

SECRETARIA CONCEJALIA	RECIBIDO: <i>Angel Ponce</i>
	FECHA: <i>22-08-2022</i>
	HORA: <i>09:35</i>
BRITH VACA CHICAIZA CONCEJALA	FIRMA: <i>[Signature]</i>

CCCPASAJE SANGUÑA

Mideros y Chile Local E1
Telf: 0986054662; 0997755296
Quito-Ecuador

Adjunta 1 Acta 01-07-2022

Quito, 18 de agosto del 2022

OFICIO N° 0057CCPS-D2122
Asunto: Protesta por supuesta ayuda

Doctora
Brith Vaca
Vicealcaldesa del Concejo Metropolitano de Quito
Economista
Luis Reina Chamorro
Concejal del DMQ.
Sra.
Blanca Paucar
Concejal del DMQ.

De nuestras Consideraciones:

Narsiza Liliana Torres Vaca, Cedula de ciudadanía N° 0400659280, con numero de celular 0986054662, con correo electrónico; nalitova@hotmail.com, Presidenta de copropietarios del Centro Comercial Pasaje Sanguña y Carlos Modesto Defaz Rivas, con cedula de ciudadanía N° 1301390769, con numero de celular 0997755296 Administrador del Centro Comercial Pasaje Sanguña nos dirigimos a ustedes para exponer lo siguiente:

Antecedentes: La señora Antonieta Arguello ha hecho el tramite de la escritura de ella y del esposo, pero nunca nos pidió los certificados de expensas, el señor Administrador del Centro Comercial Pasaje Sanguña Señor Carlos Modestos Defaz Rivas, investiga en la Notaria y luego al Registro de la Propiedad, como es lo que obtuvo sus escrituras, y haciendo un rastreo de la cuenta de copropietarios no existe deposito alguno,

el señor Defaz de ver que la actitud de la señora no fue la correcta porque con eso perjudica a la Asamblea de Copropietarios, y por ende pone en riesgo la sustentabilidad del Centro Comercial, hace la denuncia en la fiscalía, porque también pone en duda la integridad del Sr, porque el es el que otorga los certificados de expensas, previo el pago de alícuotas como estipula la Ley de Propiedad Horizontal y el Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal, entonces el día de la Asamblea General de Copropietarios, que se realizo el 4 de julio el Sr. Defaz denuncia ante la Asamblea lo sucedido con la sra. Arguello y es ahí donde ella dice que Ustedes tres la han ayudado con los documentos para que ella y el esposo saquen sus escrituras, y es por eso que nos dirigimos a ustedes para hacer sentir nuestra indignación, porque se supone que ustedes son elegidos para resolver los problemas de la ciudad no para crearlos y prestarse para eso, porque es obligación de todos los copropietarios asumir los costos que el centro comercial genera para su funcionamiento, no es justo que solo unos aportemos y otros solo trabajen y no aporten. Y también como copropietarios nos preguntamos que corona tienen la señora para solo trabajar y no aportar? Que cara tenemos el resto de copropietarios?, si la ley es para unos es para todos o de lo contrario nadie aportaríamos, (Adjuntamos copia del acta, en la parte pertinente al caso.)

Atentamente,

Narsiza Torres V.

Narsiza L. Torres V
PRESIDENTA DE COPROPIETARIOS
C.C. PASAJE SANGUÑA

[Signature]

C. Modesto Defaz R.
ADMINISTRADOR DEL CENTRO
COMERCIAL PASAJE SANGUÑA

2da. CONVOCATORIA Nº 0024 D2022

ACTA DE LA ASAMBLEA GENERAL Nº24 El Directorio de los copropietarios del Centro Comercial Pasaje Sanguña. Convoca a la Asamblea General de Copropietarios del Centro Comercial Pasaje Sanguña el día Lunes 4 de julio del 2022 a las 9h:00 am, con el siguiente Orden del Día :

- 1.- Constatación del quórum.
- 2.- Informe de la señora presidenta Narsiza Torres
- 3.- Informe del señor administrador Modesto Defaz
- 4.- Informe Financiero, año 2019,2020, 2021, hasta junio del 2022, conocimiento y aprobación.
- 5.- Elecciones del directorio, año 2022-2023
- 6.- Posesión del Nuevo Directorio.

