

Memorando Nro. AN-GTMA-2026-005-ME
Quito D.M., 24 de marzo de 2026

Señor
Niels Anthonez Olsen Peet
PRESIDENTE DE LA ASAMBLEA NACIONAL DEL ECUADOR
Presente.-

De mi consideración:

Al tiempo de extenderle un atento y cordial saludo, en mi calidad de asambleísta por la provincia del Guayas, en virtud de lo que establece la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 134, numeral 1 y artículos 54 y 55 de la Ley Orgánica de la Función Legislativa, presento el **PROYECTO DE LEY REFORMATORIA DE LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL PARA EL FORTALECIMIENTO DEL REGISTRO, LA TRANSPARENCIA ADMINISTRATIVA Y LA SEGURIDAD COMUNITARIA**, para lo cual adjunto al presente las respectivas firmas de las y los asambleístas quienes apoyan esta iniciativa, y la ficha de verificación a la alineación de la normativa propuesta con el Plan Nacional de Desarrollo y los Objetivos de Desarrollo Sostenible, por lo que solicito de la manera más comedida se digne en dar trámite correspondiente.

Sin otro particular, suscribo.

Atentamente,
Lic. Marcelo Andrés Guschmer Tamariz
ASAMBLEÍSTA POR LA PROVINCIA DEL GUAYAS

ASAMBLEA NACIONAL
REPÚBLICA DEL ECUADOR

No. de trámite:
479033

Fecha recepción: **2026-03-24 14:27**

No. de referencia:
AN-GTMA-2026-005-ME

Fecha documento: **2026-03-24**

Remitente:

**Marcelo Andrés Guschmer
Tamariz**

andres.guschmer@asambleanacional.gob.ec

Revise el estado de su documento
con el usuario **0908456049** en:
<http://dts.asambleanacional.gob.ec>



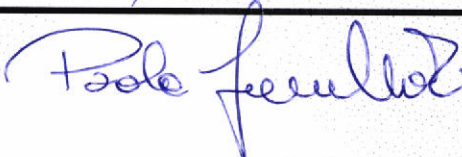


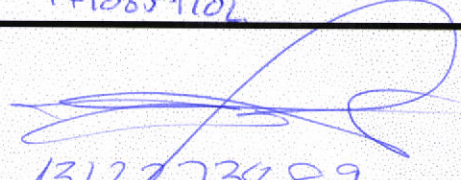
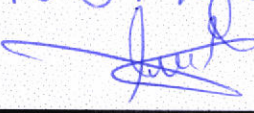

*Memorando: 1 Página
Anexos: 14 Páginas*



ASAMBLEA NACIONAL

REPÚBLICA DEL ECUADOR

FIRMAS DE ASAMBLEÍSTAS QUE RESPALDAN EL PROYECTO DE LEY REFORMATORIA DE LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL PARA EL FORTALECIMIENTO DEL REGISTRO, LA TRANSPARENCIA ADMINISTRATIVA Y LA SEGURIDAD COMUNITARIA

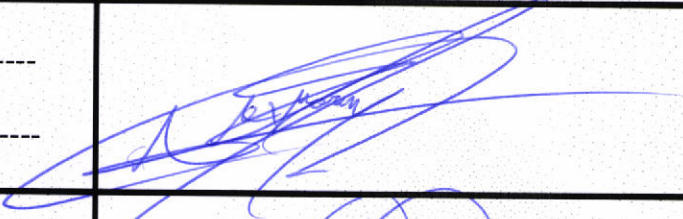
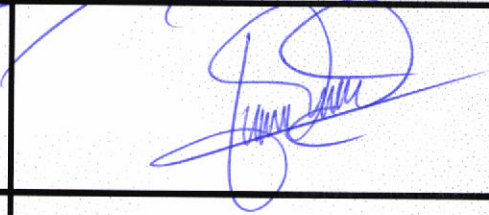

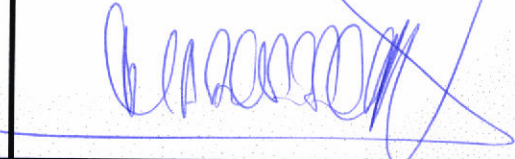




NOMBRE DEL ASAMBLEÍSTA	FIRMA DE RESPALDO
Francisco Andres Cevallos Macias	 0933364152
Diego Franco Hanze	 1307482321
Pablo Fierullo	 0916566219
Josebeta Jaramila Rodriguez	 1105884520
Christopher Thiner Jaramilla Gomez	 1718681102
Valentina Centeno	 1312273889
Graciela Ramirez	1103948814 
Steven Antonio Romero	0705222688 



