



Memorando Nro. GADDMQ-DMGBI-2021-0456-M

Quito, D.M., 21 de julio de 2021

**PARA:** Sr. Luis Eucevio Reina Chamorro  
**Concejal Metropolitano**

Srta. Mgs. Sandy Patricia Campaña Fierro  
**Administradora Zonal Manuela Sáenz**

**ASUNTO:** REQUERIMIENTO FIZCALIZACIÓN-ATENCIÓN OFICIO SR.  
XAVIER SOLA-CENTRO COMERCIAL LA MANZANA

De mi consideración:

En atención al Memorando Nro. GADDMQ-DC-L.R.CH-2021-0219-M de 01 de julio de 2021, emitido por el Sr. Luis Eucevio Reina Chamorro, Concejal del Distrito Metropolitano de Quito, en el cual se remite el oficio de 14 de junio del 2021, del Sr. Xavier Sola, Copropietario Local 71, en representación de copropietarios y miembros del Centro Comercial La Manzana y solicita lo siguiente: “... en la medida de sus competencias se de atención a dicho requerimiento y se informe a este Despacho de las acciones adoptadas.”

En relación al oficio de 14 de junio de 2021, presentado por el Sr. Xavier Sola, en representación de un grupo de copropietarios, arrendatarios y miembros del "Centro Comercial La Manzana", referente a las irregularidades que se siguen cometiendo en la institución por falta de directrices imparciales, amparadas en valores éticos y morales así como de profesionalismo, pisoteando la honra y la economía de los copropietarios y de todos los que conforman el centro comercial, por lo que, consideran la necesidad de auto convocarse a asamblea extraordinaria; para tratar varios puntos:

- Falta de respeto hacia las mujeres de parte del administrador Sr. Robert Jácome y el supuesto supervisor, de quien no se tiene certeza si es empleador particular del administrador o bajo que modalidad de contrato se encuentra laborando, ya que realiza mandados personales e incluso para comprar licor y organizar jornadas de esparcimiento en el centro comercial, induciendo a los trabajadores a la bebida y desprotegiendo la institución.
- Acoso, agresiones e intimidaciones a copropietarios, y a miembros en general de la institución; falta de respeto e intimidaciones a trabajadores, para el servicio exclusivo del presidente y representante legal del centro comercial, abusando de las condiciones laborales impuestas por la pandemia; por lo que, los empleados se encuentran desprotegidos completamente, mal gastando el dinero de los copropietarios en cosas efímeras e innecesarias incluso para arreglar sus locales particulares y áreas en las que se encuentran.

**Memorando Nro. GADDMQ-DMGBI-2021-0456-M**

**Quito, D.M., 21 de julio de 2021**

- Información sobre los mecanismos para contratar al administrador, quien debería ser una persona imparcial, profesional con experiencia, con ética y moral comprobado; sin embargo, el actual administrador es una persona que no reúne los atributos mencionados e incluso cuenta con varios antecedentes delictivos, por lo que, el centro comercial se encuentra en decadencia tanto en la parte económica como administrativa.
- Falta de fiscalización de los miembros de la directiva o consejo directivo, en relación a las directrices, trabajos y movimientos bancarios realizados; ya que, el centro comercial se encuentra con problemas económicos.
- Impedimento al acceso a las reuniones o asambleas de copropietarios a miembros que no compartan los mismos criterios y que sea motivo de debate en relación a las mismas.
- Alza de valor de expensas solamente con la aprobación de 5 personas que no reúnen los porcentajes reales para la debida aprobación de conformidad a la Ley de Propiedad Horizontal, ni el reglamento interno, tampoco considerando la situación de la pandemia.
- Intentos de imponer expensas extraordinarias para cubrir gastos y necesidades personales que estos supuestos directivos presupuestaron, para beneficiar a amigos y familiares.
- Investigación sobre el cheque mensual al Sr. Víctor Morejón, firmado por el Sr. Jácome y Sr. Sigcho, quien es su yerno; de igual manera los cheques cobrados por adelantado de parte del administrador sin ni si quiera haberse aprobado el presupuesto anual, que también fue impugnado por no ser conforme a la ley, ni tampoco bajo el conocimiento de la asamblea como máxima autoridad para su respectivo tratamiento.
- Intentos de cerrar la “Casa Bolívar”, aduciendo el control del aforo, y solamente en beneficio de la familia del Sr. Sigcho; como lo hicieron con el cajero del Banco Pichincha, áreas comunales, ascensor, solamente para beneficiarse con sus familiares.
- Atención al uso del parqueadero, del cual no se tiene informes reales para conocer el respectivo rendimiento económico y al cual la están presentando como un problema.
- Exposición, aclaración y respuesta de la anterior directiva a varias inquietudes de los copropietarios, ya que, solo la nueva directiva ha expuesto sus argumentos, dejándoles en indefensión.
- Análisis de impugnación a la elección de directorio del 2020, debido a que, no fue de conformidad a la Ley de Propiedad Horizontal ni de los respectivos reglamentos.