La Asamblea General se llevará a Cabo en el Auditorio de la Casa Somos de San Marcos, ubicado en las calles Javier Gutiérrez N3-95 y Junín.

Nota: La constatación del Quorum se la realizara a las 9h00.a.m. de no haber el cincuenta por ciento mas uno, se esperara una hora y se instalara la sesión con los copropietarios presentes. PUNTO 1:Como consta en la convocatoria, que la reunión se realiza a las 9 horas entonces se procedió a contar cuantos de los copropietarios estaban presentes, como no estaba el numero necesario para proceder instalar la asamblea se procedió a aplicar el artículo 39 del reglamento general de la LPH, que dice " Art. 39.- Quórum.- El quórum para las reuniones de la Asamblea General, en primera convocatoria, estará integrado por la concurrencia de un número de copropietarios con derecho a voto, que represente más del 50% de las alícuotas de propiedad del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal. En segunda convocatoria, el quórum quedará establecido con el número de copropietarios con derecho a voto, que se encuentren presentes" y el artículo 25 del reglamento interno, Una vez esperado la hora, se procedió a constatar el quorum a las 10 a. m. con los asistentes presentes, constatando que estaban 58 copropietarios, de los cuales 12 están al día en las alícuotas, más la presencia del Arq. Gabriel Obando y Andrés Villalba, de la Secretaria de Gestión de Bienes Inmuebles

CCCPASAJE SANGUÑA

Mideros y Chile Local E1

Telf: 0986054662; 0997755296

Quito - Ecuador

en calidad de delegados del Distrito Metropolitano de Quito, como copropietarios de 41 locales del Centro Comercial Pasaje Sanguña, como es la segunda convocatoria se procede a realizar la reunión con los copropietarios presentes. PUNTO DOS.- Informe de la señora Presidenta Narsiza Torres: En este año de directiva nuestro trabajo ha comprendido en lo siguiente: 1.- Continuar cumpliendo las normas de bioseguridad exigidas en los protocolos del COE por el COVID 19, para lo cual se contrató una persona para medir la temperatura, poner alcohol, gel, controlar uso de mascarilla, controlar que los clientes hayan cumplido con las dosis de vacunas y el distanciamiento social. 2.- Se hizo instalar el piso en las oficinas de administración, monitoreo y seguridad. 3.-se colocó 2 puertas corredizas en la oficina de la administración, además se puso un buzón para recibir las comunicaciones de las diferentes instituciones. 4.-Solucionar el problema de las filtraciones de agua en todo el centro comercial, especialmente en el andén de la mitad donde nuestros compañeros tenían que tapar con plásticos la mercadería cada vez que llovía con viento y se convertía en toda una piscina, pedimos una inspección al IMP quienes hicieron varias recomendaciones, como: a) debemos limpiar las alcantarillas cada semana, b) se deben limpiar las canaletas cada mes y c) se debe cumplir con el plan de mantenimiento que para el efecto dejó el constructor y que desde ese momento hemos tratado de cumplirlas al pie de la letra. d) pedir la inspección de los bomberos para buscar una solución técnica posible, que al ser testigos como caía el agua por todo lado nos dieron el informe favorable y recomendaron poner unas planchas de policarbonato con perfiles de aluminio, pero se puso con perfiles de acero para que sea del mismo material que estaba construido, incluso nos indicaron a que altura se debe hacer para no transgredir las normas y también que se tenía que sacar otros permisos, pero uno de los requisitos era de que todos los copropietarios tenían que firmar, es por eso que les explicaba a cada uno de ustedes lo que se iba hacer y que firmen, es por eso que tengo las hojas firmadas con su consentimiento para hacer los trabajos en el centro comercial. 5.- por otro lado se tenía que tomar correctivos en las esquinas de los locales de la calle Mideros, porque cuando llovía ingresaba el agua y mojaba las puertas, eso hacía que algunas estén ya oxidadas. 6.- pintamos todas las puertas metálicas enrollables, que por imagen todas tenían que estar uniformes. 7.- también se pintó la entrada de la puerta principal y las