ASAMBLEA NACIONAL

REPÚBLICA DEL ECUADOR

FIRMAS DE ASAMBLEÍSTAS QUE RESPALDAN EL PROYECTO DE LEY REFORMATORIA DE LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL PARA EL FORTALECIMIENTO DEL REGISTRO, LA TRANSPARENCIA ADMINISTRATIVA Y LA SEGURIDAD COMUNITARIA

NOMBRE DEL ASAMBLEÍSTA	FIRMA DE RESPALDO
ALEX STEVEN MORAN GALARZA	
Lucia Lizbeth Jasomillo Zuata.	
Juan José Reyes Barquerizo	
MARCOS PATRICIO OLIBO ARIAS	
Luigi Garcia Velasquez	
Isaac Solano Calle	
Dominique Elian Spirano No lin	
Karolina Durán Palma	

**FICHA DE VERIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETIVOS
DE DESARROLLO SOSTENIBLE EN INICIATIVAS LEGISLATIVAS**

Nombre del Proyecto de Ley y/o reforma: PROYECTO DE LEY REFORMATORIA DE LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL PARA EL FORTALECIMIENTO DEL REGISTRO, LA TRANSPARENCIA ADMINISTRATIVA Y LA SEGURIDAD COMUNITARIA

Proponente de la iniciativa legislativa: MARCELO ANDRÉS GUSCHMER TAMARIZ

I. NECESIDAD DEL PROYECTO O INICIATIVA LEGISLATIVA

1. ¿Responde este proyecto de Ley y/o reforma a una necesidad jurídica?

- Necesidad de modificar o extinguir una normativa anterior
- Suplir la ausencia de regulación o normativa específica

2. ¿Responde este proyecto de Ley y/o reforma a una necesidad programática y/o derecho?

- Hábitat y vivienda
- Seguridad en general y/o ciudadana

3. ¿Qué normas legales vigentes se verían afectadas o deberían derogarse o reformarse con la aprobación de la norma propuesta?

LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL y LEY DE REGISTRO

II. ALINEACIÓN PROGRAMÁTICA

4. ¿El ámbito de la propuesta de Ley y/o reforma y sus principios están previstos dentro de los objetivos del Plan Nacional de Desarrollo?

¿A qué objetivo del PND se alinea más su contenido?

- Objetivo 1, Mejorar el bienestar social y la calidad de vida de la población, para garantizar el goce efectivo de los derechos y la reducción de las desigualdades.

5. ¿La propuesta de Ley y/o reforma viabiliza, apoya o complementa de alguna manera los Objetivos de Desarrollo Sostenible (Agenda 2030)?

¿A qué objetivo del Agenda 2030 se alinea más su contenido?

- Objetivo 11, Lograr que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles.
- Objetivo 16, Promover sociedades pacíficas e inclusivas para el desarrollo sostenible, facilitar el acceso a la justicia para todos y crear instituciones eficaces, responsables e inclusivas a todos los niveles.

III. REPERCUSIONES ECONÓMICAS Y PRESUPUESTARIAS

6. ¿La propuesta de Ley y/o reforma da lugar a alguna carga y/o impacto económico en:

- Ninguno

IV. REPERCUSIONES SOCIALES

7. ¿Qué población se vería beneficiada?

- Población nacional

V. EFECTOS Y/O REPERCUSIONES POLÍTICAS

8. ¿Qué función/es y/o entidad/es se encargarán de implementar la propuesta de Ley y/o reforma?

- Función Ejecutiva
 - DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE DATOS PÚBLICOS
 - PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA
- Gobiernos Autónomos Descentralizados Cantonal

9. ¿Es posible identificar posibles efectos secundarios negativos, conflictividad o consecuencias no deseadas de su propuesta?

NO

ASAMBLEA NACIONAL

REPÚBLICA DEL ECUADOR

PROYECTO DE LEY REFORMATORIA DE LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL PARA EL FORTALECIMIENTO DEL REGISTRO, LA TRANSPARENCIA ADMINISTRATIVA Y LA SEGURIDAD COMUNITARIA

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El régimen de propiedad horizontal ha sido una herramienta jurídica esencial para organizar la convivencia y la administración de bienes comunes en edificios, conjuntos habitacionales, urbanizaciones y condominios. Su finalidad práctica es garantizar una gestión ordenada de las áreas compartidas, reglas claras para el uso de las unidades y mecanismos internos de decisión a través de órganos comunitarios. Sin embargo, la realidad operativa demuestra que, en ausencia de estándares legales mínimos y uniformes, se consolidan prácticas que distorsionan la representación democrática interna y debilitan la capacidad de control y convivencia, afectando la seguridad jurídica y el funcionamiento normal de la comunidad.

