



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

Kilómetro 11 Y2 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 DIECINUEVE DE MAYO DE DOS MIL DIECIOCHO

En la ciudad de Guayaquil, a los diecinueve días del mes de Mayo de dos mil dieciocho, a las quince horas treinta, en virtud de la convocatoria realizada el tres de Mayo de dos mil dieciocho, dado que, a la hora indicada no existió el quorum reglamentario, se reúnen los socios, tal como consta en la referida convocatoria, en el área social de la Urbanización Portal al Sol a las dieciséis horas, con el fin de tratar el siguiente orden del día: **UNO: Presentación del Balance 2017**, para tal efecto el Ing. Robert Alvarado, comienza la presentación del balance y estado de resultados 2017, presentando los diferentes rubros de estos informes e indicando las razones de las variaciones, la presentación de los informes financieros fueron con corte a Julio 2017 (gestión Directiva anterior) y de Agosto a Diciembre 2017 (gestión Directiva Actual), en el Año 2017 se registran ingresos por \$429K, que corresponde a las alcúotas canceladas por los residentes, luego se tiene el rubro que corresponde a la seguridad privada por \$183K, se muestra un incremento en este rubro a partir de Agosto 2017 que corresponde al servicio de guardianía de la etapa 2, así también existe el rubro del servicio de seguridad que brindaron a la etapa 2 desde Abril a Julio 2017, cuyo monto no había sido registrado ni cancelado. Siguiendo con la presentación se presenta el rubro de sueldo del personal, explicando que anteriormente el personal no estaba contratado directamente por lo que no se registraba valores de sueldos, beneficios ni aportes al iess, y se cancelaba a una empresa de mantenimiento de áreas verdes y de limpieza, por tal motivo el rubro de sueldos anteriormente se registraba por \$2,6K, actualmente todo lo relacionado al personal se encuentra en regla de acuerdo a la normativa Laboral en la actualidad. Existe otro rubro de indemnizaciones, una correspondiente al Sr. Carlos Córdova, la misma que fue cancelada en la administración anterior y otra que se canceló al Sr. Alfredo Sánchez, administrador saliente en Agosto 5 de 2017. El residente Sr. García Mz. 1389 V 38 preguntó quién era el administrador y la Presidenta procedió a indicar el nombre de la administradora y hacer la correspondiente presentación de la Ing. Annabell Vacas, así también el residente Víctor Muñoz de la Mz.1388 V 8, pregunta cuántas personas laboran en la Urbanización, el contador le responde que son 11 personas que se encuentran afiliadas en el Seguro Social, interviene la Presidenta indicando los nombres de las 9 personas de mantenimiento y 2 de administración, en la intervención toma la palabra el Ing. Xavier Flores manzana 1385 villa 4 consulta al contador sobre el tiempo que lleva laborando en la Asociación y le hace la sugerencia de que cuando se envíe la información de los estados financieros se recomienda desglosar al final los rubros más importante y agregar las notas explicativas, la Psic. Liliam Cubillos consulta, qué significa personal de mantenimiento, la



