



No. 462

DANIEL NOBOA AZIN

PRESIDENTE CONSTITUCIONAL DE LA REPÚBLICA

CONSIDERANDO:

Que el artículo 30 de la Constitución de la República determina que: “[l]as personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica”;

Que el numeral 2 del artículo 66 de la Constitución de la República reconoce y garantiza a las personas: “[...] 2. El derecho a una vida digna, que asegure [...] la vivienda, [...] y otros servicios sociales necesarios [...]”;

Que el numeral 25 del artículo 66 de la Constitución de la República reconoce y garantiza a las personas: “[...] [e]l derecho a acceder a bienes y servicios públicos y privados de calidad, con eficiencia, eficacia y buen trato, así como a recibir información adecuada y veraz sobre su contenido y características”;

Que el numeral 26 del artículo 66 de la Constitución de la República reconoce y garantiza a las personas: “[e]l derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental [...]”;

Que el numeral 13 del artículo 147 de la Constitución de la República determina como atribución y deber de la Presidenta o Presidente de la República: “[e]xpeditar los reglamentos necesarios para la aplicación de las leyes, sin contravenirlas ni alterarlas, así como los que convengan a la buena marcha de la administración [...]”;

Que el artículo 5 de la Ley de Propiedad Horizontal dispone que: “[c]ada propietario deberá contribuir a las expensas necesarias a la administración, conservación y reparación de los bienes comunes, así como al pago de la prima de seguro, en proporción al valor de su piso, departamento o local, sin perjuicio de las estipulaciones expresas de las partes”;

Que el artículo 11 de la Ley de Propiedad Horizontal señala que: “[e]l Reglamento General de esta Ley establecerá un capítulo especial para precisar los derechos y obligaciones recíprocos de los copropietarios”;

Que mediante Decreto Ejecutivo No. 1229, publicado en el Registro Oficial No. 270 de 6 de septiembre de 1999, se expidió el Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal;

Que el Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal regula los derechos y obligaciones de los copropietarios, el uso de bienes y servicios comunes, las expensas ordinarias y extraordinarias, el fondo común de reserva, las atribuciones de la Asamblea General y las obligaciones de la administración;



No. 462

DANIEL NOBOA AZIN

PRESIDENTE CONSTITUCIONAL DE LA REPÚBLICA

Que resulta necesario fortalecer los mecanismos de recaudación, información económica, transparencia, gestión de cartera vencida y cobro de expensas en los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal;

Que se deben precisar los efectos derivados de la mora en el pago de expensas ordinarias, expensas extraordinarias, aportes obligatorios al fondo común de reserva, intereses de mora, gastos de cobranza y demás valores derivados del régimen de propiedad horizontal;

Que los copropietarios, usuarios y habitantes deben contar con información clara, oportuna y verificable sobre el estado de recaudación, cumplimiento de pago y cartera vencida por unidad inmobiliaria;

Que se deben establecer obligaciones específicas de la administración en materia de recaudación, publicación de información económica, aplicación de los efectos de la mora, emisión de liquidaciones, gestión de cobro y responsabilidad por incumplimiento injustificado de los deberes de los copropietarios;

Que resulta necesario regular el uso, reserva, acceso, aprovechamiento o beneficio de bienes, áreas, servicios, amenidades, facilidades y dispositivos comunes no indispensables, como efecto del incumplimiento de las obligaciones económicas que financian su administración, mantenimiento, conservación, operación, reposición, reparación y seguridad;

Que los efectos derivados de la mora deben aplicarse sin impedir el acceso al bien exclusivo ni afectar servicios esenciales de habitabilidad, salubridad, seguridad, accesibilidad, evacuación o atención de emergencias; y,

En ejercicio de la atribución conferida por el numeral 13 del artículo 147 de la Constitución de la República, expide las siguientes,

**REFORMAS AL REGLAMENTO GENERAL DE LA LEY DE PROPIEDAD
HORIZONTAL**

Artículo 1.- Agréguese a continuación del literal c) del artículo 12 el siguiente literal, y renumérense los literales posteriores:

“d) Utilizar, reservar o beneficiarse de áreas comunes, bienes comunes, servicios comunales, amenidades, facilidades administrativas o dispositivos de acceso de carácter complementario, recreativo, social, comercial o no indispensable para el acceso y uso del bien exclusivo, cuando el copropietario o usuario responsable del



No. 462

DANIEL NOBOA AZIN

PRESIDENTE CONSTITUCIONAL DE LA REPÚBLICA

pago mantenga obligaciones económicas vencidas por concepto de expensas ordinarias, extraordinarias, multas, intereses de mora, gastos de cobranza y demás valores establecidos conforme a la Ley de Propiedad Horizontal, este Reglamento General, el reglamento interno o las resoluciones de la Asamblea General.