puertas de las baterías sanitarias, que por la humedad estaban oxidadas y tocaba tomar los respectivos correctivos. 8.- Otro de nuestros objetivos fue equipar al Centro Comercial con el sistema de video-vigilancia, por ello se instaló cámaras en sitios estratégicos desde donde se monitorea a través de sistemas informáticos y se puede conectar al 911, con lo cual estaríamos más protegidos. 9.- Se contrató una contadora para que organice la contabilidad, el SRI nos obliga a llevar contabilidad, para así tomar las mejores decisiones sobre datos reales, en función de los verdaderos ingresos y el flujo de caja mensual, para así no tener problemas financieros en el futuro por eso no hemos adquirido ninguna responsabilidad de nómina, por no contar con los recursos necesarios, ya que solo pagan las alcuotas el 5% de los copropietarios. 10.- Se contrató el servicio de teléfono e internet para poder contar con las herramientas necesarias para utilizar en el sistema de video-vigilancia y para el funcionamiento del sistema contable, para que sea eficiente su trabajo. 11.- Debido a que las luces de los pasillos del centro comercial son muy opacas y en la tarde se volvía muy oscuro, se tomó la decisión de colocar lámparas led para disponer de un ambiente más adecuado y seguro con lo cual podríamos alargar nuestra jornada de trabajo. 12.- En el segundo año nosotros habíamos colocado un rótulo con el nombre de nuestro centro comercial aprovechando lo que teníamos a mano en ese momento, pero eso fue temporal y ahora hemos hecho un rótulo moderno y más vistoso. 13.- hemos colocado la nomenclatura de cada uno de nuestros locales con el correspondiente número y bloque, para que los clientes nos encuentren más rápido. 14.- En este año nos hemos privado de festejar algunos programas por ahorrar el dinero e invertir para que el Centro Comercial quede bien equipado, excepto el día de la mujer que se lo hizo coordinado con la Agencia Distrital de Comercio. 15.- siempre se trabajó con las diferentes instituciones del Municipio en la reactivación económica de nuestro Centro Comercial. 16.- Cuando el Municipio socializaba el proyecto a construir, nos dijeron hasta el cansancio que este es un PROYECTO SOCIAL, que tenía que ser justo y equitativo, que nadie debía tener ventajas, y es por ese motivo que nadie tiene locales esquineros, todos los locales tienen un solo frente, porque los locales esquineros creaban desigualdad e inequidad, porque al pasar el tiempo esos locales podrían ser vendidos al doble o al triple, entonces para hacer respetar los espacios comunales el directorio decidió poner unas

