Quito, 31 de Agosto de 2016

Sra. Dra.
SOLEDAD BENITEZ
PRESIDENTA DE LA COMISION DE COMERCIALIZACION DEL D.M.Q.
Presente.-
De mis consideraciones:

Yo, Milton R. Guanoluisa T. de C.I. 1709219883, copropietario de los locales 13 y 14 del Centro Comercial "SAN MARTIN", con los debidos respetos ante usted acudo para exponerle ***LAS GRAVES IRREGULARIDADES E ILEGALIDADES QUE SE VIENEN DANDO TANTO EN LA ELECCIÓN DE LAS DIRECTIVAS DE COPROPIETARIOS, CUANTO EN LA ADMINISTRACIÓN EN NUESTRO CENTRO DE COMERCIO EN DONDE EL MUNICIPIO ES EL MAYOR ACCIONISTA Y COPROPIETARIO MAYORITARIO Y SIN EMBARGO POCO O NADA HACE PARA ACTUAR, CONFORME LE FACULTA EL REGLAMENTO GENERAL DE LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL.*** GRAVES IRREGULARIDADES como lo he demostrado a su debido momento y documentadamente ante las diferentes instancias y Autoridades Municipales:

1.- DIRECTIVA PERIODO **2014-2016**, PRESIDIDA POR LA SRA. MARTHA PANCHI, ILEGAL POR LAS SIGUIENTES RAZONES:

a.- Por ser la primera Asamblea de copropietarios que se instalaba para elegir la PRIMERA DIRECTIVA DE COPROPIETARIOS, tenía que haber sido EXTRAORDINARIA y por AUTOCONVOCATORIA, como dice el Reglamento General de Propiedad Horizontal **Art. 37. *CONVOCATORIA.***
Sin embargo esta convocatoria ILEGAL a Asamblea General de COPROPIETARIOS que debía ser EXTRAORDINARIA NO ORDINARIA fue realizada y entregada el sábado 19 de Julio del 2014 para el Miércoles 23 de Julio del 2014, por la Srta. Liliana Montalvo, Presidenta de hecho, **NO DERECHO** del Centro Comercial periodo 2012-2014 (fojas 1), ***COMPAÑERA QUE NO GOZA HASTA LA PRESENTE FECHA DE LA CALIDAD DE COPROPIETARIA*** ya que por razones que desconocemos, ***NO TIENE LAS ESCRITURAS DE SU LOCAL, POR LO QUE SU LOCAL SIGUE A NOMBRE DEL ILUSTRE MUNICIPIO DE QUITO (FOJAS 2).***
Es decir la compañera Liliana Montalvo ***NUNCA FUE PRESIDENTA DE LOS COPROPIETARIOS DEL CENTRO COMERCIAL PARA REALIZAR CONVOCATORIAS O ASAMBLEAS LEGALES*** *como lo determina el Art. 35.- Dirección de la Asamblea y Art. 57.- Del Presidente, del Reglamento de Ley de Propiedad Horizontal que dice:"..... **PARA SER PRESIDENTE SE REQUIERE TENER LA CALIDAD DE COPROPIETARIO DEL INMUEBLE CONSTITUIDO O DECLARADO EN PROPIEDAD HORIZONTAL"**(Las mayúsculas y negrillas son mías).*
Asamblea del 23 de Julio del 2014 en donde ilegalmente participaron y sufragaron en la elección: arrendatarios sin autorización, no copropietarios y pocos copropietarios.
Convocatoria ILEGAL de la Srta. Liliana Montalvo (fojas 1) en donde inclusive en el orden del día no constaba la elección de la directiva, sino en uno de los puntos decía:"fijar fecha para elección de la nueva directiva del Centro Comercial San Martin", pero en forma astuta para ese día la Sra. Martha Panchi había convocado a todos sus compadres, amigos, copropietarios y no copropietarios, para que le apoyen, cambiar el orden del día y hacerse elegir como Presidenta.

b.- Como consecuencia de esta ilegal elección de esta directiva de SUPUESTOS copropietarios periodo 2014-2016, y de la presencia ilegal en esta Asamblea de compañeros no copropietarios y sin autorización, se eligen a la Srta. Liliana Montalvo como **VICEPERSIDENTA** y al Sr. William Guamusi como **VOCAL DE ORGANIZACIÓN Y PUBLICIDAD** (fojas 2, 3 y 4). Compañeros que como reitero hasta la presente fecha y a la fecha de elección 23 de Julio del 2014 NO GOZABAN, NI GOZAN DE LA CALIDAD DE COPROPIETARIOS, ya que no tienen las escrituras de sus locales, ***POR LO QUE SUS LOCALES SIGUE A NOMBRE DEL ILUSTRE MUNICIPIO DE QUITO (Fojas 5 y 6).***
Elección ilegal en clara violación de lo que dice el Reglamento General de Propiedad Horizontal ***Art. 46 DEL DIRECTORIO GENERAL que dice: ".....En caso de constituirse el Directorio General....., ESTE ESTARÁ INTEGRADO POR LOS COPROPIETARIOS del inmueble constituido o declarado en propiedad horizontal ELEGIDOS POR LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS....." (Las negrillas y mayúsculas son mías).***

c.- Tan ilegal es esta directiva que se elige para el periodo 2104-2016 en clara violación al Reglamento General de Propiedad Horizontal ***Art. 46 y 57 que dice:".....LOS MIEMBROS DEL DIRECTORIO DURARAN UN AÑO EN EL EJERCICIO DE SU CARGO y podrán ser reelegidos indefinidamente.....".(las mayúsculas y negrillas son mías).***

d.- Esta directiva ilegal impone cuotas sin ningún presupuesto de ingresos y egresos, sin determinar quiénes son los comerciantes, arrendatarios, copropietarios y no copropietarios que trabajamos en el Centro Comercial, ni cuántos somos, para en función de esto determinar cuál es la cantidad que nos toca pagar a cada comerciante. En clara violación del Art. 24 y Art. 56 lit. a), b), c) del Reglamento General de Propiedad Horizontal.
ES DECIR TODO LO ACTUADO POR ESTA DIRECTIVA PRESIDIDA POR LA SRA. MARTHA PANCHI ADMINISTRATIVA Y ECONOMICAMENTE ES DE TOTAL ILEGALIDAD Y NULIDAD ABSOLUTA.

2.- Sin embargo con todas estas graves irregularidades e ilegalidades la Sra. Martha Panchi en forma astuta Protocoliza esta Directiva (fojas 2, 3 y 4) y es aceptada por las Autoridades de turno del Municipio e inclusive actúa y participa en el Comité de Adjudicaciones.

