



COMUNICACIÓN PARA SOCIOS Y PROPIETARIOS DE LA URBANIZACION CATALUÑA

Circular: **APIUC-17-04-2025-DIR0010**

Daule, 17 de abril del 2025

El Directorio de APIUC, representado por su presidente Omar Carrillo Quezada, registrado con **Oficio Nro. MIDUVI-CZ5-2023-1552-O, de mayo 30 de 2023**, para el periodo 2023-2025 y en concordancia con el art. 37 literales a y b de los estatutos de APIUC, pone en conocimiento a los socios de APIUC lo siguiente:

Considerando las resoluciones de la última asamblea en donde por 24 votos a favor y 14 en contra la mayoría estuvo de acuerdo a lo actuado por la comisión electoral elegida en marzo 18 de 2025, esto es: "Que la comisión ocasional electoral sin considerar lo advertido en la asamblea del 18 de marzo del presente año, lo establecido en el acta de la asamblea, lo expresado en la misiva hecha a su presidenta de la comisión el 2 de abril de 2025 con todas sus observaciones, y finalmente lo expresado en el acta de la **última asamblea de 9 de abril**", **todas estas observaciones que contravienen expresamente a los estatutos.**

Este directorio aceptó la decisión de asamblea, sin ser solidario a ella por haber advertido a la sociedad lo improcedente de todo el proceso y por estar por encima mismo de los estatutos, lo que viola flagrante mente al debido proceso. **Solicitó la entrega de toda la información de lo actuado a la socia Monica Haro Fernández** como lo es, acta de escrutinio y toda la documentación pertinente a fin de proceder a realizar el envío a la autoridad competente acorde a lo que establecen los estatutos en su artículo 30, 48 literales a y h y **hasta la fecha NO SE HA RECIBIDO documentación alguna**, solicitada por el presidente de APIUC y **representante legal** reconocido por el MIDUVI con Oficio Nro. MIDUVI-CZ5-2023-1552-O, de mayo 30 de 2023, siendo el único autorizado para cruzar comunicaciones que afecten a la estructura de la organización, como lo es, el Cambio de Directiva o miembros del nuevo Directorio.

No habiendo recibido la documentación y ante la dilación y silencio de la socia Mónica Haro Fernández, se envió al MIDUVI la solicitud de entrega de toda la documentación ingresada y emitida en esta cartera de estado, entre el período 15 de marzo a 14 de abril de 2025 con trámite MIDUVI-CZ5-2025-1085-E.

En respuesta del MIDUVI a la solicitud hecha por APIUC, hemos encontrado que la Sra. Monica Haro Fernández ha ingresado con fecha 2 de abril de 2025 documentación referente a la constitución y registro de la Comisión de Control Electoral, incurriendo en una falta, que anticipadamente se la había advertido y expresado que solo el Presidente de APIUC puede realizar las notificaciones administrativas ante el MIDUVI (Art. 48 literales a y h) donde el presidente en sus atribuciones es el único que puede suscribir todos los documentos de APIUC, las comisiones ocasionales son de responsabilidad del directorio, no tienen autonomía plenipotenciaria, aun cuando en Asamblea General Extraordinaria haya propuesto su conformación, porque de acuerdo a los estatutos NO EXISTEN COMISIONES ELECTORALES PLENIPOTENCIARIAS, es una figura administrativa de potestad del Directorio crearla (Art. 37 literal m), a efecto de transparentar un proceso,



ASOCIACION DE PROPIETARIOS DE INMUEBLES
URBANIZACION "CATALUÑA"
Acuerdo Ministerial No. 9950 del 2 de abril del 2010

que muy mal interpretado por la señora Monica Haro Fernández ha querido imponer poderes plenipotenciarios, **asumiendo que la Asamblea puede estar por encima de los Estatutos**, se debe recordar que ha saciedad el directorio y por múltiples ocasiones, ha referido el orden jurídico que compete.

Con **fecha 8 de abril de 2025** la señora **Areliza Fernández de Haro**, madre de la Sra. Monica Haro Fernández, **ingresa al MIDUVI documentación referente al Nuevo Directorio de APIUC indicando que la "Comisión de Control Electoral" la ha reconocido como presidenta del nuevo Directorio** y solicita su registro como nueva presidenta de APIUC.

Debemos resaltar que la Asamblea Extraordinaria de la **noche de 9 de abril** de 2025 fue convocada por el Sr. presidente del Directorio de APIUC 2023-2025, mediante comunicación escrita enviada a todos los socios el **día 7 de abril** de 2025, en cumplimiento al Art. 48 literal e) de los estatutos vigentes de la asociación.

