



REPÚBLICA DEL ECUADOR
ASAMBLEA NACIONAL

MEMORANDO No. SAN-2011- 0053

PARA: **MARIA PAULA ROMO**
Presidenta de la Comisión Especializada Permanente de
Justicia y Estructura del Estado.

DE: **DR. FRANCISCO VERGARA O.**
Secretario General

ASUNTO: Resolución CAL, 06 de enero de 2011

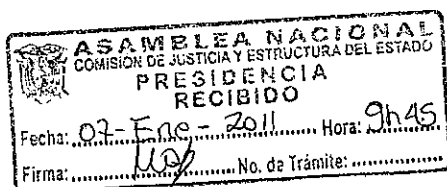
FECHA: - 6 ENE. 2011

Me permito poner en su conocimiento que el Consejo de Administración Legislativa, en sesión efectuada el 6 de enero de 2011, resolvió lo siguiente:

EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN LEGISLATIVA

CONSIDERANDO:

- Que,** la Ley Orgánica de la Función Legislativa, publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 642 de 27 de julio de 2009, entró en vigencia el 31 de julio de 2009, conforme lo establece la Disposición Final Única;
- Que,** la asambleísta María Paula Romo, con el apoyo de varios asambleístas, mediante Oficio MPR-2010-541 de 28 de septiembre de 2010, solicita al Presidente de la Asamblea Nacional, tramitar el **Proyecto de Ley Reformatoria a la Ley de Propiedad Horizontal**, conforme al numeral 1 del artículo 134 de la Constitución de la República y al numeral 1 del artículo 54 de la Ley Orgánica de la Función Legislativa;
- Que,** la Presidenta de la Comisión Especializada Permanente de Justicia y Estructura del Estado de la Asamblea Nacional, María Paula Romo, mediante Oficio No. MPR-2011-0001 de 4 de enero de 2011, solicita al Consejo de Administración Legislativa calificar el referido proyecto de Ley;
- Que,** el artículo 56 de la Ley Orgánica de la Función Legislativa dispone que el Consejo de Administración Legislativa calificará





REPÚBLICA DEL ECUADOR
ASAMBLEA NACIONAL

los proyectos de ley remitidos, verificará que cumplan con los requisitos señalados en dicha norma; una vez calificados establecerá la prioridad para su tratamiento y designará la comisión especializada que lo tramitará; y,

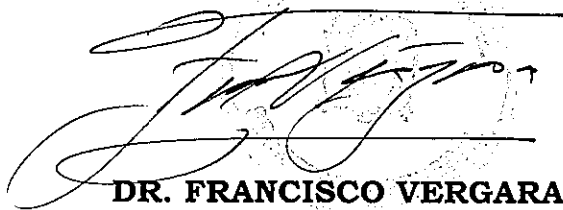
En ejercicio de sus atribuciones, **RESUELVE:**

Art. 1.- Calificar el **Proyecto de Ley Reformatoria a la Ley de Propiedad Horizontal**, presentado por la asambleísta María Paula Romo, mediante Oficio MPR-2010-541 de 28 de septiembre de 2010; en virtud de que cumple con todos los requisitos señalados en el artículo 56 de la Ley Orgánica de la Función Legislativa.

Art. 2.- El proyecto de Ley referido en el artículo 1 de esta resolución, es prioritario para el Ecuador y por lo tanto se remite a la Comisión Especializada Permanente de Justicia y Estructura del Estado.

Art. 3.- El Secretario del Consejo de Administración Legislativa remitirá a la Presidenta de la Comisión Especializada Permanente de Justicia y Estructura del Estado, el referido proyecto de ley y esta Resolución, la fecha del inicio del trámite es 7 de enero del 2011.

Dado y suscrito en la sede de la Asamblea Nacional, ubicada en el Distrito Metropolitano de Quito, provincia de Pichincha, a los seis días del mes de enero de dos mil once.