Adicionalmente, sugieren realizar una auditoria imparcial desde el año 2014 hasta la presente fecha; se analice y se desvirtúe los abusos de las multas, expensas mal cobradas, y demás artimañas para su posicionamiento en la directiva y toma de decisiones sin respetar la respectiva votación y opinión de los copropietarios; para lo cual, sería necesario la ayuda de una empresa contable imparcial para que se revise todos los pagos realizados por cada uno de los copropietarios.



**Memorando Nro. GADDMQ-DMGBI-2021-0456-M**

**Quito, D.M., 21 de julio de 2021**

Sobre lo expuesto solicitan el apoyo del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, debido a que, abarca el mayor porcentaje de copropiedad para apoyar y aclarar todos los puntos a tratar, ya que, el municipio es el responsable ante la ciudad y del patrimonio; además solicitan que suspendan o sugieran la suspensión de cualquier convocatoria en el centro comercial hasta que se aclare toda la problemática.

Al respecto, manifiesto lo siguiente:

Los temas, inconvenientes, disputas, irregularidades, derechos y deberes de los copropietarios que son parte de un bloque, edificio, torre o conjunto constituido o declarado bajo el régimen de propiedad horizontal, están sujetos a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento General. Los propietarios de los locales, departamentos, deberán elaborar un reglamento interno del edificio, torre o condominio acorde a las disposiciones del Reglamento General de Ley de Propiedad Horizontal y respetando los derechos establecidos en la Constitución; el cual debe ser debidamente aprobado y legalizado, para que tenga fuerza obligatoria y aplicación directa a los copropietarios y frente a terceros.

El Reglamento General de Ley de Propiedad Horizontal tiene por objeto establecer los principios y normas que deben regir para todos los inmuebles declarados o constituidos en régimen de propiedad horizontal, en el cual se establece los derechos y obligaciones de los copropietarios, normas de administración y conservación de los bienes comunes, funciones que correspondan a la Asamblea de los Copropietarios, facultades y obligaciones y forma de elección del administrador, distribución de las cuotas de administración entre los copropietarios y todo lo que converge a los intereses de los copropietarios y al mantenimiento y conservación del edificio. De igual manera, determina en qué casos se debe conformar la Asamblea de los Copropietarios, imposición de gravámenes extraordinarios, y cualquier alteración o decisión en relación al mismo.

Estas normas reglamentarias son de obligatorio cumplimiento para todos los titulares de dominio, así como para los cesionarios, usuarios, acreedores, arrendatarios, y en general, a cualquier persona que ejerza sobre esos bienes cualquiera de los derechos reales; por lo tanto, los copropietarios y ocupantes a cualquier título serán responsables solidarios de los daños ocasionados por violación o el incumplimiento de lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, su reglamento general y el reglamento interno para su administración, conservación y mejoramiento.

Adicionalmente, en el Capítulo VII, sobre el gobierno, administración, representación legal del inmueble en propiedad horizontal y sistemas de seguridad, del Reglamento General de Propiedad Horizontal se dispone que en el reglamento interno se debe establecer los órganos de administración y de control del inmueble constituido o



**Memorando Nro. GADDMQ-DMGBI-2021-0456-M**

**Quito, D.M., 21 de julio de 2021**

declarado en propiedad horizontal, en apego a las disposiciones de la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento General.