3.- El día Miércoles 13 de Julio del 2016 en una de las tantas Asambleas ilegales convocadas por la Sra. Panchi (fojas 7) y en donde en el orden del día consta: **"Intervención del Dr. Manuel Salgado, Director de los C.C. del D.M.Q".** Se tiene la presencia de la mencionada Autoridad y en donde en forma **CONCILIADORA Y MEDIADORA el Dr. Salgado procede a dar directrices para elegir a la directiva LEGAL del Centro Comercial, implícitamente hace mención a la Ley y Reglamento General de Propiedad Horizontal.**
A fin de no alargar más los conflictos legales y a sabiendas de que todo lo actuado por esta directiva presidida por la Sra. Martha Panchi es Ilegal, ***bajo la dirección de la Asamblea del Dr. Salgado se llega a los siguientes acuerdos:***

a.- EN LA PARTE ECONOMICA.- Sobre las deudas pendientes del periodo 2014-2016 de la Directiva Presidida por la Sra. Martha Panchi que no pudo cobrar por ser ilegales; y: **"POR LA NEGATIVA DE TODOS LOS COMERCIANTES A PAGAR Y LA DESCONFIANZA EN LA SRA. PANCHI Y QUE NADIE QUIERE SABER NADA DE LA MENCIONADA COMPAÑERA",** a decir supuestamente del mismo Sr. Manuel Pilco Tesorero de esta directiva y trasmitida al Sr. Edgar Granja quien hizo público este pronunciamiento al comienzo de esta reunión. Para trasparentar el manejo económico se llego al acuerdo de que: **"la directiva de la Sra. Panchi entregue a todos los comerciantes el Presupuesto total de todo el periodo 2014-2016 de ingresos y egresos, detallando cuantos comerciantes somos, quienes somos y a cuanto nos toca pagar a cada comerciante".** Para que en función de este informe se conozca en forma detallada la deuda de cada comerciante y el supuesto total a recaudarse; se haga un ***CONVENIO DE PAGO*** y se cancele conforme se acuerde en este convenio.
Sin embargo el Jueves 28 de Julio del 2016 en la tarde la Sra. Panchi a través de su secretario entrega a todos los comerciantes una convocatoria marginada con fecha 27 de Julio de 2016 para sesión a realizarse el Miércoles 3 de Agosto del 2016 (fojas 8) y en el numeral 3 dice:**"Informe y aprobación el movimiento económico abril-julio 2016 por el señor Manuel Pilco Tesorero saliente".**
INCUMPLIENDO EL ACUERDO, ES EVIDENTE EL TEMOR DE INFORMAR EL DETALLE DE INGRESOS, DE EGRESOS, CUANTOS COMERCIANTES SOMOS, QUIENES SOMOS Y A CUANTO NOS TOCA PAGAR A CADA COMERCIANTE. ESTAS COSAS OSCURAS JUSTIFICAN LA DESCONFIANZA Y QUE LOS COMERCIANTES NO PAGUEN NINGUNA CUOTA. CON EL AGRAVANTE QUE HASTA LA PRESENTE FECHA NO HAY NINGUNA INICIATIVA PARA REALIZAR ALGUN CONVENIO DE PAGO Y SOLO LA AMENAZA DE QUE SI PAGAN LAS SUPUESTAS DEUDAS CUAQUIER MOMENTO SERAN SANCIONADOS.

b. PARA LA ELECCIÓN DE LA NUEVA DIRECTIVA.- Se acuerda seguir todos los pasos que determina la Ley y Reglamento General de propiedad Horizontal. Para lo cual la Sra. Adriana Moya le consulta al Dr. Salgado si ella que no tiene escrituras puede participar en la Asamblea y en la Elección de la nueva directiva, a lo que el Dr. Salgado le contesta que NO, ya que la ley dice que solo los que tengan sus escrituras debidamente inscritas en el Registro de la propiedad, ***ES DECIR SOLO QUIENES SEAN COPROPIETARIOS, PODRÁN PARTICIPAN EN ESTA ASAMBLEA PARA ELEGIR Y SER ELEGIDOS.***

CON TODAS ESTAS ORIENTACIONES Y DIRECTRICES IMPLICITAMENTE EL DR. SALGADO DETERMINO QUE LA DIRECTIVA DE LA SRA. PANCHI PERIODO 2014-2016 ES ILEGAL.

c.- SE ELIGE UN TRIBUNAL ELECTORAL.- QUE DIRIJA EL PROCESO ELECTORAL DE ELECCION DE LA NUEVA DIRECTIVA conforme lo determina la Ley y Reglamento General de Propiedad Horizontal. Para lo cual el Tribunal Electoral debía realizar con el tiempo suficiente el padrón Electoral con los comerciantes que tengan las escrituras y con este requisito, determinar la fecha de las elecciones garantizando la legalidad de todo el proceso.

4.- SIN EMBARGO LA SRA. PANCHI ATRIBUYÉNDOSE COMPETENCIAS EXCLUSIVAS DEL TRIBUNAL ELECTORAL EN FORMA ILEGAL, ABUSIVA Y PREPOTENTE CONVOCA E IMPONE FECHA PARA LAS ELECCIONES PARA EL 10 DE AGOSTO (Numeral 4, fojas 8). SIN TENER NI SIQUIERA UN REGISTRÓ DE QUIENES SON COPROPIETARIOS.

CONVOCATORIA TOTALMENTE ILEGAL POR LAS SIGUIENTES RAZONES:
a.- Si supuestamente fuera legal el periodo de la Sra. Panchi 2014-2016, este fenecía el 23 de Julio de 2016, es decir a la fecha de entrega de esta convocatoria 27 o 28 de Julio ya no ejercía el cargo por lo tanto no podía firmar ningún documento legal como Presidenta del Centro Comercial, peor aún convocar a elecciones.
b.- En su apuro y desesperación la Sra. Panchi no calculo los tiempos, ya que esta convocatoria fue entregada el Jueves 28 de Julio en la tarde y no el 27 como hace aparecer en la cabeza de página de esta convocatoria, de la cual son testigos todos los comerciantes del Centro Comercial. Incumpliendo el Art 37 del Reglamento de Propiedad Horizontal que dice que las convocatorias tienen que ser entregadas con 8 días de anticipación por lo menos.

Con fecha 31 de Julio de 2016 entrego por escrito al Tribunal Electoral las observaciones a esta ilegal convocatoria (fojas 9, 10 y 11), para que se tomen los correctivos del caso y por palabras del Sr. Edgar Granja secretario del Tribunal Electoral conozco que se le envió el oficio a la Sra. Martha Panchi desconociendo esta ilegal convocatoria y **AL NO HABERSE CORREGIDO ESTE GRAVE ERROR Y PARA NO SER PARTICIPE DE ESTA ILEGALIDAD EL SECRETARIO DEL TRIBUNAL ELECTORAL SR. EDGAR GRANJA RENUNCIO.**

5.- PARA DEMOSTRAR UN SUPUESTO PODERÍO Y CONTROL DE LA SRA. PANCHI EN EL CENTRO COMERCIAL, AL PURO ESTILO DE LAS TRISTEMENTE CELEBRES.....Y VIVIDAS EN EPOCAS ANTERIORES, PARA DEMOSTRARLE AL DR. MANUEL SALGADO DIRECTOR DE CENTROS COMERCIALES DEL D.M.Q, A LAS AUTORIDADES DE LA AGENCIA DE COORDINACION DISTRITAL DEL COMERCIO Y A TODAS LAS AUTORIDADES MUNICIPALES QUE LA QUE MANDA Y QUIEN HACE LAS LEYES EN EL CENTRO COMERCIAL ES LA SRA. MARTHA PANCHI, HACIÉNDO TABLA RAZA Y BURLÁNDOSE DE LOS ACUERDOS LLEGADOS CON EL DR. MANUEL SALGADO, SIN TOMAR EN CUENTA LA LEY Y EL REGLAMENTO GENERAL DE PROPIEDAD HORIZONTAL QUE DETERMINA EL CAMINO LEGAL PARA ELEGIR UNA DIRECTIVA DE COPROPIETARIOS, SIN LA PRESENCIA DE DELEGADOS DE LA AGENCIA DE COORDINACION DISTRITAL DEL COMERCIO, NI DEL TRIBUNAL ELECTORAL DE PICHINCHA QUE VIGILEN Y ABALEN ESTA ELECCIÓN; SE EFECTÚA ESTA ILEGAL ASAMBLEA EL 10 DE AGOSTO DEL 2016 EN DONDE PARTICIPAN Y SUFRAGAN, SIN NINGÚN PADRÓN ELECTORAL, EN LA ELECCIÓN DE ESTA NUEVA DIRECTIVA ILEGAL PARA EL PERIODO 2016-2018 TANTO COPROPIETARIOS COMO NO COPROPIETARIOS.
INCLUSIVE EN FORMA PREPOTENTE, ILEGAL Y ARBITRARIA EN ESTA CONVOCATORIA LA SRA. PANCHI IMPONE LA DURACIÓN DEL PERIODO DEL DIRECTORIO DE 2 AÑOS, CUANDO EL REGLAMENTO GENERAL DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN EL ART. 46 Y 57 DICE QUE LOS DIRECTORIOS DURARAN 1 AÑO CON LA POSIBILIDAD DE REELECCIÓN INDEFINIDA.
ASAMBLEA EN DONDE A TRAVÉS DE LA MANIPULACIÓN LA SRA. PANCHI IMPONE UNA DIRECTIVA AFÍN A SUS INTERESES.
Cumpliendo con su slogan: "en el centro comercial mando yo (Sra. Martha Panchi) y si no estoy yo en la directiva no importa porque la directiva la pongo yo".