DR. FRANCISCO VERGARA O.
Secretario General







REPÚBLICA DEL ECUADOR
ASAMBLEA NACIONAL

Byron Tobar Silva

Oficio No. MPR-2011- 0001
Quito, 4 de enero de 2011



Trámite **55526**

Código validación **OOHLAYLIKH**

Tipo de documento **MEMORANDO INTERNO**

Fecha recepción **04-ene-2011 11:34**

Numeración documento **mp-2011-001**

Fecha oficio **04-ene-2011**

Remitente **ROMO MARIA PAULA**

Razón social

Revisa el estado de su trámite en:
<http://tramites.asamblanacional.gob.ec>
/sitioestado/tramite.jsf

Arquitecto
Fernando Cordero Cueva,
PRESIDENTE
ASAMBLEA NACIONAL
Presente.-

Estimado Fernando,


Hace aproximadamente dos meses, en conjunto con otros asambleístas hicimos llegar al Consejo de Administración Legislativa (CAL) una iniciativa para realizar una pequeña reforma a la Ley de Propiedad Horizontal, se trata de dos artículos para reformar la manera en que se toman las decisiones en el régimen de propiedad compartida.

A pesar de ser una reforma tan puntual, consideramos que es de gran importancia en la convivencia y la resolución de los asuntos cotidianos de los ciudadanos.

Por lo anterior, insisto en la posibilidad de que sea calificado y poder iniciar su trámite. La propia Comisión de Justicia podría hacerlo sin alterar su cronograma ni posponer otras obligaciones.

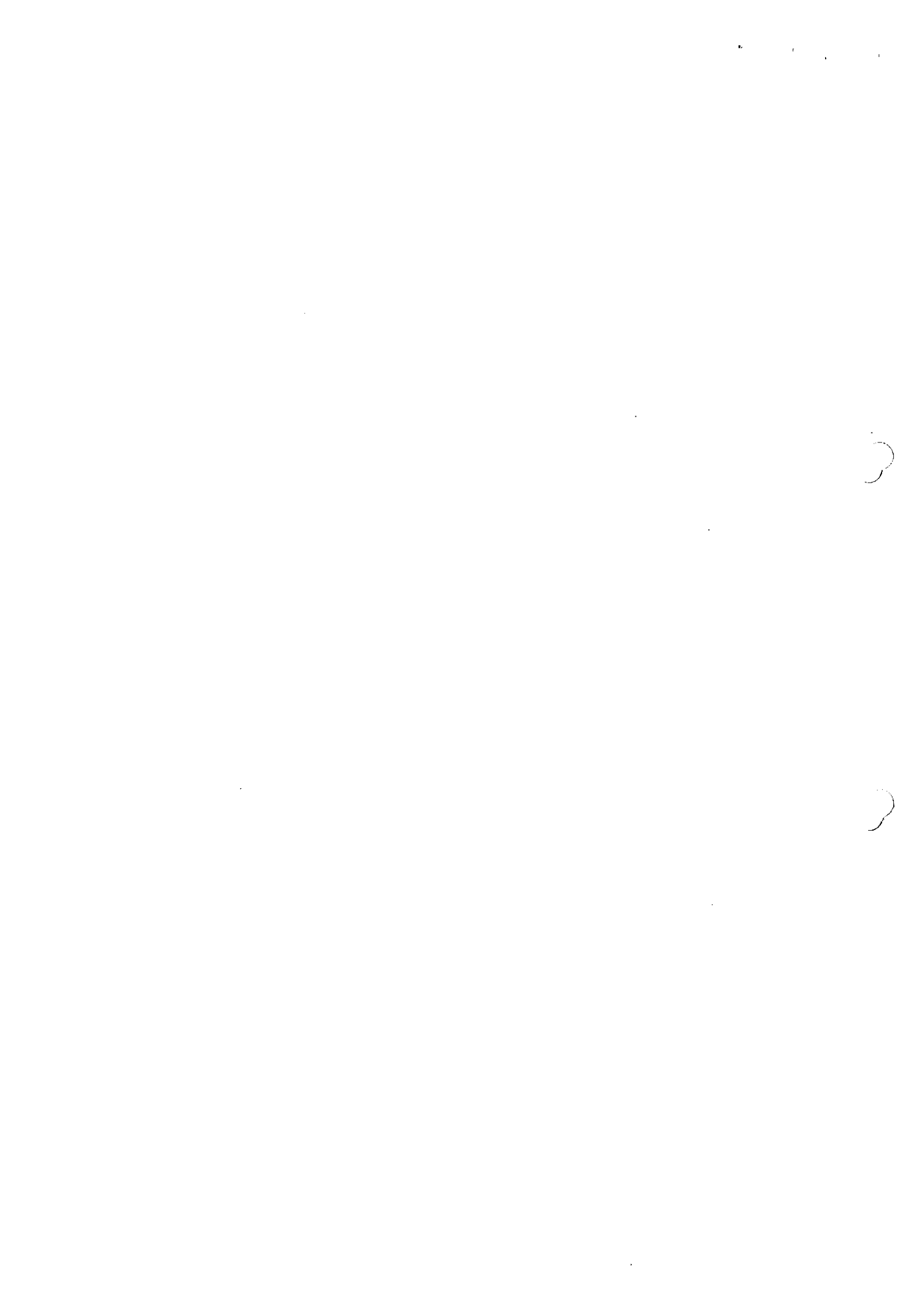
Aprovecho la ocasión para extenderte mis sentimientos de consideración y estima.

