

**ASOCIACION DE PROPIETARIOS DE LA URBANIZACION "PORTAL AL SOL"**

Kilómetro 11 1/2 Vía a la Costa  
Acuerdo Ministerial 10815 del 3 de Abril del 2012

**ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA  
DE LA ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS  
DE LA URBANIZACIÓN PORTAL AL SOL,  
CELEBRADA EL VEINTISEIS DE SEPTIEMBRE DE DOS MIL VEINTE**

En la ciudad de Guayaquil, a los veintiséis días del mes de septiembre de dos mil veinte, a las quince horas, en virtud de la convocatoria realizada el once de septiembre de dos mil veinte, dado que a la hora indicada no existió el quorum reglamentario, se espera hasta las quince horas con treinta minutos, se reúnen los socios, tal como consta en la referida convocatoria, por medio de la aplicación ZOOM, y los miembros de la Directiva en el área social, se da el inicio a la Asamblea por parte la Ing. Migdalia Bajaña Chiriboga en calidad de Presidenta de la Asociación, informa que son seis puntos a tratar en la asamblea de acuerdo a la invitación: Uno *“Presentación de obras realizadas y proyectos del año”*, Dos *“Presentación de estados financiero y aprobación de presupuesto”*, Tres *“Elección de comisarios”*, Cuatro *“Aprobación de nuevas medidas en relación a la cartera vencida”*, Cinco *“Presentación de reglamento interno y de elecciones”*, Seis *“Varios: Adecuaciones de áreas verdes, novedades de la cantera, avances con el Municipio y otros”*; dando inicio al primer punto que es presentación de obras realizadas y proyectos del año, se presenta un video con los trabajos realizados, interviene Nicolás Rivera manzana trece noventa y siete villa diez y solicita cambiar el orden de los puntos a tratar, dejando la elección de comisarios como punto 5 y la aprobación del presupuesto luego de la revisión de medidas para la cartera vencida, indicando que el punto varios debe dejarse libre para dudas, sugerencias o aportaciones de los residentes, interviene la Ing. Migdalia Bajaña Chiriboga en calidad de Presidenta de la Asociación, menciona que el punto varios fue en base a que varios residentes escribieron previo a la asamblea indicando sus inquietudes y en caso de que dentro de la asamblea se presenten más inquietudes estas se agregarán, establece dejar como segundo punto presentación estados financieros, tercero aprobación de presupuesto, cuarto Presentación de reglamento interno y de elecciones y quinto elección de comisarios,

pasamos al segundo punto que es presentación de estados financiero y aprobación de presupuesto, interviene la Ing. Karim Peñafiel, contadora externa, explica los procedimientos con los cuales se maneja la contabilidad, sobre el registro de los contratos del personal en el Ministerio de Trabajo, se proyectan los estados financieros y se explican los gastos e ingresos realizados hasta Julio 2020, el valor representativo de ingresos es por alícuotas que es del noventa y nueve punto treinta y uno por ciento, el detalle de gastos los servicios especializados son mantenimiento de áreas verdes, GHOU y el servicio de guardianía el cual es el monto más elevado, entre estos tres representa el sesenta y cinco punto ochenta y cuatro por ciento de los gastos, interviene Alexander Álvarez manzana trece noventa y siete villa uno, indica a que se refiere lo registrado en la cuenta cuarenta y cuatro, interviene la Ing., Jessica Toro, en calidad de Tesorera de la Asociación, son los descuentos de aquellos residentes que pagan dentro de los diez primeros días en efectivo o cheque, o de aquellos que llevaban mucho tiempo vencido y pagan su deuda, a quienes dependiendo del caso y de la aprobación de Directorio, se realiza algún descuento, interviene Carlos Illescas manzana trece ochenta y siete villa quince, a que se refiere el punto mantenimientos generales, interviene la Ing., Jessica Toro, en calidad de Tesorera de la Asociación, corresponde al pago de las personas que limpiaban cuando se utilizaba el área social, fumigaciones, cambio de reflectores de los parques, así mismo incluye las obras realizadas, escaleras cancha tenis, baños cancha fútbol, enmallado pintado área niños, rejas paso peatonal garita uno, baranda en etapa dos dañada por choque de residente y blanquear pared de planta de tratamiento y parque manzana trece ochenta, toma la palabra la Ing. Migdalia Bajaña Chiriboga en calidad de Presidenta de la Asociación, la planta de tratamiento ya está a cargo de Interagua desde abril dos mil veinte, se pueden dar cuenta en sus planillas de agua potable el rubro por la planta de tratamiento.