6.- Nuevamente en forma prepotente e ilegal sin ningún presupuesto de ingresos y egresos, en esta Asamblea Ilegal se impone una cuota mensual de $ 15 (quince dólares americanos) con la amenaza de que los que no paguen van a ser sancionados.

7.- De igual manera en forma ilegal resuelven que quienes no asistieron a esta asamblea ilegal van a ser sancionados con la clausura del local los días viernes, sábado y Domingo siguientes. Amenaza y resolución Ilegal que no pudieron ejecutar por los rumores a una reacción drástica de los afectados.

ES DECIR EN EL CENTRO COMERCIAL "SAN MARTIN" SE IMPONE LA LEY DE LA SELVA Y DEL MAS VIVO.
¿Hasta cuándo Sres. Concejales y Autoridades Municipales tanta pasividad y contemplaciones con todas estas ilegalidades y graves irregularidades?
¿Sera que tenemos que esperar que sucedan desgracias que lamentar para actuar? **NO Y NO**

8.- Conocedores de que es un problema de carácter civil, como también de carácter administrativo y *PARA EVITAR LLEGAR A LAS INSTANCIAS JUDICIALES Y TERMINAR CON LA POCA UNIDAD QUE QUEDA EN EL CENTRO COMERCIAL;* durante todo este tiempo he recurrido ante todas las instancias Municipales para solicitar que a través del órgano respectivo y competente como es ***la AGENCIA DE COORDINACION DISTRITAL DEL COMERIO, se AUTOCONVOQUE a Asamblea Extraordinaria conforme lo faculta el Art. 37 del Reglamento General de Propiedad Horizontal*** y se buque una solución legal y consensuada a este problema, sin tener eco en mi pedido.

9.- Mediante MEMORANDO Nro. 360-AJ-ACDC-2015, de fecha 9 de Septiembre de 2015 (fojas 12 y 13) suscrito por el Dr. Pablo Aquilino Avalos Reyes, Asesor Jurídico de la AGENCIA DE COORDINACION DISTRITAL DEL COMERCIO y dirigido al Ing. Marco Murillo Ilbay Supervisor de la AGENCIA DE COORDINACION DISTRITAL DEL COMERCIO manifiesta en forma textual: ".....De la revisión de la normativa citada, se puede establecer que **el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, PUEDE** ejercer los derechos que se derivan de su condición de copropietario del Centro Comercial San Martín **Y PEDIR** al Presidente o Administrador **CONVOCAR** a la asamblea para sesiones ordinarias o extraordinarias con por lo menos el 30% del total de votos del inmueble de propiedad horizontal o **en el caso que el presidente o el administrador, NO PROCEDIERE A CONVOCAR a Asamblea General, AUTO CONVOCAR con el respaldo del 40 % del Total de votos** del inmueble en propiedad horizontal, siguiendo el proceso normal de la convocatoria". (Las mayúsculas y negrillas son mías).

10.- Mediante oficio N. 0000365 CD-ACDC-2016, de fecha 20 de Abril del 2016 (fojas 14 y 15) suscrito por el Crnl. Luis E. Montalvo G. COORDINADOR DISTRITAL DE LA AGENCIA DE COORDINACION DISTRITAL DEL COMERCIO DEL MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO y dirigido a la Magister Soledad Benítez CONCEJALA METROPOLITANA DEL MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO en forma textual manifiesta: ".....En consideración, al segundo punto de su oficio, sobre la Convocatoria a la Asamblea General de Copropietarios, informo a usted, que ***EL MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO TIENE EL 44, 51 % DEL TOTAL DE VOTOS DEL INMUEBLE DECLARADO EN PROPIEDAD HORIZONTAL, POR LO QUE DE EXISTIR UN TEMA DE INTERÉS DE LA AGENCIA DE COMERCIO, SE CONVOCARÍA A UNA ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE CONFORMIDAD A LA LEY*****.....", (Las mayúsculas y negrillas son mías).

11.- ¿Acaso las graves irregularidades e ilegalidades demostradas documentadamente en la elección de las Directivas del Centro Comercial y el manejo ilegal e irregular, sin presupuesto de ingresos y egresos como manda la ley y Reglamento General de Propiedad Horizontal, de los dineros que ingresan al Centro Comercial por concepto de arriendos de parqueaderos, arriendo de locales comerciales, arriendo de la azotea a CNT-EP y de los propios aportes de los copropietarios y no copropietarios ***NO SON TEMAS DE INTERES LEGAL Y SOLIDARIO de las Autoridades de la Agencia de Coordinación Distrital del Comercio***?.

12.- ¿Acaso no es obligación legal y moral de todas las Autoridades, en este caso de la Agencia de Coordinación Distrital del Comercio CUMPLIR Y HACER CUMPLIR LAS LEYES; para el presente la Ley y Reglamento General de Propiedad Horizontal? Y por ende AUTO CONVOCAR CONFORME LO

FACULTA EL ART. 37 DEL REGLAMENTO GENERAL DE PROPIEDAD HORIZONTAL A ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA PARA CORREGIR Y ENMENDAR TODAS LAS GRAVES ILEGALIDADES DEMOSTRADAS DOCUMENTADAMENTE.

13.- Con fecha 11 de Agosto del 2016 pongo en conocimiento del Cnel. Luis Montalvo COORDINADOR DE LA AGENCIA DISTRITAL DEL COMERCIO todas estas ilegalidades en la elección del nuevo directorio del centro Comercial (Fojas 16) y hasta la presente fecha ninguna respuesta, por lo que recurro a usted como Presidenta de la Comisión de Comercialización para que se tomen las medidas del caso.

Por lo tanto, en virtud de la negativa de la Sra. Martha Panchi de aceptar un proceso CONCILIATORIO Y MEDIADOR de la Agencia de Coordinación Distrital del Comercio, para que en forma pacífica y racional se aplique la ley y El Reglamento General de Propiedad Horizontal en la elección de la nueva directiva para el periodo 2016-2017 y para la administración y convivencia sana y tranquila en el Centro Comercial; **SOLICITO a usted:**

a.- Que se me reciba en Comisión General, el día y hora que usted designe, para exponer personalmente todas estas irregularidades.

b.- Que la Comisión que usted preside exhorté a las Autoridades de la Agencia de Coordinación Distrital del Comercio a que ***AUTO CONVOQUEN A LA PRIMERA ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA DE COPROPIETARIOS SIGUIENDO EL TRÁMITE LEGAL PREVISTO EN EL ART. 37 DEL REGLAMENTO GENERAL DE PROPIEDAD HORIZONTAL***, para que con la ley en la mano se elija al PRIMER DIRECTORIO DE LOS COPROPIETARIOS del Centro Comercial "SAN MARTIN".

c.- Que la comisión que usted preside solicite a la Agencia de Coordinación Distrital del Comercio, reconozca a la directiva legal elegida conforme lo determina la ley y Reglamento de Propiedad Horizontal, para que pueda actuar con todas prerrogativas y atribuciones legales y reglamentarias tanto en el Comité de Adjudicaciones y en todas las instancias que le corresponda.