La restricción prevista en este literal no comprenderá el uso de bienes, accesos, áreas o servicios comunes indispensables para el ingreso, salida, habitabilidad o uso esencial del bien exclusivo, sin perjuicio de las restricciones específicas previstas en el Capítulo IV de este Reglamento”.

Artículo 2.- Sustitúyase la denominación del Capítulo IV del Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal por la siguiente:

“Capítulo IV

De la mora, consecuencias por el incumplimiento y la gestión de cobro”

Artículo 3.- Sustitúyase el artículo 19 por el siguiente:

“Artículo 19.- Actos prohibidos y responsabilidad.- *La realización de uno o más actos prohibidos por la Ley de Propiedad Horizontal, este Reglamento General, el reglamento interno o las resoluciones válidamente adoptadas por la Asamblea General dará lugar a las consecuencias jurídicas, administrativas, económicas y patrimoniales que correspondan, sin perjuicio del pago de reparaciones, reposición de bienes, indemnizaciones, intereses, gastos de cobranza y demás valores legalmente exigibles. Cuando el acto prohibido consista en la falta de cumplimiento de obligaciones económicas derivadas del régimen de propiedad horizontal, se aplicarán los efectos de la mora, las restricciones de uso de bienes, áreas, servicios, amenidades, facilidades y dispositivos comunes no indispensables, y los mecanismos de gestión de cobro previstos en este Capítulo.”*

Artículo 4.- Agréguese a continuación del artículo 19 los siguientes artículos:

“Artículo 19.1.- Efectos generales del incumplimiento de obligaciones económicas.- *El pago oportuno de las expensas ordinarias, expensas extraordinarias, aportes obligatorios al fondo común de reserva, intereses de mora, gastos de cobranza y demás valores aprobados conforme a la Ley de Propiedad Horizontal, este Reglamento General, el reglamento interno o las resoluciones de la Asamblea General constituye una obligación inherente al régimen de propiedad horizontal.*



No. 462

DANIEL NOBOA AZIN

PRESIDENTE CONSTITUCIONAL DE LA REPÚBLICA

El cumplimiento de dichas obligaciones económicas permite el ejercicio pleno del derecho de uso, reserva, acceso, aprovechamiento o beneficio respecto de bienes, áreas, servicios, amenidades, facilidades y dispositivos comunes no indispensables.

La falta de pago de una o más obligaciones económicas vencidas producirá la mora del copropietario o usuario obligado desde el día siguiente al vencimiento del plazo establecido para su pago, sin necesidad de requerimiento previo.

La mora generará, de pleno derecho, intereses calculados con base en la tasa de interés activa vigente del Banco Central del Ecuador, por cada mes o fracción de mes transcurrido sin pago, así como los gastos de cobranza extrajudicial y judicial que se ocasionen.

Las limitaciones de uso, reserva, acceso, aprovechamiento o beneficio respecto de bienes, áreas, servicios, amenidades, facilidades y dispositivos comunes no indispensables constituirán efectos directos del incumplimiento de las obligaciones económicas que financian su administración, mantenimiento, conservación, operación, reposición, reparación y seguridad.

En ningún caso los efectos derivados de la mora podrán impedir el acceso al bien exclusivo, afectar servicios esenciales de habitabilidad, salubridad, seguridad, accesibilidad, evacuación o atención de emergencias, ni privar al copropietario o usuario de derechos indispensables derivados del dominio, posesión, tenencia o uso legítimo del inmueble.