En esta sesión de asamblea General extraordinaria se trató el único punto del orden del día: Revisión de lo actuado por la comisión ocasional electoral, considerando que dicha comisión ha faltado a su juramento de respetar los estatutos de APIUC, comisión ocasional electoral elegida en la asamblea de 18 de marzo de 2025, quienes tenían la tarea de elaborar el instructivo electoral, **respetando lo delineado en los estatutos y la constitución del estado**, dando plazos claros y prudentes, para cada proceso **y respetando el código de ética, que no comprometa sus vínculos o afinidad que evidencie preferencias de cualquier índole.**

Los resultados de esta asamblea se describen en el segundo párrafo de este documento, pero **sorprendentemente ni la Socia Monica Haro Fernández, ni su madre, la Sra. Areliza Fernández de Haro hicieron mención de que arrogándose competencias (VER ANEXO) que no le corresponden**, como se ha documentado en este escrito, **ingresaron en forma no apropiada o no lícita, información que solo el presidente de APIUC tiene la potestad y la competencia de hacerlo ante el MIDUVI**, acorde a lo que establecen los estatutos, los que por mas que no se quiera respetar se lo debe de hacer a efectos que cualquier institución pública o privada pueda dar trámite a requerimientos, bajo un marco de un debido proceso realizado.

Estamos Adjuntando la respuesta del MIDUVI con **Oficio Nro. MIDUVI-CZ5-2025-0871-O** de **fecha 11 de abril**, respuesta ya recibida por la Sra. Areliza Fernández Cordova, pero que **dada su gravedad no la ha notificado al Directorio y creemos que tampoco a sus adeptos** y por el contrario la socia Monica Haro Fernández, ha amenazado al Administrador que el día 15 de abril de 2025 se tomarían la Administración y que se posesionaria su madre por a haber enviado ellas los registros al MIDUVI.

Conclusión:

En los párrafos referente a OBSERVACIONES: del Oficio Nro. MIDUVI-CZ5-2025-0871-O de fecha 11 de abril de 2025, enviado a Señora Areliza Jesús Fernández Córdoba, textualmente dice:

“Tras realizar una exhaustiva revisión de los estatutos legales y vigentes de la organización, se ha constatado que no existe un procedimiento establecido para llevar a cabo su proceso electoral. En particular, se observa la ausencia de directrices claras sobre la formación de una comisión electoral o la constitución de una comitiva encargada de supervisar y facilitar dicho proceso.

Por lo tanto, se hace un llamado urgente a la organización y a su directiva actual para que lleven a cabo su proceso eleccionario con un estricto apego a los estatutos establecidos. Es fundamental que se establezcan las medidas necesarias para asegurar un proceso transparente, democrático y conforme a lo que la normativa interna estipula, garantizando así la participación activa de todos los miembros y el respeto a los principios de gobernanza.

Es imperativo que la organización tome las medidas pertinentes para rectificar esta situación y asegurar que el proceso electoral se realice de manera adecuada y en cumplimiento con sus propios estatutos.”

.....Lo subrayado y resaltado me corresponde.

En Apego a lo establecido por el MIDUVI, en el Oficio Nro. MIDUVI-CZ5-2025-0871-O de fecha 11 de abril, este directorio y acorde al llamado Urgente que hace el MIDUVI procederá a convocar una Asamblea, a fin de proceder acorde a lo que establecen los artículos 30 y 31, para lo cual convocara a una Asamblea General Ordinaria el 11 de mayo de 2025 para elegir a los nuevos miembros del directorio periodo 2025-2027, de las listas que se inscriban.

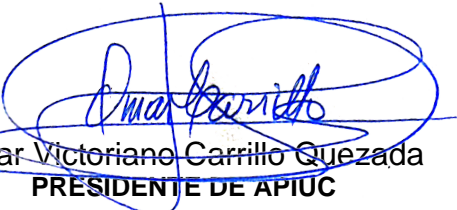
Para efectos de enviar toda la información pertinente **respecto al proceso eleccionario ordenado por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI)** acorde a los estatutos de APIUC, el directorio preparará las bases correspondientes, las mismas que serán enviadas a todos los socios activos de APIUC para que en libre derecho y voluntad todos los socios que quieran ser parte del nuevo directorio de APIUC, participen en respeto a sus derechos de asociación que es el derecho de las personas a interactuar y organizarse entre ellas para expresar, promover, buscar y defender de forma colectiva intereses lícitos comunes.