Por la favorable atención que se digne dar a la presente, me es grato anticiparle mis más sinceros agradecimientos.

ATENTAMENTE,

Milton R. Guanoluisa T.
COPROPIETARIO LOCALES 13 Y 14
Telf. 0991001895 022 284386
miltonguanoluisa hotmail.com

CONVOCATORIA

Se convoca a todos los señores copropietarios del Centro Comercial San Martin, que se llevará a cabo la Asamblea General para el día miércoles 23 de julio del 2014 a las 8:30am con el siguiente orden del día:

- Lista de socios
- Informe de gestión realizada por parte de la Directiva de marzo del 2012-junio 2014
- Fijar fecha para elección de la nueva Directiva del Centro Comercial San Martín.
- Varios

Atentamente

Liliana Montalvo
Presidenta del CCSM

Walter Rojas
Secretario del CCSM

(2)

NOTARÍA
QUINCUAGÉSIMA
OCTAVA

2014 17 01 58 P0002795

FACTURA
No.4615

DR. MIGUEL LENIN VACA MUÑOZ
NOTARIO
CANTÓN QUITO
NOTARÍA QUINCUAGÉSIMA OCTAVA. D.M.

PROTOCOLIZACIÓN DE:

ACTA DE ELECCIÓN DE LA DIRECTIVA ENTRANTE DE FECHA 28 DE JULIO DEL 2014

OTORGANTE:

RAZON SOCIAL

CENTRO COMERCIAL SAN MARTÍN

A FAVOR:

NOTARIA 58

APELLIDOS Y NOMBRES	CARGOS:
PANCHI MARTHA	PRESIDENTA
MONTALVO LILIANA	VICEPRESIDENTA
LLUMIQUINGA YOLANDA	TESORERA
GUERRA HENRY	SECRETARIO
TOSCANO HORTENCIA	SECRE.DE ASUNTOS SOCIALES
NARANJO JORGE	VOCAL DE DEPORTES
GUALICHICO MAGDALENA	VOCAL
GUAMUSI WILLIAM	VOCAL DE ORGANIZACIÓN Y PUBLICIDAD

CUANTIA: IND

DI 2 COPIAS

R.F.

Quito, a 23 de Septiembre del 2014

SEÑOR NOTARIO.

En el registro de escrituras a su cargo sírvase insertar una protocolización de un documento que a continuación lo detallo: Un ACTA DE ELECCIÓN DE LA DIRECTIVA ENTRANTRE 2014, del Centro Comercial San Martín de fecha Quito, 28 de julio de 2014.

Usted señor Notario sírvase conferirme dos copias certificadas de la protocolización del documento antes referido.

Dr. Felipe Díaz Díaz
MAT.-10846 C.A.P.

ESPACIO EN BLANCO

Quito, 28 de Julio de 2014

DR. MIGUEL LENIN VACA MUÑOZ
NOTARIO
CANTÓN QUITO
NOTARÍA QUINCUAGÉSIMA OCTAVA. D.M.

ACTA DE ELECCION DE LA DIRECTIVA ENTRANTE 2014

En atención a la reunión mantenida el día miércoles 23 de julio del presente año, en el tercer piso del Patio de Comidas del Centro Comercial, donde uno de los puntos a tratar fue:

- Elección de la Nueva Directiva del Centro Comercial del C.C. San Martín

Las elecciones se dieron inicio a las 11:h00 am. Aprox, con la presencia de 62 copropietarios.

En el cual la Sra. Adriana Moya, Presidenta encargada de la Asamblea y la Sra. Rocío Sánchez, Secretaria encargada de Asamblea; elegidas por mayoría de votos, dieron inicio a las elecciones; obteniendo por mayoría de votos los siguientes resultados:

- PRESIDENTA: Sra. Martha Panchi
- VICEPRESIDENTA: Sra. Liliana Montalvo
- TESORERA: Sra. Yolanda Llumiquinga
- SECRETARIO: Sr. Henry Guerra
- SECRETARIA DE ASUNTOS SOCIALES: Sra. Hortencia Toscano
- VOCAL DE ORGANIZACIÓN Y PUBLICIDAD: Sr. William Guamusi
- VOCAL DE DEPORTES: Sr. Jorge Naranjo
- VOCAL : Sra. Magdalena Gualichico

Con los resultados enunciados, se da por terminada las elecciones; dando paso a la toma de juramento a la nueva Directiva por medio del Sr. Milton Guanoluiza.

Atentamente:

Sr. Adriana Moya
Presidenta encargada de la Asamblea
170253611-9.

Sra. Rocío Sánchez
Secretaria encargada de la Asamblea
170630060-3

NOTARÍA
QUINCUAGÉSIMA
OCTAVA

RAZON DE PROTOCOLIZACIÓN: A petición del Doctor Felipe Díaz Díaz, con matrícula profesional número 10.846 del Colegio de Abogados de Pichincha, en esta fecha y en dos fojas útiles PROTOCOLIZO en mi Registro de escrituras Públicas del Presente año, el ACTA DE ELECCIÓN DE LA DIRECTIVA ENTRANTE de 28 de Julio del 2014, que otorga el CENTRO COMERCIAL SAN MARTÍN a favor de los siguientes señores: Martha Panchi-Presidenta, Liliana Montalvo-Vicepresidenta, Yolanda Llumiquinga-Tesorera, Henrry Guerra-Secretario, Hortencia Toscano-Secretaria de Asuntos Sociales, William Guamusi-Vocal de Organización y Publicidad, Jorge Naranjo-Vocal de Deportes, y; Magdalena Gualichico. **Quito, a 23 de Septiembre de 2014.**

DR. MIGUEL LENIN VACA MUÑOZ
NOTARIO
CANTÓN QUITO
NOTARÍA QUINCUAGÉSIMA OCTAVA. D.M.

NOTARÍA 58

DR. MIGUEL LENIN VACA MUÑOZ
NOTARIO QUINCUAGÉSIMO OCTAVO DEL CANTON QUITO

Se otorgó ante mí, en fe de ello confiero esta **PRIMERA COPIA CERTIFICADA** de la escritura pública de **PROTOCOLIZACION**, firmada y sellada en Quito, a 23 de Septiembre de 2014.

DR. MIGUEL LENIN VACA MUÑOZ
NOTARIO
CANTÓN QUITO
NOTARÍA QUINCUAGÉSIMA OCTAVA. D.M.

DR. MIGUEL LENIN VACA MUÑOZ
NOTARIO QUINCUAGÉSIMO OCTAVO DEL CANTON QUITO

CENTRO COMERCIAL "SAN MARTIN"

PARA COMPRAR Y DISFRUTAR EN FAMILIA

AV. PICHINCHA E INCLANA QUITO, DISTRITO METROPOLITANO

DR. MIGUEL LENIN VACA MUÑOZ
NOTARIO CANTÓN QUITO
NOTARÍA QUINCUAGÉSIMA OCTAVA D.M.

Quito, 28 de julio del 2014

Señora
Martha Isabel Panchi Quintanilla
COOPROPIETARIA DEL LOCAL 1 DEL CENTRO COMERCIAL SAN MARTIN
Presente.-

De mi consideración:

Tengo a bien informarle que el día miércoles 23 de julio del 2014, en la Asamblea General de Copropietarios del Centro Comercial "San Martín", usted fue electa Presidenta de la Directiva de esta organización, por el periodo de 2 años 2014-2016.

Para el efecto me remito el acta de elecciones que reposa en los archivos de la entidad.

Le expreso mi felicitación y deseo porque cumpla a cabalidad con la función para lo cual ha sido electa.