Presidenta explica que se refiere a personal de jardinería y de limpieza, también solicita que se evite la diferenciación entre Portal 1 y Portal 2 sino que se refieran en general como una sola Ciudadela Portal al Sol, con sus etapas 1 y 2, así también consulta sobre lo indicado por los guardias de que el personal de servicio de los residentes de etapa 1 deben ingresar por garita 1 y los de etapa 2, ingresar por garita 2, a lo que aclara la Presidente que hay disposiciones de uso de las garitas por un tema de descongestionar la garita principal y la disposición radica en que los camiones y obreros ingresen por garita dos sin importar donde qué residentes se dirijan y que cualquier otra disposición de los guardias debe ser un error y se debe comunicar a la administración. El Sr. Contador continuó con la lectura del informe sobre los costos de mantenimiento de los parques, mantenimiento eléctrico, luminarias de ingresos \$913.00, equipos de computación, depreciaciones, gastos administrativos, servicios básicos, agua potable \$30K correspondiente al registro de una deuda desde Agosto 2015 la misma que no había sido ni registrada ni pagada, se mencionan los demás rubros de gastos, también hay rubros de multas que se pagaron por declaraciones erróneas en la administración anterior, rubro por aportes al iess que no fueron descontados a los empleados y retenciones que fueron asumidas por la Asociación, la Sra. Ximena Aguirre toma la palabra e indica que los informes financieros ya están subidos en la página web de la Asociación y cada mes se sube la información y que de existir alguna duda sobre los informes se pueden comunicar con ella para poder dar una mejor explicación. La Psic. Liliam Cubillo requiere una explicación sobre una pérdida registrada, el contador explica que en el caso de la Urbanización se manejan los términos Déficit y Superávit, lo que se presenta no indica que no hay flujo, sino que se maneja una política de pago, es decir que el gasto se registra este mes y el pago se realiza posteriormente y que el Déficit es de \$317.00 que es manejable. La Tesorera explica que en el caso de muchos proveedores se registra la factura al iniciar el trabajo, pero el pago se realiza a la culminación del mismo. **DOS: Presentación de proyectos realizados y Nuevos proyectos**, se procede con la presentación de un video que recoge los proyectos realizados desde Diciembre 2017 a la fecha, así también toma la palabra la Sra. Migdalia Bajaña, en calidad de Presidenta, comentó sobre el cambio de algunas cámaras, mantenimiento de otras y que entre los nuevos proyectos está programado ir incrementando las mismas mensualmente, se mencionó el cambio de la compañía de seguridad. La presidente explica además nuevos proyectos como la cancha múltiple, en la cual se ha realizado el arreglo de la iluminación, pero hay grietas en el piso lo que ocasiona que la cancha no se pueda utilizar, indica que hay una opción que es una cancha de caucho, cuyo presupuesto es de \$ 21.000,00. Interviene el Ing. Xavier Flores de la manzana 1385 villa 4, para dar como sugerencia el cerramiento de la cancha de usos múltiples para proteger la misma y hacer letreros para prevenir el mal uso y consulta si el caucho no tiene un deterioro acelerado. La Tesorera explica que el deterioro no es acelerado, que se ha realizado la cotización con la misma empresa que ha remodelado la cancha de césped sintético. Toma la palabra el Sr. Otto Peralta de la Mz. 1391 V.18 y sugiere considerar un espacio para andar en bicicleta o patinar. RESIDENTE presenta su comentario de realizar una cancha pequeña para los niños y la Presidenta indica que eso ya se tiene considerado realizar junto al