Artículo 19.2.- Bienes, áreas, servicios, amenidades, facilidades y dispositivos comunes sujetos a limitación por mora.- Mientras subsista la mora en el pago de obligaciones económicas derivadas del régimen de propiedad horizontal, el copropietario, usuario, arrendatario, comodatario, usufructuario, acreedor anticrético o cualquier persona que ejerza derechos de uso sobre el bien exclusivo no podrá acceder, usar, reservar, aprovechar o beneficiarse de bienes, áreas, servicios, amenidades, facilidades o dispositivos comunes no indispensables.

Se consideran bienes, áreas, servicios, amenidades, facilidades o dispositivos comunes no indispensables, entre otros, los siguientes:

- a) salones comunales, salas de eventos, salas de reuniones y áreas sociales;*
- b) áreas de parrilla, BBQ, terrazas, patios, jardines o espacios comunales sujetos a reserva;*



No. 462

DANIEL NOBOA AZIN

PRESIDENTE CONSTITUCIONAL DE LA REPÚBLICA

- c) piscinas, gimnasios, saunas, turcos, jacuzzis, zonas húmedas, canchas deportivas, salas de juegos, salas de cine, coworking y demás amenidades recreativas o sociales;
- d) parqueaderos de visita, parqueaderos comunales y espacios vehiculares comunes no asignados como parte del bien exclusivo;
- e) bodegas comunales, casilleros, lockers, depósitos temporales, espacios comunes de almacenamiento, depósitos de basuras comunales y similares;
- f) ascensores de carga, ascensores para mudanzas, montacargas o habilitaciones especiales de ascensores para traslado de bienes voluminosos,
- g) habilitación de ascensores, escaleras eléctricas, accesos electrónicos o dispositivos similares hacia áreas comunales, amenidades, terrazas recreativas, zonas de eventos, gimnasios, piscinas, salas comunales o espacios sujetos a reserva;
- h) entrega, reposición, activación o habilitación de tags, tarjetas, llaveros electrónicos, controles remotos, códigos QR, claves digitales, credenciales, dispositivos de acceso o mecanismos similares adicionales, salvo aquellos estrictamente necesarios para el acceso ordinario al bien exclusivo;
- i) la prestación de servicios de guardianía destinados a la atención de invitados o visitantes del copropietario o usuario moroso, incluyendo su registro, autorización de ingreso, asignación de parqueaderos para visitantes y demás gestiones asociadas a su acceso o permanencia;
- j) uso de ascensores, accesos, portones, controles, tags o dispositivos electrónicos para fines distintos del ingreso ordinario al bien exclusivo, al parqueadero propio o a las áreas indispensables de circulación;
- k) servicios comunes complementarios, centralizados o individualizables, financiados total o parcialmente con expensas comunes, tales como agua caliente centralizada, recolección de basura, calefacción central, climatización central, aire acondicionado central, gas centralizado destinado al calentamiento de agua, lavandería comunal, internet comunal, entre otros;



No. 462

DANIEL NOBOA AZIN

PRESIDENTE CONSTITUCIONAL DE LA REPÚBLICA

- l) servicios, beneficios, facilidades, espacios promocionales, publicitarios, comerciales o logísticos comunes en inmuebles destinados al comercio o de naturaleza mixta; y,*
- m) autorizaciones administrativas no urgentes, certificados de encontrarse al día, permisos de uso temporal de bienes comunes, reservas, beneficios internos.*

Sin perjuicio de lo anterior, los reglamentos internos de cada inmueble declarado en propiedad horizontal podrán ampliar, precisar o desarrollar este listado, incluyendo cualquier otro bien, área, servicio, amenidad, facilidad o dispositivo común cuyo mantenimiento, operación o administración sea financiado total o parcialmente con expensas, siempre que se respete lo dispuesto en este Reglamento y no se afecten bienes o servicios indispensables.

Las limitaciones previstas en este artículo se aplicarán sin necesidad de resolución de la Asamblea General para cada caso, siempre que exista mora, conste la obligación vencida en el estado de cuenta emitido por la administración y se haya cumplido el procedimiento de notificación previa establecido en el artículo 19.4 de este Reglamento.

