecho a voto): sí / no	
Segunda convocatoria (no antes de sesenta minutos después): hora de inicio	
Segunda convocatoria: copropietarios con derecho a voto presentes	

Asistentes (registro con la firma o la representación de cada uno)

N.º	Copropietario o representante (adjunte el poder o la carta)	Unidad	Alícuota (%)	Al día (certificado de la administración): sí / no	Vota: sí / no	Firma
1						
2						
3						
4						
5						
6						
7						
8						
9						
10						
11						
12						

Orden del día (el mismo de la convocatoria)

1. Verificación del quórum e instalación de la Asamblea.
2. Informe del administrador y examen de las cuentas, balances y presupuestos (Reglamento General, art. 45, c).
3. Presupuesto del año: se aprueba con la votación de más de la mitad de los asistentes y vale de enero a diciembre (art. 24). Presupuesto aprobado: _____.
4. Cuotas de expensas ordinarias y extraordinarias de cada copropietario (art. 45, d).
5. Informe de recaudación y cartera vencida por unidad (art. 45, l, según el Decreto Ejecutivo 462). Pasaje del Decreto Ejecutivo 462 transcrito a mano de una copia escaneada (Lexis); verifíquelo con un abogado.
6. Elección o remoción del administrador y del Presidente (art. 45, a). El candidato debe cumplir la misma condición de estar al día que se exige para votar (art. 39, según el Decreto Ejecutivo 462). Pasaje del Decreto Ejecutivo 462 transcrito a mano de una copia escaneada (Lexis); verifíquelo con un abogado.
7. Opcional, si hay dos o más expensas vencidas: aprobación de las liquidaciones de valores adeudados, de manera individual o mediante anexo de cartera vencida (art. 45, o; art. 19.5). Pasaje del Decreto Ejecutivo 462 transcrito a mano de una copia escaneada (Lexis); verifíquelo con un abogado.
8. Otros asuntos de la convocatoria: _____. Las sesiones extraordinarias tratan los asuntos determinados en la convocatoria (art. 36).

Acuerdos adoptados (más de la mitad de los votos de los concurrentes, art. 42)

N.º	Asunto y texto del acuerdo	Votos a favor (% de alícuotas)	Votos en contra (% de alícuotas)	Abstenciones (% de alícuotas)	Resultado
1					
2					
3					
4					
5					
6					

Anexo opcional: liquidaciones de valores adeudados aprobadas (Reglamento General, art. 19.5, según el Decreto Ejecutivo 462)

☐ Cuando hay dos o más expensas vencidas, el administrador o el presidente emite de inmediato la liquidación de valores adeudados. Debe contener, al menos: identificación del inmueble, de la unidad y del copropietario obligado, el detalle de las expensas vencidas y su período, el capital adeudado, los intereses de mora, el saldo total adeudado y la firma del administrador o presidente. Pasaje del Decreto Ejecutivo 462 transcrito a mano de una copia escaneada (Lexis); verifíquelo con un abogado.

☐ La liquidación se somete a la Asamblea dentro de los treinta días desde su emisión. La liquidación aprobada «tendrá el carácter de título ejecutivo» y se presenta junto al acta (art. 19.5; Ley de Propiedad Horizontal, art. 13). Qué procedimiento judicial abre y si la aprobación necesita una forma especial en el acta: consulte a su abogado. Pasaje del Decreto Ejecutivo 462 transcrito a mano de una copia escaneada (Lexis); verifíquelo con un abogado.

Liquidaciones aprobadas (una fila por unidad)

Unidad	Copropietario obligado	Expensas vencidas y período	Capital adeudado	Intereses de mora	Saldo total adeudado
1					
2					
3					
4					
5					

Cierre y aprobación del acta

1. Terminado el orden del día, se levanta la sesión a las ____ horas.
2. Leída y aprobada esta acta en esta misma sesión (art. 43), se firma por el Presidente y el Secretario. Se adjuntan los poderes o cartas de representación (art. 40).
3. El administrador asienta el acta en el Libro de Actas, en originales, bajo su responsabilidad (art. 43).

Presidente de la Asamblea

Nombre, firma autógrafa y fecha

Secretario (el administrador, o secretario ad hoc)

Nombre, firma autógrafa y fecha

El modelo de Unitify es orientativo y no es un documento jurídico. Se basa en el Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal y en el Decreto Ejecutivo 462 de 2026, leídos el 21 de noviembre de 2026, y solo vale para edificios de Ecuador; otros países de habla hispana tienen su propia ley. Pasaje del Decreto Ejecutivo 462 transcrito a mano de una copia escaneada (Lexis); verifíquelo con un abogado. No encontramos regla sobre asambleas virtuales ni sobre la firma digital del acta: consulte a su abogado. Consulte a su abogado antes de usarlo.