Interviene Alicia Agila manzana trece ochenta y ocho villa ocho, por qué la Asociación debe pagar los daños del choque de un residente, siempre que hay cualquier accidente es reconocido por el causante, toma la palabra la Ing. Migdalia Bajaña Chiriboga en calidad de Presidenta de la Asociación, en efecto este trabajo está cargado a la cuenta del residente, el problema es cuando no hemos podido cobrarles ni el valor de las alícuotas, es más difícil cobrarles los accidentes o daños ocasionados, interviene Alicia Agila manzana trece ochenta y ocho villa ocho, porque

las adecuaciones no se registran como activo, toma la palabra la Ing. Migdalia Bajaña Chiriboga en calidad de Presidenta de la Asociación, la Asociación es una entidad sin fines de lucro, y si registramos todas las obras como activo fijo eso reflejaría una utilidad y la Asociación no puede ni distribuir ni generar utilidades, entonces todo ingreso se reinvierte y se considera como gasto, interviene Alicia Agila manzana trece ochenta y ocho villa ocho, porque no se registra nada en las cuentas por cobrar, toma la palabra la Ing. Migdalia Bajaña Chiriboga en calidad de Presidenta de la Asociación, no se tiene las cuentas por cobrar ya que no todas las cuentas por cobrar son ingresos, en la Asociación se maneja un sistema contable con un módulo de cuentas por cobrar en el cual mes a mes se realiza una carga masiva con el valor de la alícuota de cada residente pero se factura en el momento que se recibe el pago porque si no estaríamos registrando ingresos que no recibimos y pagando impuestos. Pasamos a la revisión del presupuesto año dos mil veinte, interviene la Ing., Jessica Toro, en calidad de Tesorera de la Asociación, se proyecta el presupuesto, el presupuesto fue realizado en base a la cartera, al principio del año dos mil veinte se manejaba una morosidad de aproximadamente el quince por ciento de lo que se facturaba normalmente, es decir que se había mejorado mucho en el tema de cobranza, lamentablemente debido a la pandemia al momento estamos manejando un retraso del veinticinco hasta treinta por ciento, en parte se debe a que no se ha bloqueado los servicios de garita mes a mes vencido, sino con dos meses de vencimiento, esto afectó el flujo, pero ya vamos a empezar a bloquear mes a mes, adicional más adelante se va a presentar la nómina de administración, guardianía y áreas verdes según lo solicitado por varios residentes, regresando al presupuesto si el flujo se mantiene, a fin de año el total de los ingresos menos las obras quedaríamos con cuarenta y siete dólares a favor, en caso de contar con un saldo a favor mayor entre las obras prioritarias están cambiar el sistema de plumas de garita dos ya que es bastante antiguo, construir una cancha de volley de arena y adoquinar el área cercana al área social para que también pueda ser utilizada por los residentes. Pasamos al punto cuatro que es aprobación de nuevas medidas en relación a la cartera vencida, toma la palabra la Ing. Migdalia Bajaña Chiriboga en calidad de Presidenta de la Asociación, el valor que debería ser cobrado mensualmente por alícuotas es de cuarenta y nueve mil dólares, en enero habíamos logrado llegar a un nivel de cartera vencida de quince por ciento

pero ya en febrero el índice empezó a subir, y al momento se mantiene entre el treinta y cinco y cuarenta por ciento, es importante mencionar que hay un grupo de personas que tienen alcúotas impagas por más de tres años, acerca de la pregunta de Alicia Agila manzana trece ochenta y ocho villa ocho, como se va a cobrar sino ha sido facturado, ya se ha realizado juicios monitorios previamente y se ha obtenido la resolución de que la deuda debe ser pagada, con lo que se tiene el precedente que todo residente que tenga deuda debe pagarla, entre las nuevas medidas a tomarse sobre el tema de cartera vencida son los siguientes, continuar con la decisión que por la garita dos ingresen únicamente residentes con tag o GHOU habilitado porque anteriormente muchos de los residentes que están bloqueados ingresaban por la garita dos porque tiene muy poca afluencia y es más rápido el ingreso, cuando se tomó esta decisión incluso tuvimos varios problemas y uno con un residente que hasta empujó al guardia para abrir la pluma, muchos residentes piden que se haga cobranza pero en uno de los juicios monitorios la residente contrademandando a la Asociación indicando que no debe de pagar y que gasto mil dólares en abogados pero hubo una sentencia del juez indicando que si debe pagar, en la contrademanda la residente citó a cinco residentes como testigos que ella no debe de pagar alcúotas y es ahí cuando se crean los problemas, ya que los mismos residentes les dan las facilidades del caso, les envían invitación del GHOU para que ellos puedan ingresar, por lo cual se les solicita el apoyo para no darles este tipo de facilidades, en una asamblea previa se aprobó que se realicen los juicios a aquellos residentes con deuda de más de tres años, se propone realizar ahora a aquellos que tienen más de dieciocho meses, aunque la idea es iniciar un proceso de mediación y en caso de no resultar favorable iniciar el juicio monitorio, además realizar una cobranza extrajudicial para aquellas personas que están vencidas más de cuatro o cinco meses porque se entiende que puedan tener alguna situación especial, incluso se han firmado varios convenios para ir pagando en partes, las medidas son aprobadas con dieciséis votos registrados en el chat de la aplicación ZOOM, y diez votos de las personas presentes en el área social, así mismo se vota por la aprobación del presupuesto año dos mil veinte se solicita que si algún residente no está de acuerdo lo escriban por el chat de la aplicación ZOOM o de las personas presentes en el área social, ningún residente o miembro de la directiva expresa no estar de acuerdo, el presupuesto año 2020 es aprobado con dieciséis votos registrados en el