Artículo 19.3.- Bienes, servicios y derechos no susceptibles de limitación.- *En ningún caso los efectos derivados de la mora podrán impedir, suspender, limitar o afectar:*

- a) el ingreso peatonal ordinario al inmueble del copropietario, habitante o arrendatario;*
- b) el acceso al bien exclusivo;*
- c) la salida del inmueble;*
- d) el acceso al parqueadero propio, cuando este forme parte del bien exclusivo, sea accesorio del mismo o haya sido asignado legítimamente al copropietario o usuario; sin perjuicio de que la administración pueda suspender el uso de dispositivos electrónicos de acceso tales como tags, controles remotos, tarjetas o sistemas automatizados, debiendo garantizarse un mecanismo alternativo razonable de ingreso y salida vehicular, como la apertura manual del portón o asistencia del personal autorizado;*
- e) el suministro de agua potable fría;*



No. 462

DANIEL NOBOA AZIN

PRESIDENTE CONSTITUCIONAL DE LA REPÚBLICA

- f) el saneamiento, alcantarillado, evacuación de aguas servidas o condiciones mínimas de salubridad;*
- g) la seguridad básica del inmueble;*
- h) las rutas de evacuación, salidas de emergencia, alarmas, sistemas contra incendios y demás mecanismos de protección colectiva;*
- i) el acceso de ambulancias, bomberos, policía, personal médico, servicios técnicos urgentes o autoridades competentes;*
- j) el uso de ascensores, rampas, accesos o mecanismos de movilidad únicamente indispensables para mujeres embarazadas, personas con discapacidad, en cuyo caso se deberá acreditar con la calificación en la cédula de ciudadanía o personas que posean una condición médica temporal justificada; y,*
- k) cualquier otro bien, área, servicio o facilidad indispensable para la habitabilidad, salubridad, seguridad, accesibilidad, evacuación o atención de emergencias.*

Las limitaciones por mora deberán aplicarse bajo criterios de razonabilidad, proporcionalidad, necesidad, finalidad legítima y respeto a los derechos de los copropietarios, usuarios y habitantes.

Artículo 19.4.- Procedimiento previo para la aplicación de limitaciones por mora.-
Para la aplicación de las restricciones previstas en este Capítulo, la administración deberá notificar al copropietario o usuario obligado el estado de mora, con indicación de la unidad inmobiliaria, periodo adeudado, número de expensas vencidas, valor de capital, intereses y saldo total pendiente.

La notificación podrá realizarse mediante comunicación física, correo electrónico, mensaje enviado al número telefónico registrado ante la administración, canal electrónico interno del inmueble o cualquier otro medio idóneo previsto en el reglamento interno.

La notificación concederá el plazo de cinco días para que el obligado pague, justifique el pago, formule observaciones documentadas o solicite la celebración de un convenio de pago, lo que deberá ser resuelto por la Administración en un término máximo de cinco días.



No. 462

DANIEL NOBOA AZIN

PRESIDENTE CONSTITUCIONAL DE LA REPÚBLICA

Vencido dicho plazo sin que se haya regularizado la obligación, la administración deberá aplicar de manera obligatoria las restricciones previstas en este Reglamento, sin perjuicio de continuar con las gestiones de cobro extrajudicial o judicial que correspondan.

Cuando se trate de servicios comunes complementarios, centralizados o individualizables, tales como agua caliente centralizada, calefacción central, climatización central, gas centralizado destinado al calentamiento de agua, lavandería comunal, internet comunal u otros similares, la limitación procederá obligatoriamente cuando existan dos o más expensas vencidas y sea técnica y razonablemente posible individualizar la limitación respecto de la unidad en mora, sin afectar a otras unidades inmobiliarias ni servicios esenciales.

Las limitaciones deberán levantarse dentro del plazo máximo de veinticuatro horas contado desde el pago total de la obligación, la suscripción de un convenio de pago válido o la regularización documentada de la situación de mora.

Artículo 19.5.- Liquidación de valores adeudados y acciones de cobro.- *Cuando existan dos o más expensas vencidas, el administrador o presidente del condominio emitirá de forma inmediata la liquidación de valores adeudados, de conformidad con la Ley de Propiedad Horizontal.*

La liquidación deberá contener, al menos:

- a) identificación del inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal;*
- b) identificación de la unidad inmobiliaria;*
- c) identificación del copropietario obligado, cuando conste en los registros de la administración;*
- d) detalle de las expensas ordinarias y extraordinarias vencidas;*
- e) período al que corresponde cada obligación;*
- f) capital adeudado;*
- g) intereses de mora;*
- h) saldo total adeudado; y,*



No. 462

DANIEL NOBOA AZIN

PRESIDENTE CONSTITUCIONAL DE LA REPÚBLICA

i) *firma del administrador o presidente del condominio.*

La liquidación deberá someterse a conocimiento y aprobación de la Asamblea General de Copropietarios dentro del plazo máximo de treinta días contados desde su emisión.