LO CERTIFICO:

Sra. Rocío Sánchez
C.I. 170630060-3
SECRETARIA ENCARGADA DE LA ASAMBLEA GENERAL DE COOPROPIETARIOS

REGISTRO DE LA PROPIEDAD
DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
CERTIFICADO No.: C70340901001
FECHA DE INGRESO: 29/10/2015

CERTIFICACION

PROPIEDAD
El infrascrito Director de Certificaciones en ejercicio de las atribuciones contenidas en el artículo 11 de la Ley de Registro y de conformidad a la delegación otorgada por el Señor Registrador de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, mediante resolución Nº RPDMQ-2013-012, de veintiocho de febrero de dos mil trece, una vez revisados los índices y libros entregados y que reposan en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, CERTIFICO: Desde el año de mil novecientos ochenta hasta la presente fecha , se hace constar: Que a nombre de MONTALVO MOYA ENMA LILIANA, portador de la cedula de ciudadanía Nro. 1714245352, NO se encuentra registrada propiedad alguna, dentro de este cantón.- OBSERVACIONES: a) Se aclara que la presente certificación se la ha conferido luego de revisado el contenido de los índices, libros, registros y base de datos entregados al Registro de la propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, mediante acta de 1 de julio de 2011. b) Esta administración no se responsabiliza de los datos erróneos o falsos que se han proporcionado por los particulares y que puedan inducir a error o equivocación. c) El presente certificado tiene una validez de 60 días contados a partir de la fecha de emisión del mismo. d) En virtud de que los datos registrales del sistema son susceptibles de actualización, rectificación o supresión, con arreglo a la Lay del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos y Ley de Registro, el interesado deberá comunicar cualquier falla o error en este Documento al Registrador de la Propiedad o a sus funcionarios para inmediata modificación.- SE ACLARA QUE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN NO ES DE HIPOTECAS Y GRAVÁMENES. Quito, veinte y nueve de octubre del dos mil quince.

Responsable: A.N.S.

Revisado: D.A.S.

DIRECTOR DE CERTIFICACIONES
REGISTRO DE LA PROPIEDAD
DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

6

REGISTRO DE LA PROPIEDAD
DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
CERTIFICADO No.: C70340900001
FECHA DE INGRESO: 29/10/2015

CERTIFICACION

DE PROPIEDAD

El infrascrito Director de Certificaciones en ejercicio de las atribuciones contenidas en el artículo 11 de la Ley de Registro y de conformidad a la delegación otorgada por el Señor Registrador de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, mediante resolución N° RPDMQ-2013-012, de veintiocho de febrero de dos mil trece, una vez revisados los índices y libros entregados y que reposan en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, CERTIFICO: desde el año de mil novecientos ochenta hasta la presente fecha se hace constar que: A fojas 101412, N° 39013 del registro de propiedad ordinaria, Repertorio 102980, tomo 145, y con fecha VEINTE Y CINCO DE NOVIEMBRE DEL DOS MIL CATORCE, se encuentra inscrita una escritura pública otorgada el VEINTE Y SEIS DE ENERO DEL DOS MIL DIEZ, ante el Notario NOVENO ENCARGADO del cantón Quito, Doctor Juan Villacís Medina, de la cual consta que: los cónyuges OSWALDO ALFONSO NAVAS ORTIZ y CLARA ESTHER SANDOVAL ZARABIA, por sus propios derechos, VENDEN a favor de los cónyuges LUIS WILLIAM GUAMUSI ANGOS y XIMENA DEL ROCIO CHANALATA GUAYTA, por sus propios derechos, el Lote de terreno Número NOVENTA Y TRES (93) situado en la parroquia LA MAGDALENA de este Cantón con matrícula número MAGDA0001018. SUPERFICIE: CUATROCIENTOS OCHENTA Y TRES METROS CUADRADOS OCHENTA Y UN DECIMETROS CUADRADOS (483.81 M2). La venta se la realiza como cuerpo cierto. Al margen de la presente inscripción no se encuentran marginadas transferencias de dominio de dicha propiedad.-OBSERVACIONES: a) Se aclara que la presente certificación se la ha conferido luego lo revisado el contenido de los índices, libros, registros y base de datos entregados al Registro de la propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, mediante acta de 1 de julio de 2011. b) Esta administración no se responsabiliza de los datos erróneos o falsos que se han proporcionado por los particulares y que puedan inducir a error o equivocación. c) El presente certificado tiene una validez de 60 días contados a partir de la fecha de emisión del mismo. d) En virtud de que los datos registrales del sistema son susceptibles de actualización, rectificación o supresión, con arreglo a la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos y Ley de Registro, el interesado deberá comunicar cualquier falla o error en este Documento al Registrador de la Propiedad o a sus funcionarios, para su inmediata modificación. SE ACLARA QUE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN NO ES DE HIPOTECAS Y GRAVÁMENES. Quito, 29 de octubre del 2015.-

Responsable: ARG

Revisado por: DAS

DIRECTOR DE CERTIFICACIONES
REGISTRO DE LA PROPIEDAD
DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

CENTRO COMERCIAL "SAN MARTIN"

CONVOCATORIA

ítese con carácter obligatorio a todos los srs. Copropietarios y/o arrendatarios a la Asamblea General que se realizará el día iércoles 13 del presente, a las 9 am en el Patio de Comidas con el siguiente orden del día:

.-Control de asistencia

.-Informe de la Sra. Presidenta

.-Intervención del Dr. Manuel Salgado, Director de los C.C. del D.M.Q

.-Asuntos varios

Sra. Martha Panchi
PRESIDENTA

Henry Guerra
SECRETARIO

Quito, 6 de julio del 2016

CENTRO COMERCIAL "SAN MARTIN"

Quito, 27 de julio del 2016

Cítase con carácter obligatorio a todos los copropietarios del Centro Comercial san Martin, a la Asamblea General que se realizará el día miércoles 3 de agosto a las 9 horas en el patio de comidas, con el siguiente orden de día:

1.- Control de asistencia.

2.- Informe de labores de la señora Martha Panchi, Presidenta saliente.

3.- Informe y aprobación el movimiento económico abril – julio 2016 por el señor Manuel Pilco Tesorero saliente.

4.- Convocatoria a elecciones 2016 -2018, del 10 de agosto próximo, por la señora Cristina Moreno Presidenta del Tribunal Electoral.

Atentamente

Sra. Martha Panchi
Presidenta

Henry Guerra
secretario

Quito, 31 de Julio de 2016

Sra.

CRISTINA MORENO

PRESIDENTA DEL TRIBUNAL ELECTORAL DEL CENTRO COMERCIAL SAN MARTIN

Presente.-

De nuestras consideraciones:

Yo, Milton R. Guanoluisa T. de C.I. 170921988-3, copropietario de los locales 13 y 14 del Centro Comercial "SAN MARTIN", con los debidos respetos me dirijo a usted, a los demás miembros del Tribunal Electoral y a todos mis compañeros del centro comercial para exponerles lo siguiente:

Para evitar mayores conflictos legales con las acciones irregulares de la Sra. Martha Panchi en el Centro Comercial, en la última sesión y con la presencia del DIRECTOR DE CENTROS COMERCIALES del Ilustre Municipio de Quito, se acordaron y se tomaron importantes decisiones para el bienestar del Centro Comercial, de todos los copropietarios, arrendatarios y comerciantes que trabajamos en todos nuestros locales. Y entre ellas se decidió elegir a la nueva directiva DE COPROPIETARIOS como lo determina la ley y Reglamento General de Propiedad Horizontal para el periodo de 1 año es decir 2016-2017. Para garantizar un proceso imparcial se eligió el Tribunal electoral del cual usted fue designada Presidenta.