chat de la aplicación ZOOM, y diez votos de las personas presentes en el área social, interviene Edward Ballester manzana trece noventa villa tres solicitando que para los próximos años se envíe el presupuesto previo a la asamblea junto con una encuesta para poder registrar los votos o favor o alguna observación previa a la asamblea, toma la palabra la Ing. Migdalia Bajaña Chiriboga en calidad de Presidenta de la Asociación e indica que es una buena observación y que se revisará su factibilidad, pasamos al punto de Presentación de reglamento interno y de elecciones, toma la palabra la Ing. Migdalia Bajaña Chiriboga en calidad de Presidenta de la Asociación, el reglamento fue enviado en semanas anteriores para socializarlo por cada manzana y conocer si los residentes tenían alguna duda o sugerencia, la Directiva recibió de cada representante de las diferentes manzanas las correspondientes sugerencias, las mismas que fueron revisadas y se realizaron los cambios en el reglamento en el caso de ser aplicables, adicional recalca referente al reglamento de elecciones, las mismas se realizarán a finales del año dos mil veinte y uno, pero debido a que las asambleas no es algo que se realice tan frecuentemente, se incluye en esta asamblea para regularizar la documentación, interviene Carlos Illescas manzana trece ochenta y siete villa quince, indica que él ha notado que en ocasiones ciertos residentes sacan la basura en días que no son los apropiados, causando que la basura quede a la vista de todos por varios días, que se debería considerar agregar esto en el reglamento, ya que en su revisión no encontró nada al respecto y recuerda que antes se indicaba que se debe sacar la basura dos horas antes, toma la palabra la Ing. Migdalia Bajaña Chiriboga en calidad de Presidenta de la Asociación, está de acuerdo con la observación y se va a revisar su factibilidad, menciona que adicional al reglamento existen previamente las normas de convivencia en las cuales se detallan los horarios de la recolección y las normas a seguir, interviene Georgina Toscano manzana trece noventa y seis villa treinta y siete, indica que referente a los dueños de las mascotas que las dejan paseando sueltas por la urbanización y no limpian sus desechos, que se debería revisar en las cámaras los momentos en que lo hacen y publicar por todos los medios como chats o incluso poner una pantalla para poner las fotos de sus mascotas para que se hagan responsables de las mismas, toma la palabra la Ing. Migdalia Bajaña Chiriboga en calidad de Presidenta de la Asociación, indica que de ser posible se realizaría sin ningún problema, pero para esto se debería revisar las cámaras de cada