Ahora bien, la experiencia evidencia dos problemáticas recurrentes. La primera se relaciona con la falta de actualización efectiva y verificable del registro interno de copropietarios, debido a omisiones o manejo discrecional de las administraciones de turno. Aunque el cambio de titularidad se perfecciona con la inscripción del dominio en el Registro de la Propiedad y el catastro municipal se actualiza para fines administrativos y tributarios, en la práctica numerosos condominios no reflejan oportunamente estas transferencias en su padrón interno. Como consecuencia, nuevas personas propietarias o copropietarias quedan excluidas de convocatorias, cuórum y votaciones, y se generan procesos de elección que no representan a la totalidad de los titulares reales. Esto facilita la permanencia prolongada de directivas por captura del padrón, erosiona la legitimidad de las decisiones comunitarias y produce conflictividad, impugnaciones y tensiones que deterioran la convivencia.

En ese contexto, la segunda problemática se agrava por la situación de inseguridad que atraviesa el país. Se ha evidenciado un fenómeno preocupante, inmuebles arrendados o subarrendados utilizados como bodegas, centros de acopio, refugio temporal o puntos de operación de organizaciones delictivas, aprovechando la opacidad sobre quién ocupa efectivamente las unidades¹. Esta situación expone una debilidad práctica de la propiedad horizontal, cuando no existe un mecanismo mínimo y estandarizado para identificar y contactar a personas ocupantes no propietarias, se dificultan notificaciones, gestión de emergencias, control de acceso y aplicación del reglamento interno. Sin embargo, resulta indispensable precisar que este problema no puede ser abordado trasladando a la administración comunitaria funciones policiales o de control penal, ni habilitando medidas de hecho, ni imponiendo cargas desproporcionadas a personas propietarias de buena fe; por el contrario, requiere herramientas internas razonables y garantistas que permitan ordenar la convivencia y mejorar la capacidad de reacción institucional, canalizando los hechos hacia la autoridad competente cuando corresponda.

De lo anterior se desprende la situación que se pretende transformar, se busca cerrar un vacío operativo de gobernanza y trazabilidad en el régimen de propiedad horizontal, a fin de que el

¹ https://www.eluniverso.com/noticias/ecuador/vivienda-de-urbanizacion-del-norte-de-guayaquil-donde-hallaron-droga-habia-sido-arrendada-nota/?utm_source=chatgpt.com



ASAMBLEA NACIONAL

REPÚBLICA DEL ECUADOR

padrón comunitario refleje la titularidad real acreditable, que la administración no pueda bloquear la participación de nuevas personas copropietarias por omisión o discrecionalidad, y que exista un estándar mínimo de registro de ocupación y contacto, útil para comunicaciones internas, emergencias y convivencia, sin afectar la validez del contrato de arrendamiento ni reemplazar las reglas propias de la normativa especial aplicable al inquilinato.

Sin perjuicio de que el marco vigente contempla la asamblea, la administración y el reglamento interno, y que el Reglamento General ya desarrolla obligaciones operativas de registro, comunicación y sujeción de arrendatarios y demás ocupantes a las reglas del régimen, la normativa actual no corrige adecuadamente estas problemáticas por razones estructurales. En efecto, aunque el Reglamento General exige al Administrador llevar un libro de registro de copropietarios, arrendatarios, acreedores anticréticos y usuarios, la Ley de Propiedad Horizontal no eleva a rango legal un mandato expreso, uniforme y exigible que establezca un registro interno mínimo con plazos de actualización y, especialmente, con efectos jurídicos claros sobre el padrón habilitante de convocatoria y votación.

Asimismo, la Ley no incorpora un mecanismo objetivo y anti-bloqueo que garantice el ejercicio de voz y voto del nuevo copropietario cuando la administración omite o retrasa su incorporación, ni define un estándar legal mínimo de registro de ocupación y contacto con límites de datos y salvaguardas para notificaciones y gestión de emergencias; en consecuencia, persisten márgenes para prácticas de exclusión y captura del padrón que facilitan la prolongación de directivas y decisiones sin participación plena, afectando transparencia, legitimidad interna y seguridad jurídica

En consecuencia, la situación existente no puede modificarse adecuadamente mediante la sola aplicación de leyes vigentes ni por prácticas internas de cada condominio, porque el problema se origina precisamente en la inexistencia de un estándar legal mínimo que obligue, ordene y habilite mecanismos objetivos, uniformes y garantistas. Por ello, se justifica una reforma legal que establezca un marco básico común para todos los regímenes de propiedad horizontal, dotándolos de coherencia y exigibilidad a partir de un piso normativo uniforme.