CCCPASAJE SANGUÑA

Mideros y Chile Local E1

Telf: 0986054662; 0997755296

Quito - Ecuador

bancas en esos sitios que de paso da un buen servicio a los clientes dotándoles de un espacio para descansar, por ejemplo las personas con capacidades especiales, personas de la tercera edad, las mamitas que necesitan un espacio donde dar de lactar a sus bebés. Además de cumplir con esos objetivos, las bancas también nos protegen de que las instituciones de control no multen al Centro Comercial por el mal uso del espacio público, como lo hacen algunos de nuestros compañeros, a la vuelta del local 33D colocamos una banca y la señora Mónica Chacha, arrendataria del señor David Apunte, desmontó la banca instalada, también sacó la banca que estaba colocada a la vuelta del local 18G de la señora Paulina Ushca, es por eso que el directorio decidió multarlas con la cantidad más alta que permite la ley, y los Art. 17 y 18, del reglamento interno, las bancas serán colocadas en los espacios comunales designados originalmente, dejando constancia a la Asamblea General para su respectiva sanción, este valor a cancelar es de \$ 285, este antecedente ya está denunciado en la fiscalía. En el caso de la señora Mónica Chacha hay muchas reincidencias, peleas con los vecinos, trata mal a los directivos, ingresa mascotas al centro comercial, hace mal uso del espacio público, cuelga la mercadería en las canaletas de las aguas lluvias, haciendo caso omiso a todas las normas que reza en el reglamento interno, También les comunicamos que los siguientes locales de acuerdo al Art.12 literal a) del reglamento general de la ley de propiedad horizontal, están multados y además tienen que reparar lo que dañaron, los locales: 1A y 12A, 11C y 14C, 15G y 19G, estos locales eliminaron la pared donde está la caja térmica, la recomendación de los técnicos, es que no se puede hacer eso porque la pared es una pared portante, es decir que los paneles soportan los paneles de cubierta, que la cubierta al no tener soporte, descendió y se han generado filtraciones de agua como está pasando, por esa razón y ese motivo, esas paredes tienen que ser restituidas, porque los demás locales aledaños están teniendo consecuencias de filtraciones de agua por el desnivel que ha quedado por eliminar estas paredes, en los casos de 5E y 6E, 30G y 31G, que son las paredes laterales, se puede abrir, siempre y cuando haya la autorización de la Asamblea, del 75%, y bajo supervisión técnica, y además ninguno de estos locales mencionados cumplen con sus obligaciones de pago de alcuotas. En conclusión, no olvidemos que nosotros, al tener las escrituras de los locales y estar declarados en propiedad horizontal, tenemos que

CCCPASAJE SANGUÑA

Mideros y Chile Local E1

Telf: 0986054662; 0997755296

Quito - Ecuador

cumplir la Ley de Propiedad Horizontal, el reglamento general de la ley de propiedad horizontal y además somos el único centro comercial que tenemos reglamento interno, por lo tanto, vivamos en armonía entre todos nosotros, eso es cuánto puedo informar. PUNTO TRES.- Informe del señor Administrador: Señores miembros del directorio, señores copropietarios del Pasaje Sanguña, señores delegados del Municipio de Quito, por medio de la presente, pongo en su conocimiento el informe del Administrador del período comprendido desde 04 de junio del 2021 al 30 de junio del 2022, las obras efectuadas fueron: instalación de 11 cámaras de seguridad primera etapa con un costo total de \$2349,73, valor que corresponde a instalación de internet al sistema de videovigilancia, colocación de sirenas y botón de pánico, la segunda etapa con la colocación de 12 cámaras más, con un costo de \$2128.00 para tener más controlado todos los espacios físicos del centro comercial, muebles de oficina, equipos de computación y un disco duro con un costo total de \$1813,79, colocación de baldosas, en las dos oficinas \$ 155,55, dos puertas corredizas de aluminio y vidrio con un valor total de \$ 369,60, pintura de la puerta principal calle Mideros con un costo de \$280.00, colocación de un TIMER con su caja metálica protectora, AREA LUZ ELECTRICA para controlar el sistema de alumbrado y ahorro, por un costo de \$100.00, recarga de los extintores, del centro comercial, por recomendación de bomberos \$89.60, instalación de una estructura metálica y policarbonato a un costo de \$4300,00 (Garantía de 10 años), aumento de 2 cubiertas metálicas en los pasillos de la zona Mideros para evitar que se mojen los locales comerciales a un costo de \$448; limpieza y aplicación de silicona en la unión de la cubierta de 47 postes con garantía de dos años a un costo de \$235; Pintura de todas las zonas metálicas de baterías sanitarias a un costo de \$ 350,00; Colocación de luminarias en todo el centro comercial con un costo de \$3119,5 incluido mano de obra, colocación de 11 bancas en los pasillos con un costo total de \$2280; pintura de 210 puertas metálicas enrollables con un costo total de \$3292.80; Rótulo luminoso para la calle principal con un costo total de \$1657.60; 216 nomenclaturas con un costo de \$762.05; notarías y trámites legales con un costo total de \$195.26 dólares; Situación económica saldo Banco Pacifico Cta. N° 8026955 \$ 4916.95, hay cheques girados por pagar, por las obras realizadas, siendo el saldo en libros es de \$409.16, cuentas por Cobrar de Copropietarios por Alícuotas mensuales \$ 44210.50, con la