Finalmente debemos expresar que este directorio de APIUC, elegido para el periodo 2023-2025 registrado con **Oficio Nro. MIDUVI-CZ5-2023-1552-O, de mayo 30 de 2023**, pretende hacer la entrega formal a los nuevos miembros del directorio antes de 30 de mayo de 2025, sea quien fuere el ganador, siempre que se respete el debido proceso y no permitiremos con el amparo del MIDUVI y las Leyes, que se violenten procesos claramente establecidos en La Constitución, Las leyes y Los Estatutos de APIUC, cualquier reclamo al cumplimiento de lo conminado al Directorio de APIUC, deberá como se expresa en el documento del MIDUVI, realizarlo a esta cartera de Estado, dejando en claro que cualquier desmán, allanamiento o vulneración de bienes de APIUC daños o ataques a Socios, Miembros del Directorio, personal Administrativo, de Seguridad y en General respecto de APIUC, tendremos que solicitar a las autoridades civiles, penales o lo



que corresponda, apliquen el rigor de la ley por lo establecido en el Oficio Nro. MIDUVI-CZ5-2025-0871-O de fecha 11 de abril.

Atentamente,



Omar Victoriano Carrillo Quezada
PRESIDENTE DE APIUC

Anexo:

En Ecuador, una persona que se arroga atribuciones que no le competen ante una institución pública o privada puede incurrir tanto en falta penal como en responsabilidad civil, dependiendo de la naturaleza de la acción y el perjuicio causado.

Falta Penal:

Usurpación y Simulación de Funciones Públicas: El artículo 287 del Código Orgánico Integral Penal (COIP) tipifica este delito. Se configura cuando una persona ejerce funciones públicas sin autorización o simula un cargo o función pública. La sanción es pena privativa de libertad de uno a tres años. Esta falta es aplicable cuando la acción se realiza ante una institución pública.

Responsabilidad Civil:

Si la acción de arrogarse atribuciones causa un daño o perjuicio económico a la institución pública o privada, o a terceros, la persona podría ser demandada por responsabilidad civil. Esto implicaría la obligación de indemnizar por los daños y perjuicios ocasionados.

La falsa representación ante una institución privada podría generar responsabilidad civil si causa un perjuicio a dicha institución o a terceros que confiaron en la falsa representación.

En resumen:

Ante una institución pública, la acción de arrogarse atribuciones que no le competen constituye principalmente un delito penal tipificado como usurpación y simulación de funciones públicas.

Ante una institución privada, la acción podría no constituir un delito penal específico como la usurpación de funciones públicas, pero sí podría generar responsabilidad civil si se causa un daño o perjuicio económico debido a la falsa representación.



Oficio Nro. MIDUVI-CZ5-2025-0871-O

Guayaquil, 11 de abril de 2025

Asunto: REMITE OFICIO S/N, MEDIANTE EL CUAL INDICA CIERTOS INCONVENIENTES PRESENTADOS EN LA ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS DE LA URBANIZACIÓN CATALUÑA. SE ANEXAN DOCUMENTOS DE SOPORTE 9 (NUEVE) HOJAS.

Señora Ing.com.

Areliza Jesús Fernández Córdova

En su Despacho

De mi consideración:

En atención a vuestro requerimiento y una vez revisada la documentación que acompaña por el Área de Asesoría Jurídica de esta Cartera de Estado, por el presente cúmplame manifestar lo siguiente:

NORMATIVA LEGAL

CONSTITUCION DE LA REPUBLICA DEL ECUADOR

Art. 18.- Todas las personas, en forma individual o colectiva, tienen derecho a: (...). 2. Acceder libremente a la información generada en entidades públicas, (...).

Art. 61.- Las ecuatorianas y ecuatorianos gozan de los siguientes derechos: 1. Elegir y ser elegidos. (...) 4. Ser consultados (...).

Art. 62.- Las personas en goce de derechos políticos tienen derecho al voto universal, igual, directo, secreto y escrutado públicamente (...).

Art. 66.- Se reconoce y garantizará a las personas: (...) 13. El derecho a asociarse, reunirse y manifestarse en forma libre y voluntaria. (...) 23. El derecho a dirigir quejas y peticiones individuales y colectivas a las autoridades y a recibir atención o respuestas motivadas. No se podrá dirigir peticiones a nombre del pueblo. (...).