Sin embargo el día jueves 28 de Julio en la tarde en el Centro Comercial se entrega una CONVOCATORIA, de la cual son testigos todos los compañeros, para Asamblea General a realizarse el día Miércoles 3 de Agosto y en cuyo margen consta: Quito, 27 de Julio del 2016 y como pie de margen constan los nombres y firmas de la Sra. Martha Panchi y Sr. Henry Guerra como presidenta y secretario respectivamente.

Convocatoria ILEGAL y en donde inclusive pasándose por encima de los miembros del Tribunal Electoral se abroga funciones que no le competen y que solo lo puede hacer este tribunal electoral previa reunión y resolución de todos sus miembros de CONVOCAR A ELECCIONES. Ante lo cual es necesario aclararle y demostrarle documentadamente lo siguiente:

1.- El periodo SUPUESTAMENTE legal del ejercicio de las funciones del directorio de la Sra. Martha Panchi **fue del 23 de julio del 2014 al 23 de Julio del 2016** (copia adjunta). Es decir a la fecha de la entrega de la convocatoria 28 de julio del 2016, ya se le había terminado el periodo y la mencionada compañera ya no ejercía, ni ejerce el cargo de Presidenta y por lo tanto legalmente no está en funciones, ni facultada para firmar ningún documento en representación del Centro Comercial, peor aún para convocar a elecciones o para dar órdenes para que la Presidenta del Tribunal Electoral convoque a elecciones.

2.- EL REGLAMENTO GENERAL DE PROPIEDAD HORIZONTAL DICE:

Art. 37.- Convocatoria.- La convocatoria a Asamblea para sesiones ordinarias o extraordinarias, **serán hechas por el Presidente** o el Administrador, según sea el caso, a iniciativa propia o a petición de uno de los miembros del Directorio, del Administrador o de copropietarios que representen por lo menos un 30% del total de votos del inmueble en propiedad horizontal.
En caso que el Presidente o el Administrador, según sea el caso, no procedieren a convocar a Asamblea General conforme al inciso anterior, los copropietarios pueden auto convocarse con

RECIBIDO QUITO 31 JULIO 2016 11:42
Edgar Granfor

el respaldo de por lo menos el 40% del total de votos del inmueble en propiedad horizontal, siguiendo el proceso normal de convocatoria.
LA CONVOCATORIA SE EFECTUARÁ MEDIANTE DOCUMENTO ESCRITO, CON OCHO DÍAS HÁBILES POR LO MENOS DE ANTICIPACIÓN A LA FECHA DE REUNIÓN, en la que constarán, el lugar, la fecha, la hora y **los asuntos a tratarse en la sesión.**
En el caso que no hubiere quórum en la hora señalada en la primera convocatoria, ésta se entenderá convocada para una segunda reunión, pudiendo realizarse la misma no antes de sesenta minutos después de la hora señalada para la primera convocatoria, con la advertencia que la reunión se efectuará con cualquiera que fuere el número de copropietarios que asistiere. No podrá modificarse, en segunda convocatoria, el orden del día establecido para la primera.
CONVOCATORIA REALIZADA POR LA SRA. MARTHA PANCHI QUE NO CUMPLE CON ESTE REQUISITO LEGAL.

3.- Para dar confianza a todos los comerciantes y copropietarios sobre los manejos económicos se resolvió que se entregue el informe detallado de todo el periodo como manda la ley; de ingresos, egresos, de cuantos compañeros y quiénes somos y en función de ello saber en forma efectiva a como nos toca pagar a cada copropietario, arrendatario y comerciante que trabaja en el Centro Comercial, sin embargo en la convocatoria ilegal consta: "informe y aprobación el movimiento económico abril-julio 2016....".
Lo cual no se compadece con la realidad, **YA QUE BAJO ESTAS CIRCUNSTANCIAS SIN TENER UN BALANCE TOTAL DE DEUDAS COMO SE PUEDE HACER UN CONVENIO DE PAGOS** como se acordó en la última sesión, es decir se hace tabla raza y se burla totalmente lo resuelto.

EL REGLAMENTO GENERAL DE PROPIEDAD HORIZONTAL DICE:

Art. 46.- Del Directorio General.- En caso de constituirse el Directorio General, de conformidad con lo previsto en el literal b) del artículo 32 de este Reglamento General, éste estará integrado por los copropietarios del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal elegidos por la Asamblea de Copropietarios, tomando en consideración lo dispuesto en el literal b) del artículo 45 de este Reglamento General y lo que se indica más adelante. **LOS MIEMBROS DEL DIRECTORIO DURARÁN UN AÑO EN EL EJERCICIO DE SU CARGO** y podrán ser reelegidos indefinidamente.....Por lo tanto el periodo LEGAL de funciones de la nueva directiva será 2016-2017. **NO 2016-2018.**

POR LO TANTO ESTA CONVOCATORIA ES ILEGAL Y TODO LO QUE SE RESUELVA Y TRATE EN ESTA ASAMBLEA ES DE NULIDAD ABSOLUTA.

Es necesario además aclarar que no hay ningún vacío legal en lo referente a la entrega del informe económico, la ley es clara y el periodo de duración lo determina, por lo tanto la próxima directiva electa o reelecta y en una próxima Asamblea de Copropietarios receptara o emitirá el informe económico completo del periodo Ilegal 2014-2016 de la directiva de la Sra. Martha Panchi.

Cada Estamento cumple su función y al Tribunal Electoral le compete única y exclusivamente el proceso electoral para la elección de la directiva, dentro de lo cual deberá elaborar el calendario electoral respectivo.

La Asamblea General es la máxima Autoridad y tomara decisiones enmarcadas dentro de la Ley, Reglamento General de Propiedad Horizontal y Reglamento Interno si es que lo hubiera, no puede irse más allá.

Por lo expuesto solicito a usted:

a.- Enmendar y corregir el grave error cometido por la Sra. Martha Panchi en esta ilegal convocatoria al abrogarse funciones de convocar a elecciones; función y convocatoria que solo le compete al Tribunal Electoral previa resolución de todos sus miembros; y,

Además se digne informarme y conferirme copias de así existir:

b.- Del Padrón electoral que regirá para las elecciones de la directiva periodo 2016-2017 elaborado por el tribunal Electoral.

c.- Del acta de la sesión del Tribunal Electoral en donde todos los miembros decidieron supuestamente realizar las elecciones el 10 de Agosto próximo.

d.- Del calendario electoral en donde consten las fechas: de elaboración de Padrón electoral, de Publicación del padrón electoral para las impugnaciones y rectificaciones, de Publicación del Padrón electoral definitivo y fecha de la elección de la nueva directiva.

e.- Copias de todo lo recibido y entregado por este tribunal hasta la presente fecha.

La presente petición no tiene el afán de molestar, ni incomodar a nadie, sino únicamente que todo se haga como manda la ley y que ningún error lleve a invalidar el proceso electoral y la elección de la nueva directiva y que por desconocimiento de la ley y Reglamento General de Propiedad Horizontal caigamos en los mismos errores de la directiva anterior y todo lo que se haga nuevamente se invalide.

Demostremos a todos y a los demás centros Comerciales que si somos capaces de llevar solos un proceso electoral imparcial y transparente.

Por ser Legal mi petición, se dignara proveer conforme lo solicitado.

Por la favorable atención que se digne dar a la presente, me es grato anticiparle mis más sinceros agradecimientos.

ATENTAMENTE

Milton Guanoluisa

COPROPIETARIO LOCALES 13 Y 14

NOTA: cualquier respuesta o entrega de cualquier documento sírvase hacérmele llegar personalmente o donde la Sra. Clara Moreno, locales 15 y 52.