CCCPASAJE SANGUÑA

Mideros y Chile Local E1

Telf: 0986054662; 0997755296

Quito - Ecuador

contratación del profesional contable, el directorio solicitó a que organice y contabilice a partir del 2019, para obtener saldos reales de la situación económica hasta junio del 2022, con ello puedo informar que el 5% de los copropietarios aportamos mensualmente y que el resto 95% NADA, por lo que se debería tomar acciones para poder cobrar ya que el beneficio es para todos. Este semestre (Enero a Junio) se ha trabajado en hacer obras de infraestructura que ya expliqué anteriormente. INGRESOS \$ 13173.00 dólares, gastos 17306.08 dólares, DEFICIT \$4133.08 dólares. Este Déficit se compensará en el transcurso del año con las aportaciones de los copropietarios. PUNTO CUATRO.-Informe de la señora contadora de los años 2019.2020 ,2021 y2022. En vista que la Asamblea no quiso escuchar los informes económicos de los años anteriores paso a leer el estado de resultados del mes de enero del 2021 al mes de junio del 2022 con los siguientes resultados: ingresos operacionales \$13173.00 ; aportes copropietarios \$12780.00 ; otros ingresos \$390.00 dólares , total ingresos \$13173,00 ; Gastos Generales \$17306,08 ; útiles de oficina \$122.46 dólares; Honorarios profesionales \$728.00 dólares; útiles de aseo \$1,00 ; transporte y movilizaciones \$44.00 dólares, mantenimiento varios 13794.95,servicios básicos \$358,28 dólares, servicios bancarios \$37,35 dólares ; otros gastos \$1888,28, pago al Sr. Que hace cumplir las normas de Bioseguridad; limpieza \$136.50 dólares ; total gastos \$17306,08 ; déficit de \$4133.08dolares,interviene don Modesto Defaz y dice Conjuntamente con la Señora Narsiza Torres presidenta de los Copropietarios, hemos realizado todas las actividades de la mejor manera a pesar que no hemos tenido remuneración alguna, y a veces maltratados por nuestros compañeros sin justificación alguna, nos hemos comprometido con la institución ya que este es nuestro lugar de trabajo y por el cual es nuestro sustento de vida. Agradezco de igual manera la colaboración de los miembros del Directorio y también a la señora secretaria que de igual manera nos hemos reunido ya sea en forma virtual o física. En este momento tengo que denunciar una falta grave que ha cometido una compañera de nuestro centro comercial obteniendo las escrituras sin pagar las expensas que se necesita para seguir con el trámite y obtener sus escrituras y llaves de sus locales⁶la señora mencionada se llama ALICIA ANTONIETA ARGUELLO VERDESOTO del local 23D ,NESTOR SEGUNDO IZA SANTOS DEL LOCAL 19 D, yo soy el Administrador del Centro comercial y en ningún momento la señora a