La liquidación aprobada tendrá el carácter de título ejecutivo en los términos previstos en la Ley de Propiedad Horizontal y se presentará junto al acta correspondiente. El administrador o presidente del condominio deberá iniciar las acciones judiciales o extrajudiciales correspondientes para el cobro, salvo que el obligado pague la totalidad de la deuda o suscriba un convenio de pago válido.

Artículo 19.6.- Convenios de pago e imputación de pagos.- *La administración podrá celebrar convenios de pago con copropietarios o usuarios en mora, siempre que consten por escrito y contengan, al menos, el reconocimiento expreso de la deuda, el monto total adeudado, la forma de pago, el plazo, los intereses aplicables, las consecuencias del incumplimiento y la cláusula de vencimiento anticipado. El convenio de pago, debidamente suscrito por las partes, constituirá un documento que incorpora una obligación clara, expresa y exigible, y podrá servir como base para el ejercicio de acciones de cobro, sin perjuicio de la necesidad de cumplir con los requisitos legales aplicables para que tenga mérito ejecutivo conforme a la normativa vigente.*

El incumplimiento de dos cuotas del convenio producirá el vencimiento anticipado de la totalidad del saldo pendiente y habilitará a la administración para continuar o iniciar las acciones de cobro correspondientes.

Salvo acuerdo escrito en contrario, todo pago parcial se imputará en el siguiente orden: gastos de cobranza, intereses de mora, expensas extraordinarias vencidas, aportes obligatorios al fondo común de reserva y expensas ordinarias vencidas, empezando siempre por la obligación más antigua.

La celebración de un convenio de pago no levantará automáticamente las limitaciones aplicadas por mora, salvo que el convenio establezca expresamente su levantamiento total o parcial y el deudor cumpla la cuota inicial o las condiciones fijadas para dicho efecto.

Artículo 19.7.- Reincidencia en la mora.- *Se considerará reincidente al copropietario o usuario que, habiendo regularizado obligaciones económicas vencidas o suscrito un convenio de pago, incurra nuevamente en mora dentro de los doce meses siguientes.*



No. 462

DANIEL NOBOA AZIN

PRESIDENTE CONSTITUCIONAL DE LA REPÚBLICA

En caso de reincidencia, la administración deberá aplicar las limitaciones previstas en este Capítulo, previa notificación del estado de mora, sin perjuicio del cobro de intereses, gastos de cobranza y demás valores que correspondan.

La reincidencia podrá ser considerada por la administración o por la Asamblea General para negar nuevos convenios de pago, exigir una cuota inicial mayor, requerir garantías suficientes o disponer el inicio inmediato de las acciones de cobro, conforme a la Ley de Propiedad Horizontal y este Reglamento.”

Artículo 5.- Agréguese a continuación de la letra c) del artículo 20 la siguiente letra, y renumérense los literales posteriores:

“d) Acceder, conocer y recibir, de forma clara, oportuna, completa, verificable y sin trabas injustificadas, la información económica del inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal, incluido el estado mensual de recaudación de expensas ordinarias, expensas extraordinarias, aportes obligatorios al fondo común de reserva, intereses de mora, gastos de cobranza y demás valores derivados del régimen de propiedad horizontal.

Este derecho comprende el acceso al estado mensual de cumplimiento de pago por unidad inmobiliaria, la existencia o no de cartera vencida, el número de expensas vencidas, el periodo adeudado, el valor total pendiente, los intereses generados, los gastos de cobranza, los convenios de pago vigentes, los incumplimientos de convenios, las gestiones de cobro realizadas y las acciones judiciales o extrajudiciales iniciadas por la administración.

La información deberá estar disponible por los canales físicos o electrónicos oficiales del inmueble, incluidos carteleros internos, circulares, correos electrónicos, grupos telefónicos oficiales, portales digitales, aplicativos móviles de administración, sistemas informáticos de gestión condominial u otros medios idóneos que permitan su acceso claro, oportuno y verificable.