parque infantil de la 1450, usando el césped que se retiró de la cancha de césped sintético. La Presidenta explica el segundo Proyecto que consiste en un club social con piscina y juegos para niños, y se presentan las opciones y modelos de piscinas, hay dos propuestas que varían en las medidas: Piscina Propuesta 1: 8x15m, costo \$28.000,00; Propuesta 2: 8x25 m, costo aproximado \$43.000,00; piscina pequeña con Juegos de niños \$20.000,00. Toma la palabra la Psic. Liliam Cubillo de la manzana 2229 villa 7 y sugiere revisar si el suelo es apto por el desnivel del área social. Realizar una piscina pequeña para los niños. La Presidenta indica que para realizar los nuevos proyectos, una vez que hayan sido aprobados por la Asamblea, lo primero es realizar el trámite para que el municipio nos entregue esa área en Comodato. El segundo paso sería revisar la parte técnica, la misma que en primera instancia ya fue revisada por la empresa que realizó las cotizaciones indicando que no había problema, pero, indicó la Presidenta, que obviamente se llevarán a los técnicos especializados para que realicen una inspección a fondo antes de iniciar el proyecto. RESIDENTE indica que si es importante hacer una inspección técnica porque la cancha de tenis también se ha visto afectada por el drenaje del agua y que es importante verificar que eso no vaya a suceder con la construcción de estas piscinas. El Tercer Proyecto presentado es el cerramiento del área social, mitad hormigón y mitad vidrio y climatizar el área. Para realizar estos proyectos se indica que sería necesario el cobro de 2 alcúotas extraordinarias, lo que cubriría parte de los proyectos y el resto se lo haría con autogestión, estas alcúotas serían cobradas en un plazo de 6 meses. Se sometió a votación la aprobación de la realización de los tres proyectos, obteniendo como resultado: 15 votos a favor y 3 en contra. Interviene el Ing. Carlos Illescas de la manzana 1387 villa 15 quien plantea recopilar el dinero que se necesita para los nuevos proyectos, de un valor que tiene que devolver la anterior directiva, que quedó inconcluso. El residente Sr. Byron Paredes Mz 1393, V. 36, manifestó su inconformidad en el ingreso a la urbanización porque tiene 2 hijos y como ya no se pueden adquirir las tarjetas de ingreso, se les complica el ingreso al tener que hacerlo por la fila de visitantes, la Presidenta les indicó que aproximadamente en dos semanas se instalará una aplicación que permita el ingreso de residentes sin tarjeta ni tag, esta aplicación estará a prueba durante unos meses y cuando se tenga la confirmación de su correcto funcionamiento, se procederá con la eliminación de las tarjetas de ingreso.. **TRES: Revisión cuentas por cobrar y aprobación de medidas a tomar para realizar cobranzas de valores vencidos,** La vicepresidenta, Ing. Azucena Urdiales, realiza la presentación de las cuentas por cobrar, manifiesta que solamente 3 residentes de 25 que se enviaron a una compañía de cobranzas, SERVINCO, se encuentran al día y que los otros no se han acercado a regularizar su deuda ni buscar opciones de pago y que cuando los llama la empresa de cobranzas, le indican que se encuentran al día en sus pagos. Se aprueba enviar que los residentes que nunca han cancelado sus alcúotas y no han realizado un convenio de pago, se les realice una cobranza judicial. Indica que la cartera actual, desde Noviembre de 2017 que se inició con el sistema de facturación, tiene un vencimiento del 34% y que de la cartera vencida el 66% corresponde a los 25 residentes mencionados anteriormente, quienes nunca han cancelado ni una alcúota y obviamente su deuda va creciendo cada día., por lo que se proponen las siguientes medidas:-



.Retirar los servicios de guardianía a los 60 días de vencidos, -No permitir salida de menaje de casa a las personas que no estén al día en sus alicuotas, -realizar cobranza judicial a esos 25 propietarios que nunca han cancelado alicuotas. , -Que estos mismos propietarios pierdan su calidad de socios. Toma la palabra el Sr. Albi Cedeño de la manzana 1382 villa 8 pone énfasis en retomar el informe sobre la CANTERA, que se debe realizar un seguimiento para que cumplan con los reglamentos porque en este sector tenemos una gran contaminación que afecta enormemente a los residentes. Menciona que el objetivo no es cerrarla, sino que cumplan con los reglamentos. Se retoma el tema de las cuentas por cobrar y se somete a votación la aprobación de las medidas sugeridas por las cuentas vencidas y el resultado es una aprobación de todos los socios presentes, no hubo votos en contra. **CUARTO. ELECCION DE COMISARIOS.** Se procede a elección de comisarios: se menciona que los únicos candidatos que se habían postulado hasta el momento eran el Ing. Marco Manosalvas y la Psic. Liliam Cubillo, quienes enviaron su hoja de vida con anticipación y fueron socializadas entre los residentes, pero posteriormente el Ing. Víctor Muñoz también había indicado su interés en ser comisario, por lo que se sometió a votación y fueron elegidos como comisarios el Ing. Marco Manosalvas, Ing. Víctor Muñoz y Psic. Liliam Cubillo, se recordó que las funciones del Comisario es actuar como auditor de cuenta de la Directiva y tiene que presentar su informe económico ante la Asamblea. **QUINTO: Varios.** Dentro de los temas varios se mencionó la unificación de los modelos de decoración de las bananas, se presentó un modelo y se sometió a votación, obteniendo como resultados votos a favor y en contra. Otro punto a tratar fue la modificación del reglamento y costos de alquiler de la cancha de fútbol, proponiendo que en el reglamento se modifique que por núcleo familiar, es decir familias que tengan varias viviendas en la urbanización, únicamente se pueda alquilar hasta un máximo de dos horas seguidas, que para poder permitir el ingreso a la cancha debe presentarse con su respectiva identificación el residente que ha realizado la reservación y el mismo deberá permanecer en la cancha durante dure la reserva, que el costo de alquiler de la cancha se modifique a \$10.00 en el día y \$15.00 en la noche, somete a votación obteniendo como resultado votos a favor 15 y 3 votos en contra La Presidenta propone instalar dos lámparas adicionales en la cancha de fútbol, posteriormente la Presidente indica que un grupo de residentes que son tenistas desean realizar una propuesta en cuanto a la modificación del reglamento y costo de alquiler de la cancha de tenis, toma la palabra el Ing. Andrés Granda de la Mz. 1380 V.23, lo acompaña en su presentación el Ing. Víctor Naranjo de la Mz 1389 V 31 , ellos realizan una presentación donde indican que para la disminución del costo de la cancha de tenis, se comprometen a realizar torneos organizados a través de la administración y proponen que no se cobre ningún valor por el alquiler de esa cancha y que así lo habían realizado anteriormente. Interviene la Ing. Ximena Aguirre indica que en los archivos que ha revisado no ha encontrado registros de ingresos provenientes de esos torneos y que la cancha si genera costos de mantenimiento, así también indica que actualmente se han mejorado los ingresos por alquiler de la misma, toma la palabra la Presidenta y presenta como propuestas 3 opciones: la primera no cobrar ningún valor por el alquiler de la cancha, la segunda cobrar \$3 la hora y la tercera el cobro de \$5 la hora tal como estaba estipulado