C.C. A LA AGENCIA DISTRITAL DE COMERCIALIZACION-DIRECCION DE CENTROS COMERCIALES, REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y TRIBUNAL ELECTORAL PROVINCIAL DE PICHINCHA.

QUITO
AGENCIA DE COORDINACIÓN DISTRITAL DEL COMERCIO ACDC

MEMORANDO Nro. 360 -AJ-ACDC-2015

DE: Dr. Pablo Aquilino Avalos Reyes
Asesor Jurídico
AGENCIA DE COORDINACION DISTRITAL DEL COMERCIO

PARA: Ing. Marco Murillo Ilbay
Supervisor
AGENCIA DE COORDINACION DISTRITAL DEL COMERCIO

OBJETO: INFORME JURIDICO – SOBRE CONSULTA

FECHA: 9 Septiembre 2015

En atención al Oficio 2015-372-CSB-MDMQ del 2 de septiembre del 2015, y Ticket 2015-146610, de fecha 03 de septiembre del 2015; mediante el cual se solicita Informe del Asesor Jurídico de la Dependencia o entidad consultante, sobre la capacidad y competencia que esta Municipalidad tendría para convocar a una Asamblea General de Copropietarios del Centro Comercial San Martín, considerando que el Municipio de Quito es accionista mayoritario" ; y, sumilla Impresa del Ing. Marco Murillo Ilbay, Supervisor de la Agencia de Coordinación Distrital del Comercio; informo lo siguiente:

Sobre la capacidad y competencia que esta municipalidad tendría para convocar a una Asamblea General de Copropietarios del Centro Comercial San Martín, considerando que el Municipio de Quito es Accionista Mayoritario.

ANTECEDENTES:

1. Mediante escritura pública celebrada el quince de julio del 2015, ante el Notario Trigésimo Noveno del Cantón Quito, Doctor Fernando Arregui Aguirre, legalmente inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Quito, el 23 de febrero del 2006, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, adquirió mediante compra al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, el lote de terreno ubicado en las calles Inclana No. 448 y Av. Pichincha, Parroquia San Marcos, de esta Ciudad y Cantón Quito.

2. Con fecha 4 de Julio del 2007, se emite el Expediente Nro. ZC-EA-744, mediante el cual se emite el Acta de Licencia de Declaratoria de Propiedad Horizontal del Inmueble denominado Centro Comercial San Martin, con las siguientes especificaciones: El inmueble se individualiza en: Comercios 173 unidades; Bodegas 14 unidades; 17 estacionamientos.

3. Con fecha 22 de agosto del 2007, se otorga la Escritura Pública de Declaratoria de Propiedad Horizontal del Centro Comercial San Martin, ante el Notario Noveno del Cantón Quito, sobre el bien inmueble de propiedad de la municipalidad.

BASE LEGAL:

La Ley de Propiedad Horizontal señala:

Art. 8.- Con las limitaciones de esta Ley, cada copropietario podrá ejercer los derechos que se derivan de su condición de dueño sin necesidad de consentimiento de los demás copropietarios. Dividido el inmueble de acuerdo con lo previsto en el Art. 14 subsistirá la hipoteca o gravamen en la proporción respectiva.

Art. 11.- El Reglamento General de esta Ley establecerá un capítulo especial para precisar los derechos y obligaciones recíprocos de los copropietarios. Los propietarios de los diversos pisos, departamentos o locales, podrán constituir una sociedad que tenga a su cargo la administración de los mismos. Si no lo hicieren, deberán dictar un reglamento interno acorde con el Reglamento General.

Reglamento de la Ley de Propiedad Horizontal, establece:

Artículo. 20.- Derechos y obligaciones.- Son derechos y obligaciones de los copropietarios, entre otros: c) Asistir a la Asamblea de Copropietarios y ejercer su derecho de expresión a través del voto, de petición y en general hacer uso de las demás atribuciones que la Ley de Propiedad Horizontal y el presente Reglamento General y los reglamentos internos le asignan como miembro de ese órgano colegiado; y, l) Los demás derechos y obligaciones establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal, el presente Reglamento General y los reglamentos internos que se dicten.

Art. 37.- Convocatoria.- La convocatoria a Asamblea para sesiones ordinarias o extraordinarias, serán hechas por el Presidente o el Administrador, según sea el caso, a iniciativa propia o a petición de uno de los miembros del Directorio, del Administrador o de copropietarios que representen por lo menos un 30% del total de votos del inmueble en propiedad horizontal. En caso que el Presidente o el Administrador, según sea el caso, no procedieren a convocar a Asamblea General conforme al inciso anterior, los copropietarios pueden auto convocarse con el respaldo de por lo menos el 40% del total de votos del inmueble en propiedad horizontal, siguiendo el proceso normal de convocatoria. La convocatoria se efectuará mediante documento escrito, con ocho días hábiles por lo menos de anticipación a la fecha de reunión, en la que constarán, el lugar, la fecha, la hora y los asuntos a tratarse en la sesión. En el caso que no hubiere quórum en la hora señalada en la primera convocatoria, ésta se entenderá convocada para una segunda reunión, pudiendo realizarse la misma no antes de sesenta minutos después de la hora señalada para la primera convocatoria, con la advertencia que la reunión se efectuará con cualquiera que fuere el número de copropietarios que asistiere. No podrá modificarse, en segunda convocatoria, el orden del día establecido para la primera.

De la revisión de la normativa citada, se puede establecer que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, puede ejercer los derechos que se derivan de su condición de copropietario del Centro Comercial San Martin y pedir al Presidente o Administrador convocar a la asamblea para sesiones ordinarias o extraordinarias con por lo menos el 30% del total de votos del inmueble de propiedad horizontal o en el caso que el presidente o el administrador, no procediere a convocar a Asamblea General, auto convocar con el respaldo

AGENCIA DE COORDINACIÓN DISTRITAL DEL COMERCIO ACDC

del 40% del Total de votos del inmueble en propiedad horizontal, siguiendo el proceso normal de la convocatoria.

Atentamente,

Dr. Pablo Aquilino Avalos Reyes
ASESOR JURIDICO
AGENCIA DE COORDINACION DISTRITAL DEL COMERCIO

(14)

QUITO
AGENCIA DE COORDINACIÓN DISTRITAL DEL COMERCIO ACDC

DM Quito, 20 ABR 2016
Oficio No. 0000365 CD-ACDC- 2016

Magister
Soledad Benítez
CONCEJALA METROPOLITANA
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
Presente

De mi consideración:

En atención al Oficio No. 2016-088-CSB-MDMQ, de fecha 30 de marzo del 2016, suscrito por su autoridad, e ingresado a esta Agencia de Comercio, mediante Hoja de Control No. 2871, Ticket No. 2016-054111, en el cual solicita: "*cuál es la regalía que recibe por la instalación de las antenas de repetición que se ubican en el Centro Comercial San Martín; y, bajo qué circunstancias la Agencia de Coordinación Distrital del Comercio convocaría a una asamblea de copropietarios*", para lo cual me permito informar lo siguiente:

ANTECEDENTES.-

1.- Los Centros Comerciales Populares están sujetos al régimen de propiedad horizontal, las resoluciones son adoptadas por la Asamblea General de Copropietarios máxima autoridad administrativa de los centros comerciales, constituida por los copropietarios, reunidos con quórum y las demás condiciones exigidas por la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento General.