Art. 83.- Son deberes y responsabilidades de las ecuatorianas y los ecuatorianos, sin perjuicio de otros previstos en la Constitución y la ley: 1. Acatar y cumplir la Constitución, la ley y las decisiones legítimas de autoridad competente. (...).

Art. 96.- Se reconocen todas las formas de organización de la sociedad, como expresión de la soberanía popular para desarrollar procesos de autodeterminación e incidir en las decisiones y políticas públicas y en el control social de todos los niveles de gobierno, así como de las entidades públicas y de las privadas que presten servicios públicos. Las organizaciones podrán articularse en diferentes niveles para fortalecer el poder ciudadano y sus formas de expresión; deberán garantizar la democracia interna, la alternabilidad de sus dirigentes y la rendición de cuentas.

Art 97.- Todas las organizaciones podrán desarrollar formas alternativas de mediación y solución de conflictos, en los casos que permita la ley; actuar por delegación de la autoridad competente, con asunción de la debida responsabilidad compartida con esta autoridad; demandar la reparación de daños ocasionados por entes públicos o privados;

Oficio Nro. MIDUVI-CZ5-2025-0871-O

Guayaquil, 11 de abril de 2025

formular propuestas y reivindicaciones económicas, políticas, ambientales, sociales y culturales; y las demás iniciativas que contribuyan al buen vivir.

Art. 226.- *Las instituciones del Estado, sus organismos dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y el ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución.*

Art. 227, *señala: “La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación.”.*

CÓDIGO CIVIL ECUATORIANO

Art. 572.- *Los estatutos de una corporación tienen fuerza obligatoria sobre toda ella; y sus miembros están obligados a obedecerlos, bajo las penas que los mismos estatutos impongan.*

LEY ORGANICA DE PARTICIPACION CIUDADANA

Art. 30.- Las organizaciones sociales.- *Se reconocen todas las formas de organización de la sociedad, como expresión de la soberanía popular que contribuyan a la defensa de los derechos individuales y colectivos, la gestión y resolución de problemas y conflictos, al fomento de la solidaridad, la construcción de la democracia y la búsqueda del buen vivir; que incidan en las decisiones y políticas públicas y en el control social de todos los niveles de gobierno, así como, de las entidades públicas y de las privadas que presenten servicios públicos.*

Las organizaciones podrán articularse en diferentes niveles para fortalecer el poder ciudadano y sus formas de expresión. Las diversas dinámicas asociativas y organizativas deberán garantizar la democracia interna, la alternabilidad de sus dirigentes, la rendición de cuentas y el respeto a los derechos establecidos en la Constitución y la ley, así como la paridad de género, salvo en aquellos casos en los cuales se trate de organizaciones exclusivas de mujeres o de hombres; o, en aquellas, en cuya integración no existan miembros suficientes de un género para integrar de manera paritaria su directiva (...).

DECRETO EJECUTIVO Nro. 193 DE FECHA 23 DE OCTUBRE DE 2017

Art. 1.- Objeto.- *El presente Reglamento tiene por objeto regular, simplificar y racionalizar los requisitos para el otorgamiento de personalidad jurídica a las organizaciones sociales ciudadanas que voluntariamente lo soliciten, por parte de las instituciones competentes del Estado.*

Art. 3.- Naturaleza.- *Las organizaciones sociales reguladas en este Reglamento tendrán finalidad social y realizan sus actividades económicas sin fines de lucro.*

Oficio Nro. MIDUVI-CZ5-2025-0871-O

Guayaquil, 11 de abril de 2025

De acuerdo al presente Reglamento se entiende por organización sin fines de lucro, aquella cuyo fin no es la obtención de un beneficio económico sino principalmente lograr una finalidad social, altruista, humanitaria, artística, comunitaria, cultural, deportiva y/o ambiental, entre otras. En el caso de que su actividad genere un excedente económico, este se reinvertirá en la consecución de los objetivos sociales, el desarrollo de la organización, o como reserva para ser usada en el próximo ejercicio. (lo subrayado y en negrillas es mío).

Art. 6.- Obligaciones de las organizaciones.- Sin perjuicio de las obligaciones establecidas en otras disposiciones normativas, las organizaciones sociales tendrán las siguientes obligaciones:

a. Cumplir con la Constitución, la Ley, sus estatutos y más disposiciones vigentes; (...).