La Norma Propuesta es una ley ordinaria reformativa, por cuanto modifica la Ley de Propiedad Horizontal y regula relaciones de copropiedad y administración interna de bienes comunes. No versa sobre materias reservadas a ley orgánica, no crea instituciones públicas nuevas, no introduce tributos ni implica incremento de gasto público. Su alcance se limita a fijar estándares mínimos de registro interno, alternabilidad y convivencia, con reglas de protección de datos personales y un mandato expreso de no duplicidad respecto de la legislación especial del arrendamiento, de forma que se preserve la validez de los contratos y los procedimientos legales de terminación o desalojo establecidos en la normativa aplicable.

Ahora bien, los objetivos de la reforma son claros y prácticos, fortalecer la seguridad jurídica y la participación efectiva de las personas copropietarias garantizando que el padrón comunitario refleje la titularidad registral acreditable; impedir la captura de la administración por manipulación u omisión del registro interno, mediante un mecanismo antibloqueo basado en acreditación registral y reglas mínimas de alternabilidad; mejorar la convivencia y



ASAMBLEA NACIONAL

REPÚBLICA DEL ECUADOR

seguridad interna mediante un registro de ocupación y contacto de datos mínimos, con finalidades legítimas y salvaguardas; y establecer un protocolo mínimo de comunicación y canalización a autoridad competente ante indicios razonables de uso ilícito, con prohibición expresa de medidas de hecho y respeto del debido proceso.

Esta reforma genera beneficios sociales directos:

- Reduce conflictos e impugnaciones al evitar exclusiones en la toma de decisiones, fortaleciendo la legitimidad y corresponsabilidad;
- Mejora la convivencia y seguridad interna al facilitar notificaciones, emergencias y cumplimiento del reglamento, con protección de datos y sin discriminación; y
- Disminuye costos por litigios y paralización de decisiones, con implementación de bajo costo mediante registros físicos o digitales y datos mínimos.

A nivel comparado, la reforma recoge buenas prácticas observadas en ordenamientos donde la copropiedad inmobiliaria dispone de registros comunitarios actualizados y reglas de comunicación para cambios de titularidad y ocupación, con finalidades limitadas y salvaguardas. Experiencias como Chile han avanzado en registros de personas copropietarias, arrendatarias y ocupantes con plazos y deberes del administrador². España contempla deberes de comunicación sobre cambios de titularidad dentro de la comunidad³; y Colombia prevé instrumentos de registro como soporte de convivencia y administración⁴.

Estos referentes confirman que los registros internos mínimos no vulneran derechos cuando se aplican con principios de minimización de datos, finalidad legítima y acceso restringido, y que constituyen una medida razonable para fortalecer la gobernanza comunitaria.

En suma, los potenciales impactos del Proyecto de Ley son positivos y coherentes con el marco constitucional, mejora la seguridad jurídica y la participación interna al asegurar que el padrón refleje la titularidad real; reduce arbitrariedad y captura administrativa mediante mecanismos objetivos y alternabilidad mínima; fortalece convivencia y seguridad interna mediante un registro de ocupación y contacto garantista; y facilita reacción oportuna ante indicios de uso ilícito mediante canales institucionales, prohibiendo medidas de hecho. La reforma no altera el régimen contractual del arrendamiento ni duplica la normativa especial aplicable, sino que establece reglas internas de copropiedad indispensables para una administración transparente, ordenada y segura.

² <https://www.bcn.cl/leychile/navegar?idNorma=1174663>

³ <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1960-10906>

⁴ https://esacc.corteconstitucional.gob.ec/storage/api/v1/10_DWL_FL/eyJYXJwZXRhJjoidHJhbWl0ZSIsl nV1aWQlOiI1MWY2MTAxMS05OTJlTQ1MmEtYWRRhOS0yOTQxYTExMDIyZTEucGRmln0=



ASAMBLEA NACIONAL

REPÚBLICA DEL ECUADOR

ASAMBLEA NACIONAL

EL PLENO

CONSIDERANDO:

- Que el Artículo 82 de la Constitución de la República del Ecuador reconoce el derecho a la seguridad jurídica se fundamenta en el respeto a la Constitución y en la existencia de normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes;
- Que el Artículo 84 de la Constitución de la República del Ecuador dispone la obligación de adecuar formal y materialmente las leyes y demás normas jurídicas a los derechos previstos en la Constitución y en los instrumentos internacionales;
- Que el Artículo 120, número 6 de la Constitución de la República del Ecuador atribuye a la Asamblea Nacional la potestad de expedir, codificar, reformar y derogar leyes, e interpretarlas con carácter generalmente obligatorio;
- Que el Artículo 133 de la Constitución de la República del Ecuador determina la clasificación de las leyes en orgánicas y ordinarias, y que las leyes ordinarias no podrán modificar ni prevalecer sobre una ley orgánica;
- Que el Artículo 134 de la Constitución de la República del Ecuador reconoce la iniciativa legislativa de las asambleístas y los asambleístas, conforme los requisitos constitucionales y legales aplicables;
- Que el Artículo 136 de la Constitución de la República del Ecuador establece que los proyectos de ley deberán referirse a una sola materia y presentarse con exposición de motivos, articulado propuesto y la expresión clara de lo que se reforma, deroga o incorpora;
- Que el Artículo 424 de la Constitución de la República del Ecuador establece la supremacía constitucional y dispone que toda norma jurídica debe guardar conformidad con sus disposiciones;
- Que el Artículo 7 de la Ley de Propiedad Horizontal dispone reglas sobre el destino de las unidades y prohíbe actos que comprometan la seguridad, solidez y salubridad del inmueble, estableciendo que tales restricciones rigen también respecto del arrendatario y de toda persona a quien el propietario conceda el uso o goce; y,
- Que el Artículo 12 de la Ley de Propiedad Horizontal establece que el Reglamento Interno contiene normas sobre administración y conservación de bienes comunes, funciones de la asamblea y forma de elección del administrador, por lo que resulta necesario fortalecer la transparencia y eficacia de la gobernanza interna.

En ejercicio de sus atribuciones constitucionales y legales, expide la siguiente:



ASAMBLEA NACIONAL

REPÚBLICA DEL ECUADOR

LEY REFORMATORIA DE LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL PARA EL FORTALECIMIENTO DEL REGISTRO, LA TRANSPARENCIA ADMINISTRATIVA Y LA SEGURIDAD COMUNITARIA

Artículo 1.- A continuación del Artículo 1 incorpórese el Artículo 1.A con el siguiente texto:

Art. 1.A.- Definiciones. - Para los efectos de esta Ley, se entenderá por:

1. **Unidad inmobiliaria:** Es el piso, departamento o local; así como la casa o villa de conjuntos residenciales, de dominio exclusivo, susceptible de aprovechamiento independiente.
2. **Condominio inmobiliario:** Es el inmueble declarado o constituido bajo el régimen de propiedad horizontal, cualquiera sea su tipología (edificio, conjunto habitacional, urbanización u otra), integrado por bienes exclusivos y bienes comunes en el que existen relaciones de copropiedad.
3. **Copropietario:** Es la persona natural o jurídica titular del dominio de una o más unidades inmobiliarias y condómina respecto de los bienes comunes.
4. **Asamblea de Copropietarios:** Es el órgano deliberativo y decisorio del condominio inmobiliario, integrado por copropietarios o sus representantes, reunidos en condiciones exigidas por esta Ley, el Reglamento General y el reglamento interno.
5. **Administrador:** Es la persona natural o jurídica designada para ejercer la administración del condominio inmobiliario, con las facultades y obligaciones previstas en esta Ley, el Reglamento General y el reglamento interno.
6. **Reglamento Interno de Copropiedad:** Es el instrumento aprobado por la Asamblea de Copropietarios y formalizado conforme la Ley, que regula la administración, uso, conservación, mantenimiento, seguridad y convivencia del condominio inmobiliario.
7. **Ocupante a cualquier título:** Es la persona que usa, goza o detenta la unidad inmobiliaria por título distinto al dominio, incluyendo, entre otros, cesionarios, usuarios, acreedores anticréticos, arrendatarios, comodatarios, usufructuarios y demás tenedores legítimos.
8. **Medio verificable:** Es el canal que permita dejar constancia de envío y recepción para citaciones y notificaciones internas, incluyendo entrega con constancia, acta, correo electrónico registrado u otros medios previstos en el reglamento interno.
9. **Indicios razonables:** Son hechos objetivos, verificables y observables en el ámbito del condominio, que permiten inferir la posible existencia de un incumplimiento grave del reglamento interno o un riesgo para la seguridad interna.
10. **Período:** Es el lapso de duración del cargo de presidente, directiva, administrador o representante, fijado en el reglamento interno conforme los límites establecidos en esta Ley.

Las definiciones se aplicarán sin perjuicio de las que consten expresamente en otros artículos de esta Ley.



ASAMBLEA NACIONAL

REPÚBLICA DEL ECUADOR

Artículo 2.- A continuación del Artículo 7 incorpórese los artículos 7.A, 7.B y 7.C, cada uno con el siguiente texto:

Art. 7.A.- Registro de ocupación.- La administración del inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal mantendrá, como parte del registro interno del condominio, un registro de ocupación y contacto respecto de las unidades cuya ocupación corresponda a personas distintas de la o el copropietario, con la finalidad de comunicaciones internas, convivencia, gestión de emergencias y aplicación del reglamento interno.

El registro contendrá como datos mínimos: nombres y apellidos, número de identificación o pasaporte y un medio de contacto. El acceso será restringido a la administración y a los órganos internos que lo requieran para las finalidades previstas en este artículo. El tratamiento y custodia de esta información se sujetará a los principios de finalidad, minimización, confidencialidad y seguridad, conforme la normativa de protección de datos personales aplicable.