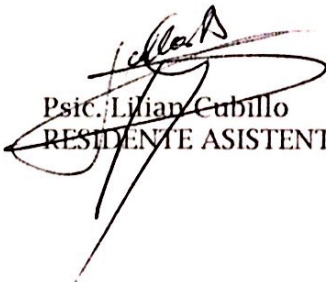


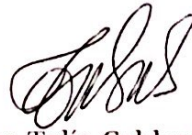
actualmente. Se somete a votación obteniendo como resultado 3 votos favor de la primera opción, 7 votos a favor de la segunda opción y ningún voto a favor de la tercera opción, por tal motivo queda aprobado el nuevo costo de alquiler en \$3 la hora. Luego de haber culminado el tema de las canchas, la Presidenta, informa a los residentes que existe un inconveniente con las cuentas con la Constructora, porque al presentarles a ellos el valor que deberían cancelar por las alícuotas desde Agosto de 2015 correspondientes a sus terrenos, viviendas y departamentos, así como de los valores cobrados por anticipado a algunos residentes de etapa dos correspondientes a los meses que ellos ya no tenían la administración, ellos nos manifestaron y nos entregaron copia de un acta donde la Directiva anterior se comprometió a reconocerles por concepto de mantenimiento de la planta de tratamiento el 90% del costo, el mismo que asciende a la cantidad de \$4.500, es decir, que ellos cancelarían el valor de \$4.100, se realizó la aclaración de que este valor nunca se ha cancelado a la constructora pero que se dejaba por sentado la existencia de ese compromiso, razón por la cual la constructora tampoco ha cancelado su deuda vencida, así también se manifestó lo indicado por la constructora y ratificado con Interagua, que una vez que la planta de tratamiento sea entregada a Interagua, ellos se encargarán de los costos de mantenimiento pero en la planilla de agua de cada vivienda se incrementará una tasa cuyo rubro será del 80% del valor de la planilla de agua y que es por esta razón que la constructora manifiesta que el valor de mantenimiento de esa planta debe ser cubierto por los residentes.

Queda concluida la Asamblea.

  
Ing. Migdalia Bajana Ch.  
PRESIDENTA

  
Sr. Jorge Luis Aguilar  
SECRETARIO AD-HOC

  
Psic. Lillian Cubillo  
RESIDENTE ASISTENTE

  
Sra Talía Calderón  
RESIDENTE ASISTENTE