Saludos cordiales,


María Paula Romo
Asambleísta
Asamblea Nacional



/re





REPÚBLICA DEL ECUADOR
ASAMBLEA NACIONAL

MEMORANDO No. PAN-2010-0239

PARA: DR. FRANCISCO VERGARA O.
Secretario General

DE: IRINA CABEZAS RODRÍGUEZ
Primera Vicepresidenta en ejercicio de la Presidencia

ASUNTO: Proyecto de Ley Reformatoria a la Ley de Propiedad Horizontal

FECHA: 04 OCT 2010

Señor Secretario, según lo dispuesto en el Art. 55 de la Ley Orgánica de la Función Legislativa, entrego el proyecto de **Ley Reformatoria a la Ley de Propiedad Horizontal**, remitido por la asambleísta María Paula Romo con el apoyo de varios asambleístas, mediante Oficio No. MPR-2010-541, de 28 de septiembre de 2010; para que sea difundido a las/los asambleístas y a la ciudadanía, a través del portal Web; y, sea remitido al Consejo de Administración Legislativa (CAL), para el trámite correspondiente.

Atentamente,

IRINA CABEZAS RODRÍGUEZ
Primera Vicepresidenta
en ejercicio de la Presidencia

Tr. 45646

ASAMBLEA NACIONAL
SECRETARIA GENERAL

FECHA: 04/10/10 HORA: 11h30

FIRMA:



REPÚBLICA DEL ECUADOR
ASAMBLEA NACIONAL

Byron Tobo Siboa

Oficio No. MPR-2010-541
Quito, 28 de septiembre de 2010



Trámite **45646**
Codigo validación **NG8HCPSKY**
Tipo de documento **MEMORANDO INTERNO**
Fecha recepción **30-sep-2010 09:11**
Numeración documento **mpr-2010-541**
Fecha oficio **28-sep-2010**
Remitente **ROMO MARIA PAULA**
Razón social
Revisa el estado de su trámite en:
<http://tramites.asambleanacional.gov.ec>
<http://estado.tramite.jef>

Arquitecto
Fernando Cordero Cueva
PRESIDENTE
ASAMBLEA NACIONAL
En su despacho.-

Anexo: 4 Fojas

De nuestra consideración:

Por medio de la presente, en uso de la atribución conferida por el numeral 1 del artículo 134 de la Constitución, en concordancia con lo establecido por el numeral 1 del artículo 54 de la Ley Orgánica de la Función Legislativa, remitimos a usted el texto del proyecto de "Ley Reformatoria a la Ley de Propiedad Horizontal", a fin de que por su intermedio, se sirva dar el trámite correspondiente.