Art. 7.B.- Deber de información del copropietario. – La o el copropietario informará a la administración la información mínima requerida para el registro de tenencia u ocupación y contacto, dentro del plazo de diez (10) días contados desde el inicio de la tenencia, uso o goce de la unidad por terceros.

La falta de registro interno no afectará la validez del contrato de arrendamiento, ni limitará los derechos del arrendatario u ocupante conforme la normativa en materia de inquilinato aplicable.

El incumplimiento de esta obligación generará responsabilidad exclusivamente interna de la persona copropietaria frente al condominio, conforme al reglamento interno, sin que pueda imponerse a la persona arrendataria u ocupante restricciones de hecho o sanciones contrarias a la ley.

Art. 7.C.- Protocolo mínimo ante indicios razonables. - Cuando existan indicios razonables de que una unidad se destina a actividades contrarias al reglamento interno o que puedan afectar la convivencia o seguridad interna, la administración deberá:

- a) Registrar los hechos observables de manera objetiva (fecha, hora, lugar y descripción), sin calificaciones jurídicas ni juicios de valor;
- b) Notificar al copropietario por un medio verificable, adjuntando la descripción objetiva de los hechos; y,
- c) Poner en conocimiento de la autoridad competente, por los canales habilitados, únicamente los hechos observables, sin prejuzgamiento, dejando a dicha autoridad la determinación de la existencia o no de infracción.

La administración o la directiva no podrá realizar investigaciones, interrogatorios, ni calificar los hechos como delito; tampoco podrá difundir interna o públicamente señalamientos que afecten la honra, el buen nombre o la presunción de inocencia de las personas, debiendo guardar reserva sobre la información.



ASAMBLEA NACIONAL

REPÚBLICA DEL ECUADOR

En ningún caso la administración podrá disponer desalojos, expulsiones, restricciones arbitrarias de acceso, cortes de servicios básicos u otras medidas de hecho.

Artículo 3.- A continuación del Artículo 12 incorpórese los artículos 12.A, 12.B, 12.C, 12.D, 12.E, 12.F, 12.G, 12.H y 12.I cada uno con el siguiente texto:

Art. 12.A.- Registro Interno de Copropietarios.- La administración llevará un Registro Interno de Copropietarios, en soporte físico o digital, como instrumento de gestión del régimen de propiedad horizontal para fines de convocatoria, determinación de quórum, votación, comunicaciones y administración. Este registro se mantendrá y actualizará de conformidad con esta Ley, el Reglamento General y el reglamento interno.

El Registro Interno de Copropietarios contendrá, como mínimo, la identificación de la unidad inmobiliaria y su alícuota; los nombres y apellidos o razón social de la o el copropietario o copropietarios; y un medio de notificación verificable. El tratamiento de la información se sujetará a los principios de finalidad, minimización, confidencialidad y seguridad, conforme la Ley Orgánica de Protección de Datos Personales, y su acceso será restringido a la administración y a los órganos internos que lo requieran para las finalidades previstas en esta Ley.

La o el administrador saliente entregará el Registro Interno de Copropietarios, en el estado en que se encuentre, a la o el administrador entrante dentro del plazo de cinco (5) días, dejando constancia mediante acta de entrega-recepción. Cuando el registro sea digital, la entrega incluirá las claves, credenciales, respaldos y accesos necesarios para su continuidad y custodia.

Art. 12.B.- Actualización del Registro Interno por transferencia de dominio.- La persona que adquiera el dominio de una unidad inmobiliaria sometida al régimen de propiedad horizontal solicitará, su incorporación o actualización en el Registro Interno de Copropietarios, adjuntando el documento registral que acredite la inscripción de su derecho de dominio en el Registro de la Propiedad.

Recibida la solicitud, la administración actualizará el Registro Interno de Copropietarios dentro del plazo máximo de cuarenta y ocho horas.

Si la administración incumpliere lo previsto en el inciso anterior, la o el copropietario podrá acreditar su derecho de voz y voto en la Asamblea de Copropietarios presentando el documento registral correspondiente, y la secretaría de la asamblea lo incorporará para efectos de convocatoria, quórum y votación en dicha sesión.

Para efectos de este artículo, se entiende por adquirente exclusivamente a quien adquiere el dominio de la unidad inmobiliaria; lo previsto en esta disposición no se aplica a arrendatarios u otros ocupantes a cualquier título, cuya información se registrará por las disposiciones específicas de esta Ley y la normativa especial aplicable.