evento y eso toma bastante tiempo, en los casos que se sabe la hora exacta es un poco más fácil pero igual es un proceso que toma tiempo y esto se debería ser cobrado al residente, sin ninguna otra participación u objeción referente al reglamento interno y de elecciones, los mismos son aprobados, pasamos al punto de elección de comisarios, según estipulado en los estatutos, comunica que deben ser tres miembros, elegidos dentro de los residentes que consten como socios activos, para lo que solicita voluntarios o que los socios presentes mocionen candidatos, para lo cual se ofrecen como candidatos voluntarios para formar el equipo de comisarios los residentes: Luz Dillon manzana trece noventa y ocho villa once, David Guevara manzana trece noventa y cuatro villa veintidós, Alexander Álvarez manzana trece noventa y siete villa uno, eligiéndose por los residentes presentes en la reunión en ZOOM, ningún residente presenta voto en contra, pasamos al punto de temas varios, adecuaciones áreas verdes, interviene Bertha Rosero manzana trece ochenta y nueve villa dieciséis menciona que se debe mejorar los servicios de áreas verdes, interviene Huber Salazar manzana trece noventa y uno villa nueve sugiere que para un mayor control y mejor servicio se debería tener un cronograma de mantenimiento, toma la palabra la Ing. Migdalia Bajaan Chiriboga en calidad de Presidenta de la Asociación, si hay muchas cosas por mejorar en el tema de áreas verdes, inclusive se ha creado una comisión de varios residentes que están colaborando, se tiene planificado realizar mejoras en el área de la garita uno y otras zonas de la urbanización, adicional se está haciendo el trámite con el Municipio de Guayaquil para adecuar los parques, se ha tenido reuniones con el Concejal Rodríguez para presentar una propuesta similar a la de la Urbanización Belo Horizonte, cabe mencionar que este proceso puede demorar bastante tiempo, pasamos al punto varios, interviene Edward Ballester manzana trece noventa villa tres indicando que hay muy pocos socios que se debería hacer algo para incentivar al registro de nuevos socios, toma la palabra la Ing. Migdalia Bajaan Chiriboga en calidad de Presidenta de la Asociación e indica que esto se ha comunicado en varias ocasiones, incluso en la asamblea anterior se indicó que se debe llenar un formulario y adjuntar la documentación requerida, pero ya es responsabilidad de cada residente, el que esté interesado puede solicitar el formulario a la administración, al momento tenemos dos solicitudes en proceso en el MIDUVI, pasamos al punto varios de adecuaciones de áreas verdes, toma la palabra la Ing. Migdalia Bajaan Chiriboga en calidad de

Presidenta de la Asociación, el tema de parque de mangos que es bastante controversial, se ha revisado con el personal de mantenimiento y si se puede dar mantenimiento a estos árboles pero para esto hay que irles dando forma, al principio cortarlos a una altura de aproximadamente tres metros y luego ir dándoles la forma apropiada que no se lo hizo desde un principio, la poda se realizaría luego de que se termine la época de cosecha, al principio no quedarán muy bonitos pero luego van a ir creciendo poco a poco, tenemos el cronograma de este mantenimiento y se lo haremos llegar por correo para que todos estén al tanto, pasamos a novedades de la cantera, la Ing. Migdalia Bajaña Chiriboga en calidad de Presidenta de la Asociación, procede a informar que se ha enviado el reclamo al Municipio de Guayaquil pero no hemos tenido una respuesta aún, indican que el ente regulador de canteras es ARCOM, además es difícil tratar de conseguir un cambio ya que para presentar el reclamo se solicitó la colaboración de los residentes para firmar la carta a enviar al Municipio y se obtuvieron apenas alrededor de ciento veinte firmas, inclusive se han hecho plantones fuera de la urbanización y a pesar de que muchos residentes expresan su malestar por medio de los chat de cada manzana, al momento del plantón o firmar un documento, son muy pocas las personas que colaboran, interviene Fernanda Hurtado manzana trece noventa y cuatro villa dieciséis, indica que ella trabajó durante años en el Ministerio del Ambiente e indica que en su experiencia para hacer este tipo de reclamo se debe contar con un sustento y que el único soporte legal para que alguna autoridad preste la atención debida al caso es por un estudio que demuestre el impacto ambiental ya que Ecuador tiene un convenio ambiental con protección a la salud o el impacto a la salud de los moradores cercanos a la cantera, para eso se debe hacer un estudio de la cantidad de partículas tóxicas que puedan causar alergia y al tener varios niños en la urbanización menores de doce años el impacto es mucho mayor y tendríamos mayor respaldo, otro soporte sería el tema de daños a las viviendas pero esto es mucho más complicado ya que habría que demostrar que esto es causado por las explosiones y no por un asentamiento, para esto se puede pedir el apoyo de universidades que realicen estos estudios, por lo tanto se propone unirse con las otras urbanizaciones del sector para realizar estos estudios, interviene Carlos Illescas manzana trece ochenta y siete villa quince, indica que la cantera alledaña es un serio problema para la salud de los moradores, toma la palabra la Ing. Migdalia Bajaña Chiriboga en

calidad de Presidenta de la Asociación, para poder darle un mejor seguimiento propone crear una comisión para tratar el tema de las canteras y la salud de los residentes, se postulan Carlos Illescas manzana trece ochenta y siete villa quince, José Ochoa manzana veintidós veintiocho villa treinta y uno y Edward Ballester manzana trece noventa villa tres, siendo los mismos aprobados por los residentes presentes en la reunión, interviene la Ing. Migdalia Bajaña, en calidad de Presidenta de la Asociación, agradeciendo a todos por su participación y da por concluida la Asamblea.

Migdalia Bajaña Chiriboga  
**PRESIDENTA**

Jorge Luis Aguilar Game  
**SECRETARIO**

Zoila Marylin Reyes  
**SOCIO MIDUVI**