Atentamente,

NOMBRE

Maria Paula Romo

Fernando Zostamante

Paola Pabon

MARY JEROME C.

FIRMA

Maria Paula Romo
Fernando Zostamante
Paola Pabon
MARY JEROME C.



REPÚBLICA DEL ECUADOR
ASAMBLEA NACIONAL

FIRMAS DE RESPALDO AL PROYECTO DE LEY REFORMATORIA A LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL

NOMBRE

FIRMA

MARCO ANTONIO
CHRISTIAN VITERI LÓPEZ
ALTERNADO DE VIVIANA BONILLA

[Firma]
[Firma]

Gina Godoy Andrade

[Firma]

PEDRO DE LA CRUZ

Norio Augusto Celis

[Firma]
[Firma]

FRANCISCO VELASCO



REPÚBLICA DEL ECUADOR
ASAMBLEA NACIONAL

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El 15 de marzo de 1969, se publicó (R.O. No. 1069) el Decreto Ley de Emergencia No. 08 que contiene la Ley de Propiedad Horizontal. En ella, constaron normas que definían a los bienes comunes, las contribuciones que debían hacerse a las expensas para la administración, conservación y reparación de dichos bienes, al uso que debía dárseles, las cuotas de participación o alcúotas de condominio para los propietarios individuales y exclusivos de los departamentos o locales de inmuebles, constituyéndolos a la vez en copropietarios de los bienes comunes del edificio en proporción al valor de su piso, departamento o local. También se dispuso que la administración se ejercería por la voluntad colectiva expresada en Junta o Asamblea de copropietarios.

Ese ordenamiento respondió a las necesidades del Ecuador de 1969, y no ha sido actualizada conforme a las necesidades cambiantes de la sociedad. Hoy en nuestro país, en todos los estratos socio económicos la propiedad horizontal es una importante solución habitacional; más todavía cuando la tendencia de organización de las grandes ciudades es "densificar" la ocupación del territorio. También es muy común que los locales de comercio o de servicios se organicen en regímenes de propiedad compartida.

Frente a esta nueva realidad, la ley vigente crea algunas dificultades pues exige la "*voluntad unánime de todos los copropietarios del condominio*", o la "*voluntad unánime de los copropietarios asistentes a la Asamblea*", para la realización de modificaciones de la fachada o la construcción de mejoras. De esta manera, prima la voluntad individual sobre la colectiva, ya que uno solo de los condóminos podría oponerse, frente a la decisión del resto (que podrían ser decenas) a realizar una mejora al inmueble.

En tal virtud, debe realizarse una reforma a los artículos 7 y 12 de la Ley de Propiedad Horizontal (codificación publicada en el R.O. No. 119, de 6 de octubre de 2005), para que se reemplace la exigencia de unanimidad para la toma de decisiones, por un mecanismo de mayoría compuesta, (dos tercios) y así pueda atenderse a las necesidades actuales de la población.

Por estos motivos, proponemos el presente proyecto de reforma a la Ley de Propiedad Horizontal.

Ramiro



REPÚBLICA DEL ECUADOR
ASAMBLEA NACIONAL

PROYECTO DE LEY REFORMATORIA A LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL

LA ASAMBLEA NACIONAL

CONSIDERANDO:

- Que,** el artículo 3 de la Constitución dispone como deberes primordiales del Estado garantizar, sin discriminación alguna, el efectivo goce de los derechos establecidos en la Constitución y en los instrumentos internacionales; y erradicar la pobreza y promover el desarrollo sustentable;
- Que,** el artículo 375 de la Constitución establece que el Estado garantizará el derecho a la vivienda digna;
- Que,** uno de los derechos consagrados en el artículo 66 de la Constitución es el de propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental;
- Que,** la actual normativa de propiedad horizontal referente a la expresión de la voluntad colectiva de los propietarios en condominio no se ajusta a la realidad social, imponiendo generalmente la voluntad individual de los copropietarios por sobre la voluntad mayoritaria de los mismos;
- Que,** el Estado debe reducir o eliminar las causas que desmotivan a la población a incorporarse a los sistemas de copropiedad, en todas sus formas; y,
- Que,** es necesario impulsar en el país el desarrollo de edificaciones y construcciones destinadas a viviendas colectivas y locales comerciales, que permitan la disminución de los costos de vivienda y promuevan la creación de fuentes de trabajo.