2.- La Asamblea General, con fecha 23 de julio del 2014, llevo a cabo la elección de la Nueva Directiva del Centro Comercial "San Martín"; y, el 28 de julio del 2014, se realiza el Acta de Elección de la Directiva entrante del 2014, la misma que fue protocolizada el 23 de septiembre del 2014, en la que se evidencia los siguientes resultados:

QUITO MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
AGENCIA DE COORDINACIÓN DISTRITAL DE COMERCIO
DESPACHADO
20 ABR 2016 6hs
FECHA:..... HORA:.....
RECIBIDO POR : .....
CONTROL 0000365

- PRESIDENTA: Sra. Martha Panchi
- VICEPRESIDENTA: Sra. Liliana Montalvo
- TESORERA: Sra. Yolanda Llumiquinga
- SECRETARIO: Sr. Henry Guerra
- SECRETARIO DE ASUNTOS SOCIALES: Sra. Hortencia Toscano

3.- El Centro Comercial "San Martín", representado legalmente por la Sra. Martha Panchi, en calidad de Presidenta del Centro Comercial "San Martín", celebra un contrato de arrendamiento con la Corporación Nacional de Telecomunicaciones CNT

14

EP, legalmente representada por el Ing. Carlos Loayza, Administrador de la Agencia Regional 2 (E), (adjunto copia), en el cual en la cláusula tercera del mencionado contrato, establece: "*Objeto del Contrato.- Con los antecedentes antes señalados, las partes libres y voluntariamente convienen en celebrar el presente CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE UN ÁREA DE 82 (ochenta y dos) METROS CUADRADOS EN LA TERRAZA DEL INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL* ***CENTRO COMERCIAL SAN MARTÍN,*** *ubicado en la Avenida Pichincha y calle Luis Silva (esquina), cantón Quito, provincia de Pichincha...* ".

BASE LEGAL

1.- De conformidad al Artículo 33 de la Ley de Propiedad Horizontal establece que: "*De la Asamblea de Copropietarios.- La Asamblea de Copropietarios es la máxima autoridad administrativa y se compone de los copropietarios o de sus representantes o mandatarios, reunidos con el quórum y las demás condiciones exigidas por la Ley de Propiedad Horizontal y este Reglamento General*".

2.- De acuerdo al literal b) del Artículo 32 del Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal textualmente dice: "*En el caso de haber múltiples bloques, torres o conjuntos, ya sea para vivienda o para comercio o exclusivamente para comercio, la administración y control del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal estará a cargo de la Asamblea de Copropietarios, del Directorio General, del Presidente y del Administrador*".

3.- El Artículo 25 del Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal dispone que: "*Los copropietarios de un inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, reunidos en Asamblea General, delegarán al Órgano Administrativo de Copropiedad la administración de los bienes comunes. Adicionalmente, los copropietarios, reunidos en Asamblea General, establecerán dentro del reglamento interno del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, las normas de administración, mejoramiento y conservación de los bienes comunes.*

4.- Conforme lo establece el Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal en su Art. 37, la convocatoria a Asamblea para sesiones ordinarias o extraordinarias, deben ser hechas y suscritas por el Presidente o el Administrador del Centro Comercial, por iniciativa propia o a petición de uno de los miembros del Directorio, del Administrador o de los copropietarios que representen por lo menos un 30% del total de votos; y, en caso que el Presidente o el Administrador, no procedieren a convocar a Asamblea General conforme al inciso anterior, los copropietarios pueden auto convocarse con el respaldo de por lo menos el 40% del total de votos del inmueble en propiedad horizontal, siguiendo el proceso normal de convocatoria.

CONCLUSIONES.-

Sobre la base de las consideraciones anteriores y normas legales citadas, la Agencia de Coordinación Distrital del Comercio - ACDC, a la cual represento, informa que el

(15)

QUITO
AGENCIA DE COORDINACIÓN DISTRITAL DEL COMERCIO ACDC

Centro Comercial "San Martín", el 31 de marzo del 2015, celebra el contrato de arrendamiento con la Corporación Nacional de Telecomunicaciones CNT EP, de un área de 82 metros cuadrados en la terraza del inmueble, mismo que se recibe un canon

mensual de Quinientos Cuarenta y Tres con 47/100 Dólares de los Estados Unidos de América, (USD 543.47 más IVA). Por lo antes descrito, la Directiva, en calidad de Representantes del Centro Comercial, es quien recauda este valor; el mismo que es transferido a la cuenta de ahorros No. 2202638101 del Banco Pichincha, como lo indica el instrumento legal mencionado.

Cabe señalar que los recursos que ingresan son administrados por la Asamblea General, siendo esta la máxima autoridad administrativa de este Centro de Comercio, fondos que deberán ser destinados al mejoramiento de este Centro Comercial.

En consideración, al segundo punto de su oficio, sobre la Convocatoria a la Asamblea General de Copropietarios, informo a usted, que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito tiene el 44,51% del total de votos del inmueble declarado en propiedad horizontal, por lo que de existir un tema de interés de la Agencia de Comercio, se convocaría a una Asamblea extraordinaria de conformidad a la ley. Cabe señalar, que si se suscitare alguna controversia particular entre copropietarios o usuarios del Centro Comercial San Martín, inmueble declarado en propiedad horizontal, pueden someterse y ventilarse ante uno de los Órganos de Administración; o, tramitarse según los procedimientos previstos en la Ley de Arbitraje y Mediación, conforme lo establece el Art. 63 del Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal.

Municipio 44,51%

Particular que pongo en su conocimiento para los fines legales pertinentes.

Atentamente,

Crnl. Luis E. Montalvo G.
COORDINADOR DISTRITAL
AGENCIA DE COORDINACIÓN DISTRITAL DEL COMERCIO
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Elaborado por:	Andrés Mantilla
Revisado por:	Abg. Bernardo Ponce

#60

Ticket: 2016-506791 (16)

Quito, 11 de Agosto de 2016 Manuel Salgado

Sr. Crnel.

LUIS MONTALVO

COORDINADOR DE LA AGENCIA DISTRITAL DEL COMERCIO

Presente.-

De mis consideraciones:

Yo, Milton R. Guanoluisa. De C.I. 1709219883, Copropietario de los locales 13 y 14 del CENTRO COMERCIAL SAN MARTIN, con los debidos respetos ante usted acudo para exponerle **LAS BURLAS E IRREGULARIDADES A LAS ÚLTIMAS RESOLUCIONES TOMADAS EN LA PENULTIMA ASAMBLEA EN DONDE ESTUVO PRESENTE EL DIRECTOR DE CENTROS COMERCIALES Y ABALIZO ESTOS ACUERDOS**. Irregularidades que se han dado en todo el proceso y en donde no se respeto ni al Tribunal Electoral, ni tampoco la leyes que rigen para la elección de una directiva DE COOPROPIETARIOS, y que ha concluido con la elección de una directiva ilegal en donde en forma prepotente y sin respetar las leyes y acuerdos han sufragado copropietarios, no copropietarios, arrendatarios y más.

Irregularidades que fueron puestas en conocimiento de la Presidenta del Tribunal (copia adjunta).y que determinaron la renuncia del secretario del Tribunal Electoral Sr. Edgar Granja y el reclama aireado de los demás copropietarios.

Ya es hora que se corten estas arbitrariedades de la Sra. Martha Panchi de una vez por todas, el Centro Comercial no es una Hacienda o propiedad de la Sra. Para haga y desahoga como le da la gana.

Por lo que solicito a usted como REPRESENTANTE DEL MUNICIPIO Y COPROPIETARIO DEL CENTRO COMERCIAL se digne tomar las medidas del caso y se solucione este problema legal.

Por la atención favorable que se digne da a la presente, me anticipo en expresarle mis agradecimientos.

ATENTAMENTE,

Milton Guanoluisa

PETICIONARIO

DIRECCION: Av Pichincha e Inclana esquina locales 13 y 14

Telf. 099 1001895 022 284386

miltonguanoluisa@hotmail.com

QUITO MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO AGENCIA DE COORDINACION DISTRITAL DE COMERCIO
RECIBIDO
FECHA: HORA: 16:00
RECIBIDO POR: 00004011