El ejercicio de este derecho tendrá por finalidad garantizar la transparencia económica, el control de la gestión administrativa, la suficiencia de recursos para cubrir los gastos comunes y la protección de los intereses colectivos de los copropietarios.”

Artículo 6.- Sustitúyase el artículo 21 por el siguiente:



No. 462

DANIEL NÓBOA AZIN

PRESIDENTE CONSTITUCIONAL DE LA REPÚBLICA

“Artículo 21.- Derecho de uso de bienes, áreas, servicios y facilidades comunes.- Los copropietarios, usuarios, arrendatarios, comodatarios, usufructuarios, acreedores anticréticos y demás personas que ejerzan derechos de uso sobre bienes exclusivos tendrán derecho a utilizar los bienes, áreas, servicios, amenidades, facilidades y dispositivos comunes conforme a su destino ordinario, a la Ley de Propiedad Horizontal, al presente Reglamento General, al reglamento interno y a las resoluciones válidamente adoptadas por la Asamblea General.

El ejercicio pleno del derecho de uso, reserva, acceso o aprovechamiento de bienes, áreas, servicios, amenidades, facilidades y dispositivos comunes no indispensables estará condicionado al cumplimiento oportuno de las expensas ordinarias, extraordinarias, aportes obligatorios al fondo común de reserva, intereses de mora, gastos de cobranza y demás valores establecidos en la Ley, este Reglamento, el reglamento interno o las resoluciones de la Asamblea.

La falta de pago de dichas obligaciones producirá los efectos previstos en el Capítulo IV de este Reglamento, sin que sea necesaria una nueva resolución de la Asamblea para cada caso, salvo en aquellos supuestos en que la Ley exija aprobación expresa.”

Artículo 7.- Sustitúyase el inciso tercero del artículo 39 por el siguiente:

“Para ejercer el derecho de voto en la Asamblea, cada copropietario deberá justificar encontrarse al día en el pago de expensas comunes ordinarias o extraordinarias, aportes obligatorios al fondo común de reserva, intereses de mora, gastos de cobranza y demás valores establecidos conforme a la Ley de Propiedad Horizontal, este Reglamento General, el reglamento interno o las resoluciones de la Asamblea, mediante certificación física o electrónica otorgada por la administración.

La mora impedirá ejercer el derecho de voto mientras subsista el incumplimiento, sin perjuicio del derecho del copropietario a asistir a la Asamblea, ser informado, ejercer su derecho de petición y formular observaciones.

La misma condición será exigible para ser designado, ejercer o mantenerse en cargos de administración, dirección, representación o control del inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal.”

Artículo 8.- Agréguese al artículo 45 las siguientes letras:

“l) Conocer el estado de recaudación de expensas ordinarias, expensas extraordinarias, aportes obligatorios al fondo común de reserva, intereses de mora,



No. 462

DANIEL NOBOA AZIN

PRESIDENTE CONSTITUCIONAL DE LA REPÚBLICA

gastos de cobranza y demás valores derivados del régimen de propiedad horizontal; así como el detalle de la cartera vencida por unidad inmobiliaria;

m) fiscalizar las gestiones de cobro realizadas por la administración;

n) conocer los convenios de pago celebrados, las liquidaciones emitidas y las acciones judiciales o extrajudiciales iniciadas; y,

o) aprobar, de manera individual o mediante anexos de cartera vencida, las liquidaciones de valores adeudados que deban tener carácter de título ejecutivo conforme a la Ley de Propiedad Horizontal; y, en caso de incumplimiento injustificado de los deberes de recaudación, información, gestión de cobro o aplicación de los efectos de la mora, resolver la remoción del administrador, la terminación del contrato de administración, la ejecución de garantías, si las hubiere, y el inicio de las acciones de responsabilidad que correspondan.”