Según el art. 33 del Reglamento General de Propiedad Horizontal, la máxima autoridad administrativa es la Asamblea de Copropietarios, la cual es conformada por los copropietarios o de sus representantes o mandatarios, reunidos con el quórum y las demás condiciones exigidas por la Ley de Propiedad Horizontal y su reglamento general; en la cual cada copropietario tendrá derecho a voto en forma correlativa y equivalente a la alícuota de dominio que corresponda al departamento o local según sea el caso. Los deberes y atribuciones de la Asamblea General se encuentran establecidas en el artículo 45, que detallo a continuación:

*“Art. 45.- Deberes y atribuciones.- Son deberes y atribuciones de la Asamblea General:*

*a) Elegir y remover de su cargo al Administrador y al Presidente de la Asamblea de Copropietarios, según sea el caso; este último a su vez será el Presidente del Directorio General, en aquellos casos en que se cumpla lo previsto en el literal b) del artículo 32 de este Reglamento General;*

*b) Elegir y remover de sus cargos, en caso de haber múltiples torres, bloques o conjuntos, según lo previsto en el literal b) del artículo 32, a los miembros que conforman el Directorio General tomando en consideración lo determinado en el artículo 46 de este Reglamento General.*

*c) Examinar y resolver sobre informes, cuentas, balances y presupuestos que le presentaren el Directorio General y la persona que ejerza la administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, según corresponda;*

*d) Señalar de acuerdo con este Reglamento General las cuotas de contribución de cada copropietario para las expensas ordinarias y extraordinarias de los bienes comunes generales e individuales y, seguros obligatorios;*

*e) Revocar o reformar las decisiones del Directorio General y de la persona que ejerza la administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, según corresponda, que sean contrarias a la Ley de Propiedad Horizontal, a este Reglamento General o a los reglamentos internos que se expidan;*

*f) Expedir o reformar y protocolizar el reglamento interno del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, previsto por la Ley y este Reglamento General; e interpretarlo con fuerza obligatoria;*



**Memorando Nro. GADDMQ-DMGBI-2021-0456-M**

**Quito, D.M., 21 de julio de 2021**

*g) Ordenar, cuando lo estime necesario o conveniente, la fiscalización de las cuentas y caja de la Administración;*

*h) Exigir a la persona que ejerza la administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, cuando lo creyere conveniente, una garantía para que responda por el fiel y correcto desempeño de su cargo, determinando la forma en que ha de rendirse esa garantía y el monto de la misma;*

*í) Dictar las normas necesarias y convenientes para la administración de los bienes comunes del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, para vivienda o para comercio, según sea el caso, y para la armónica relación de los copropietarios;*

*j) Autorizar al Presidente o al Administrador, según sea el caso, del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, la contratación del seguro obligatorio que dispone la Ley de Propiedad Horizontal y este Reglamento General;*

*k) Resolver cualquier asunto inherente a la administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal y aquéllos que le planteen: el Presidente, la persona que ejerza la administración o los copropietarios.”*

De conformidad a lo mencionado, el "Centro Comercial La Manzana" está sujeto a la Ley de Propiedad Horizontal y su reglamento general; la máxima autoridad es la Asamblea General de Copropietarios en donde se debe resolver todos los inconvenientes planteados en el requerimiento presentado, por lo que, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito no tiene la facultad para la toma de decisiones de manera directa en relación al centro comercial.

En vista de que se han generado varias quejas presentadas por copropietarios y usuarios, sobre los problemas, irregularidades, etc., que se llevan a cabo en el centro comercial, consideramos oportuno y necesario auto convocarnos a asamblea; por lo que, sugerimos que conjuntamente con la Administración Zonal Manuela Sáenz se realicen las gestiones para la misma.

Con sentimientos de distinguida consideración

Atentamente,

Memorando Nro. GADDMQ-DMGBI-2021-0456-M

Quito, D.M., 21 de julio de 2021

*Documento firmado electrónicamente*

Abg. Jose Antonio Vaca Jones  
**DIRECTOR METROPOLITANO DE GESTIÓN DE BIENES INMUEBLES**

Referencias:

- GADDMQ-DC-L.R.CH-2021-0219-M

Copia:

Sra. Abg. Damaris Priscila Ortiz Pasuy  
**Secretaria General del Concejo (E)**

Sra. Psic. Sandra Marcela Herrera Herrera  
**Asistente de Despacho**

Sra. Janneth Patricia Cañas Pavon  
**Servidor Municipal 7**

Srta. Abg. Doris Stephany Andrade Pinto  
**Servidor Municipal 9**

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Doris Stephany Andrade Pinto	da	DMGBI-AL	2021-07-20	
Aprobado por: Jose Antonio Vaca Jones	jv	DMGBI	2021-07-21	