Art. 12.C.- Padrón habilitante y prohibición de exclusión. - El padrón habilitante para convocatorias, cuórum, votaciones y elecciones será el Registro Interno de



ASAMBLEA NACIONAL

REPÚBLICA DEL ECUADOR

Personas Copropietarias actualizado. La administración no podrá excluir a quien acredite su titularidad conforme el Artículo 12.B de la presente Ley.

Art. 12.D.- Alternabilidad mínima. - Los períodos de la directiva u órgano de dirección, según corresponda y conforme al tiempo fijado en el reglamento interno, no podrán exceder de cuatro (4) años por período.

Quienes ejerzan cargos de dirección o representación podrán ser reelegidos por una sola vez de manera consecutiva. Concluida la reelección consecutiva, para postular nuevamente al mismo cargo deberá mediar al menos un (1) período.

Art. 12.E.- Protección de datos y no discriminación.-Todo registro, archivo, base de datos o sistema de información que se genere o mantenga en el régimen de propiedad horizontal, sea físico o digital, se sujetará a los principios de finalidad, minimización, proporcionalidad, confidencialidad y seguridad, y a la normativa aplicable en materia de protección de datos personales. El acceso a dicha información será restringido y limitado a quienes lo requieran para fines de administración, convocatoria, comunicaciones internas, convivencia y gestión de emergencias, conforme esta Ley, el Reglamento General y el reglamento interno.

En la administración y aplicación del régimen de propiedad horizontal se prohíben prácticas discriminatorias o tratos diferenciados injustificados contra copropietarios, arrendatarios u ocupantes a cualquier título, así como el uso de registros o información para fines distintos de los previstos en esta Ley y el reglamento interno.

Art. 12.F.- De la representación e inscripción registral.- La designación, ratificación o remoción del representante del condominio o directiva, dispuesta por la asamblea de copropietarios conforme el reglamento interno se registrará en acta; en la misma se determinará, de ser el caso, el tipo de administración, directa o delegada.

La administración presentará el instrumento protocolizado para su inscripción como anotación al margen en la matrícula inmobiliaria del inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal, dentro del plazo de quince (15) días contados desde la fecha del acta. Si la administración no lo hiciere, podrá presentarlo el representante designado, el secretario de la asamblea o el secretario ad hoc, acompañando el acta protocolizada y los documentos de identificación correspondientes.

La anotación al margen contendrá, al menos: nombres y apellidos del representante designado, número de identificación o RUC, cargo, fecha de designación, período de vigencia y un medio de notificación institucional del condominio.

La o el Registrador de la Propiedad remitirá al órgano competente de catastro municipal la información necesaria para la actualización catastral respectiva.

Art. 12.G.- Sesiones ordinarias, extraordinarias y autoconvocatoria.- La Asamblea de Copropietarios celebrará, al menos tres sesiones ordinarias cada año, sin perjuicio de las sesiones extraordinarias que fueren necesarias.



ASAMBLEA NACIONAL

REPÚBLICA DEL ECUADOR

La convocatoria será realizada por la o el presidente o a petición de copropietarios que representen, al menos, el 40 % del total de votos.

Si la o el presidente no convocaren dentro de los diez (10) días posteriores a la solicitud, los copropietarios podrán autoconvocarse con el respaldo de, al menos, el 40 % del total de votos, conforme el procedimiento y formalidades del reglamento interno.

Art. 12.H.- Elecciones y transición.- La elección de la nueva directiva, administrador o representante deberá convocarse y realizarse con una anticipación mínima de treinta (30) días a la fecha de culminación del período, salvo causa de fuerza mayor debidamente justificada y resuelta por la Asamblea.

La directiva saliente, la o el administrador saliente y quienes ejerzan cargos de manejo financiero estarán obligados a ejecutar un proceso de entrega recepción a favor de la directiva o administración entrante, dentro de los diez (10) días posteriores a su posesión, que incluirá, como mínimo:

- a) Estados contables y financieros; balances; conciliaciones; respaldos y libros; archivos físicos y electrónicos;
- b) Estados de cuenta, movimientos bancarios, certificados bancarios y entrega de claves, tokens, accesos y autorizaciones de manejo de cuentas;
- c) Contratos vigentes (proveedores, seguridad, administración, contabilidad, mantenimiento, asesoría legal y demás), con sus anexos, plazos, obligaciones y valores;
- d) Situación tributaria, laboral y de seguridad social, de existir;
- e) Inventarios de activos fijos y sus estados;
- f) Cartera y procesos de recuperación, judiciales o extrajudiciales; inventario de bienes comunes; pólizas; garantías; y,
- g) Actas, resoluciones de asamblea, y el registro interno de copropietarios;

La entrega recepción constará en acta suscrita por las partes y por la secretaria de asamblea o secretario designado para el efecto.