En uso de sus atribuciones expide la siguiente,

LEY REFORMATORIA A LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Art. 1.- Sustitúyase, en el segundo inciso del artículo 7, la palabra "unánime", por la frase "de los dos tercios".

Art. 2.- En el tercer inciso del artículo 12, sustitúyase la frase "la unanimidad"; por la frase "el consentimiento de los dos tercios".

Art. final.- Esta ley entrará en vigencia a partir de su promulgación en el Registro Oficial.
Dado en Quito, D.M., el...

[Firma manuscrita]



REPÚBLICA DEL ECUADOR
ASAMBLEA NACIONAL

CUADRO COMPARATIVO

LEY VIGENTE	PROPUESTA DE REFORMA
<p>Art. 7.- Cada propietario usará su piso, departamento o local en la forma prevista en el Reglamento de Copropiedad y, en consecuencia, no podrá hacerlo servir a otros objetos que los establecidos en dicho Reglamento, o a falta de éste a los que el edificio esté destinado o que deban presumirse de su naturaleza. No podrá ejecutar acto alguno que comprometa la seguridad, solidez y salubridad del edificio. Tales restricciones regirán, igualmente, respecto del arrendatario y demás personas a quienes el propietario conceda el uso o el goce de su piso, departamento o local.</p> <p>Ninguno de los copropietarios puede hacer obras que signifiquen modificaciones de la estructura resistente, ni hacer aumentos de edificación en ningún sentido, ni horizontal ni vertical. Tampoco podrá hacer modificaciones en la fachada. Para realizar esta clase de obras se necesita el consentimiento unánime de los copropietarios, el que deberá elevarse a escritura pública.</p> <p>El juez, a petición del administrador del edificio o de cualquier copropietario, podrá aplicar al infractor una multa de dos 85/100 (2,85) dólares de los Estados Unidos de América a doscientos ochenta y cinco 06/100 (285,06) dólares de los Estados Unidos de América, sin perjuicio de las indemnizaciones a que diere lugar y podrá ordenar la cesación de los actos previstos y prohibidos anteriormente, así como disponer, a su juicio, la reposición de las cosas a su estado primitivo.</p> <p>La reclamación se sustanciará en juicio verbal</p>	<p>Art. 1.- Sustitúyase, en el segundo inciso del artículo 7, la palabra "unánime", por la frase "de los dos tercios".</p>

Rue



REPÚBLICA DEL ECUADOR
ASAMBLEA NACIONAL

sumario.	
<p>Art. 12.- El Reglamento Interno de Copropiedad contendrá las normas sobre administración y conservación de los bienes comunes, funciones que correspondan a la Asamblea de los Copropietarios, facultades y obligaciones y forma de elección del administrador, distribución de las cuotas de administración entre los copropietarios y todo lo que converge a los intereses de los copropietarios y al mantenimiento y conservación del edificio.</p> <p>El Reglamento determinará en que casos la gestión de los administradores requerirá la conformidad de la Asamblea de los Copropietarios.</p> <p>La imposición de gravámenes extraordinarios, la construcción de mejoras voluntarias y cualquiera sensible alteración en el goce de los bienes comunes, requerirá la unanimidad de los copropietarios asistentes a la respectiva reunión.</p>	<p>Art. 2.- En el tercer inciso del artículo 12, sustitúyase la frase "la unanimidad"; por la frase "el consentimiento de los dos tercios".</p>

[Firma manuscrita]