CCCPASAJE SANGUÑA

Mideros y Chile Local E1

Telf: 0986054662; 0997755296

Quito - Ecuador

solicitado el certificado de expensas, jamás se han acercado a mi local a solicitarlo, además se hizo un rastreo en la cuenta del banco, tampoco a hecho ningún pago, por lo que la asamblea se pronunció y le exigió que pague, como todos hemos pagado y porque ella no va a pagar, y ella en la Asamblea se comprometió a pagar, lo de ella y del esposo, la señora dice que tuvo una reunión en el Municipio con los concejales Luis Reina, Brit Vaca, Blanca Paúcar y el asesor Alfonso Bolívar del concejal Luis Reina, ellos le facilitaron los documentos para que pueda sacar sus escrituras ya que no tuvo la ayuda de la directiva del centro comercial que para darle las expensas tenía que pagar todo lo que debía en ese momento, yo Modesto Défaz como administrador del Centro Comercial Pasaje Sanguña denunció como afectado principal, he estado haciendo las averiguaciones respectivas y me he dado cuenta que la señora cometió un fraude y eso es penado por el COIP del Art. 186: "La persona que para obtener un beneficio patrimonial para si misma o para una tercera persona, media la simulación de hechos falsos o la deformación u ocultamiento de hechos verdaderos, induzca a error a otra, con el fin de que realice un acto que perjudique su patrimonio o el de una tercera persona, será sancionada con la pena privativa de libertad de 5 a 7 años", nosotros dejamos muy en claro que estos delitos que ella ha cometido, se siguen de oficio, y nos deslindamos de cualquier responsabilidad, porque la única que cometió estos actos fue ella, la señora dice que ella no es la única que cometió este fraude que hay más personas involucradas pero no quiso dar sus nombres eso es todo lo que puedo informar, PUNTO CINCO, el Señor Marcelo Guchamin pidió la palabra y pide que se cambie el orden del día, lo cual se le comunico que no se puede hacer, porque ya se hizo una convocatoria y de acuerdo al artículo 37 inciso cuarto del Reglamento General de la LPH, dice: "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". el Señor Marcelo Guachamin tomando como referencia el artículo 45 de la constitución dijo que se pone a moción de la Asamblea de Copropietarios que se realicen las elecciones de la Directiva formando un

CCCPASAJE SANGUÑA

Mideros y Chile Local E1

Telf: 0986054662; 0997755296

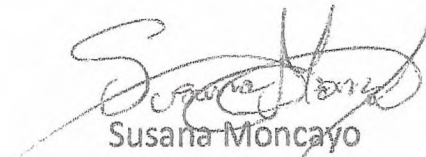
Quito - Ecuador

tribunal electoral, interviene la Dra. Torres y le dice que el artículo 44,45 y 46 de la constitución habla sobre los derechos del niño y que por lo tanto nada tendría que ver esos artículos, interviene el Señor Julio Poso y solicita a la asamblea que haya democracia, y que la ley puede ser perfectible, eligiendo a tres representantes de la asamblea de copropietarios, luego pidió la palabra el señor Carlos Ordoñez y dice que la Asamblea de copropietarios es la máxima autoridad y que por tanto las derrumbarían las leyes, por lo que se puso en conocimiento de la asamblea las mociones, y se procedió a tomar votación sobre la propuesta del Señor Marcelo Guchamin, lo cual se hizo una votación y los resultados quedaron de la siguiente manera: 39 votos para que se forme el tribunal electoral, 19 votos para que no se forme el tribunal electoral, y 41 abstenciones correspondientes al voto de los delegados del Municipio, estas personas fueron intimidadas por algunas personas de la asamblea y tuvieron que abstenerse por ese motivo, por lo cual este punto se prorroga para formar el tribunal electoral en el plazo de ocho días esto es hasta el martes doce de julio y se llamara nuevamente a elecciones a los quince días, esto es el 19 de julio del 2022. lo cual para no crear polémica aceptamos. Para las próximas elecciones, integrada por 3 personas para que los copropietarios formen listas para las elecciones con un plan de trabajo y un proyecto para el período 2022-2023, las personas elegidas son Martha Pilataxi, Mayra Amaguaya y José Antonio Iza(+) estas personas se comprometen a presentar resultados en 8 días para que se realice las elecciones de nuestro Centro Comercial Pasaje Sanguña, adjunto la lista de todos los copropietarios presentes en la Asamblea General, se **SUSPENDE** la reunión siendo las 12:25 pm



Narsizá Torres V

PRERSIDENTA



Susana Moncayo

SECRETARIA