Art. 12.I.- Limitaciones en período de cierre.- Desde la convocatoria a elecciones y hasta la posesión de la directiva o administración entrante, la directiva saliente no podrá, sin autorización expresa de la Asamblea adoptada con mayoría de votos:

- a) Suscribir contratos, renovaciones o prórrogas que excedan el período de su mandato o comprometan a la administración entrante por un plazo mayor al remanente del período;
- b) Incrementar remuneraciones, modificar condiciones laborales, o aprobar erogaciones extraordinarias que alteren significativamente el presupuesto del condominio; y,
- c) Comprometer recursos del condominio mediante decisiones que no respondan a urgencia debidamente motivada y aprobada por la Asamblea.

ASAMBLEA NACIONAL

REPÚBLICA DEL ECUADOR

Se prohíbe la eliminación, destrucción, ocultamiento o retención de libros, registros, respaldos contables, archivos físicos o electrónicos, claves bancarias, accesos digitales o documentación del condominio.

Previo informe y descargo determinada por la Asamblea de Copropietarios, responderá personalmente quien hubiere aprobado o ejecutado actos u omisiones gravemente negligentes, o el incumplimiento de este artículo, sin perjuicio de las acciones civiles, administrativas o penales que correspondan. Los actos adoptados en contravención de este artículo serán ineficaces internamente frente al condominio, conforme el reglamento interno.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- Las disposiciones relativas al registro de ocupación y al protocolo mínimo ante indicios razonables de uso ilícito tienen fines exclusivamente internos del régimen de propiedad horizontal y no regulan la relación contractual de arrendamiento o subarrendamiento ni sustituyen las normas, garantías, causales o procedimientos previstos en la Ley de Inquilinato; estas disposiciones no sustituyen el registro de arrendamientos a cargo de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales o Metropolitanos ni las obligaciones que de él se derivan.

SEGUNDA.- Los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales o Metropolitanos, mediante ordenanza y en el marco de sus competencias, podrán establecer mecanismos de verificación del cumplimiento de las obligaciones registrales previstas en la Ley de Propiedad Horizontal, incluyendo la inscripción de la declaratoria de propiedad, el reglamento interno de copropiedad cuando corresponda y la inscripción de representación prevista en el Artículo 12.F de la presente Ley.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.- En el plazo de ciento ochenta días contados desde la publicación de esta Ley en el Registro Oficial, se expedirá el Reglamento General de aplicación de la presente Ley.

SEGUNDA.- En el plazo de noventa días contados desde la publicación de esta Ley en el Registro Oficial, las administraciones de los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal implementarán el registro interno de copropietarios y el registro de ocupación, en soporte físico o digital, y aprobarán un instructivo interno de custodia, actualización y acceso.

TERCERA.- En el plazo de ciento veinte días contados desde la publicación de esta Ley en el Registro Oficial, las directivas o administraciones vigentes deberán regularizar el padrón, incorporando a las personas copropietarios que acrediten su titularidad mediante la inscripción registral correspondiente, conforme el Artículo 12.B de la presente Ley.

CUARTA.- En el plazo de ciento veinte días contados desde la publicación de esta Ley en el Registro Oficial, las y los condominios deberán protocolizar e inscribir como anotación al margen la representación vigente conforme el Artículo 12.F de la presente Ley.



ASAMBLEA NACIONAL

REPÚBLICA DEL ECUADOR

QUINTA.- En el plazo de ciento ochenta días contados desde la publicación de esta Ley en el Registro Oficial, la Asamblea de Copropietarios de los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal aprobarán el reglamento interno conforme a esta Ley y especificarán su régimen sancionatorio interno.

SEXTA.- Las reglas de alternabilidad mínima previstas en esta Ley se aplicarán a partir del siguiente período de administración o directiva que se elija con posterioridad a la publicación de esta Ley en el Registro Oficial.

DISPOSICIÓN REFORMATORIA

ÚNICA. - Sustitúyase en el Artículo 25 de la Ley de Registro la letra l) y agréguese la letra m) cada una con el siguiente texto:

l) Los actos de designación, ratificación o remoción de la directiva o representante del condominio sometido al régimen de propiedad horizontal, cuando consten en acta de asamblea debidamente protocolizada conforme la Ley de Propiedad Horizontal, se inscribirán en el Registro de la Propiedad mediante anotación al margen en la matrícula inmobiliaria del inmueble; y,

m) Cualquier otro acto o contrato cuya inscripción sea exigida por la Ley.

DISPOSICIÓN FINAL

ÚNICA.- La presente Ley entrará en vigor a partir de su publicación en el Registro Oficial.

Dado y suscrito en la sede de la Asamblea Nacional, ubicada en la ciudad de Quito, Distrito Metropolitano de Quito, provincia de Pichincha, a los XX días del mes de XX de XX.