Art.16.- Elección de directiva y registro.- Una vez que las organizaciones sociales obtengan la aprobación de la personalidad jurídica, elegirán su directiva y la remitirán a la entidad pública competente, mediante oficio dirigido a la autoridad correspondiente dentro de un plazo máximo de treinta días posteriores a la fecha de otorgamiento de la personalidad jurídica, adjuntando la siguiente documentación:

1. Convocatoria a la asamblea; y,
2. Acta de la asamblea en la que conste la elección de la directiva, certificada por el secretario de la organización

Iguales requisitos y procedimiento se observarán para el caso de elección de nuevas directivas por fenecimiento de período o por cambio de dignidades.

ACUERDO MINISTERIAL Nro. 033-21 DE FECHA 23 DE AGOSTO DE 2021

Artículo 1.- Objeto.- El presente reglamento tiene por objeto regular la simplificación de trámites administrativos para el otorgamiento de personalidad jurídica y demás actos administrativos relacionados con la vida jurídica de las organizaciones sociales sin fines de lucro que se encuentran bajo el ámbito de competencia del ente rector de hábitat y vivienda.

Artículo 12.- Requisitos para registro de nueva directiva.- *Para el caso de registro de nuevas directivas, las organizaciones sociales, en aplicación del régimen democrático interno y procedimiento señalado en el estatuto, realizarán la elección de la nueva directiva y solicitarán su registro a la unidad competente del ente rector de hábitat y vivienda. Para el efecto, presentarán los siguientes requisitos:*

1. Solicitud dirigida a la autoridad competente del ente rector de hábitat y vivienda, presentada por el representante de la organización o quien hiciere sus veces;
2. Convocatoria o auto convocatoria para asamblea general; y,
3. Acta de la asamblea en la que conste la elección de la directiva que deberá estar certificada por el secretario o secretaria titular o provisional.

OBSERVACIONES:

Tras realizar una exhaustiva revisión de los estatutos legales y vigentes de la



Oficio Nro. MIDUVI-CZ5-2025-0871-O

Guayaquil, 11 de abril de 2025

organización, se ha constatado que no existe un procedimiento establecido para llevar a cabo su proceso electoral. En particular, se observa la ausencia de directrices claras sobre la formación de una comisión electoral o la constitución de una comitiva encargada de supervisar y facilitar dicho proceso.

Por lo tanto, se hace un llamado urgente a la organización y a su directiva actual para que lleven a cabo su proceso eleccionario con un estricto apego a los estatutos establecidos. Es fundamental que se establezcan las medidas necesarias para asegurar un proceso transparente, democrático y conforme a lo que la normativa interna estipula, garantizando así la participación activa de todos los miembros y el respeto a los principios de gobernanza.

Es imperativo que la organización tome las medidas pertinentes para rectificar esta situación y asegurar que el proceso electoral se realice de manera adecuada y en cumplimiento con sus propios estatutos.

La veracidad y autenticidad de los documentos entregados al MIDUVI para el registro respectivo son de exclusiva responsabilidad de los socios y del solicitante, así como toda la información anexada de los peticionarios; de comprobarse la falsedad de la documentación ingresada en esta Cartera de Estado el registro se anulará, lo dicho guarda concordancia con el artículo 10 de la Ley Orgánica para la Optimización y Eficiencia de Trámites administrativos.

Para consulta sobre requisitos para trámites de organizaciones sociales se solicita revisar el link: <https://www.habitatyvivienda.gob.ec/organizaciones-sociales/>.

Se recuerda que, para la solución de conflictos y controversias internos de la organización social, los asociados en primer lugar buscarán como medio de solución el diálogo, actuarán conforme a sus normas estatutarias y concurriendo ante los Órganos Administrativos de la Organización. Y en caso de persistir las discrepancias internas, éstos deben acudir ante los Centros de Mediación y Arbitraje ó a la justicia ordinaria.

TODOS LOS TRÁMITES EN ESTA CARTERA DE ESTADO SON TOTALMENTE GRATUITOS.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Oficio Nro. MIDUVI-CZ5-2025-0871-O

Guayaquil, 11 de abril de 2025

Documento firmado electrónicamente

Mgs. Víctor Elías Jara Flores
COORDINADOR GENERAL REGIONAL 5

Referencias:

- MIDUVI-CZ5-2025-0948-E

Copia:

Señorita Abogada
Victoria Elizabeth Villa Nausin
Abogada 3

Señor Abogado
Carlos Enrique Rodríguez Aguayo
Abogado Provincial 1

Señorita Abogada
Sandry Johanna Izquierdo Azanza
Abogada Provincial 1

Señor Psicólogo
Deiby Christian Pincay Ordoñez
Analista de Recursos Humanos Provincial

vv