Artículo 9.- Agréguese, a continuación del artículo 60, el siguiente artículo:

“Artículo 60.1.- Obligaciones específicas de la administración en materia de expensas, información económica y cobro.- *En materia de expensas ordinarias, expensas extraordinarias, aportes obligatorios al fondo común de reserva, intereses de mora, gastos de cobranza y demás valores derivados del régimen de propiedad horizontal, la persona que ejerza la administración tendrá, además de las obligaciones y atribuciones del artículo 60 de este Reglamento, las siguientes obligaciones específicas:*

- a) Llevar un registro actualizado de recaudación y cartera vencida por unidad inmobiliaria, emitir los estados de cuenta correspondientes y notificar oportunamente a los copropietarios, usuarios o responsables de pago que mantengan obligaciones económicas vencidas.*
- b) Remitir, publicar o poner a disposición mensualmente, dentro de los diez primeros días de cada mes, por los canales físicos o electrónicos oficiales del inmueble, el estado de cumplimiento de pago de expensas por unidad inmobiliaria. Para este efecto, podrán utilizarse carteleras internas, circulares, correos electrónicos, grupos telefónicos oficiales, portales digitales, aplicativos móviles de administración, sistemas informáticos de gestión condominial u otros medios idóneos que permitan el acceso claro, oportuno, verificable y sin trabas injustificadas a la información económica del inmueble.*



No. 462

DANIEL NOBOA AZIN

PRESIDENTE CONSTITUCIONAL DE LA REPÚBLICA

- c) Garantizar que el estado mensual de cumplimiento de pago permita conocer, al menos, la identificación de cada unidad inmobiliaria, su estado de pago, la existencia o no de cartera vencida, el número de expensas vencidas, el periodo adeudado y el valor total pendiente.*
- d) Ejecutar oportunamente las gestiones extrajudiciales y judiciales necesarias para la recuperación de cartera vencida; preparar las liquidaciones de valores adeudados cuando existan dos o más expensas vencidas; someterlas a conocimiento y aprobación de la Asamblea General; e iniciar las acciones de cobro correspondientes una vez aprobadas, salvo que el obligado pague la totalidad de la deuda o suscriba un convenio de pago válido.*
- e) Aplicar los efectos de la mora previstos en este Reglamento y, en caso de mora injustificada de dos o más expensas vencidas, suspender o limitar obligatoriamente el uso, acceso, reserva, aprovechamiento o beneficio de los bienes, áreas, servicios, amenidades, facilidades y dispositivos comunes no indispensables, conforme al Capítulo IV de este Reglamento. Se entenderá que existe mora injustificada cuando, vencido el plazo de notificación previsto en este Reglamento, el obligado no haya pagado, justificado documentalmente el pago o suscrito un convenio de pago válido.*
- f) Responder personal y pecuniariamente por los daños y perjuicios ocasionados al condominio cuando, por dolo, culpa, negligencia o incumplimiento injustificado de sus deberes, omita recaudar, informar, actualizar el registro de cartera vencida, emitir estados de cuenta, notificar obligaciones vencidas, aplicar los efectos de la mora, preparar liquidaciones, someterlas a aprobación de la Asamblea General o iniciar las acciones de cobro correspondientes.*

El incumplimiento de las obligaciones previstas en este artículo constituirá causal suficiente para la remoción del administrador y para dar por terminado el contrato de administración, sin perjuicio de la ejecución de garantías, rendición de cuentas, indemnización de perjuicios y demás acciones legales que correspondan.

Cuando la administración sea ejercida por una persona jurídica, empresa administradora, mandatario, delegado o dependiente, responderán quienes hayan intervenido en la omisión, gestión negligente o incumplimiento, conforme a la Ley, este Reglamento, el reglamento interno, las resoluciones de la Asamblea General y el contrato de administración."



No. 462

DANIEL NOBOA AZIN

PRESIDENTE CONSTITUCIONAL DE LA REPÚBLICA

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Única.- Deróguese toda norma de igual o menor jerarquía que se contraponga a lo dispuesto en el presente Decreto Ejecutivo.

DISPOSICIÓN FINAL

Este Decreto Ejecutivo entrará en vigencia a partir de la fecha de su publicación en el Registro Oficial.

Dado en el Palacio Nacional, Distrito Metropolitano de Quito, el 31 de julio de 2026.



Validar únicamente en FirmaDC
Firmado electrónicamente por
DANIEL ROYGILCHRIST
NOBOA AZIN

Daniel Noboa Azin

PRESIDENTE CONSTITUCIONAL DE LA REPÚBLICA