

**ACTA DE ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA DE LA ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS DE LA URBANIZACIÓN PORTAL AL SOL, CELEBRADA EL CATORCE DE MAYO DEL DOS MIL VEINTE Y DOS.**

En la ciudad de Guayaquil, a los catorce días del mes de mayo del año dos mil veintidós; siendo las 16h00, en virtud de la convocatoria realizada con ocho días de anticipación, esto es, el seis de mayo del dos mil veintidós, se reúnen los socios en el exterior del área social de la urbanización y mediante la plataforma. Una vez transcurridos treinta minutos luego de la hora señalada en la convocatoria, se da inicio a la Asamblea General Extraordinaria por parte de la Ing. Diana Villalta Rivera, en calidad de Presidente, quien da la bienvenida a todos los presentes y a quienes se encuentran conectados vía zoom. Solicita a la Asamblea que se designe como Secretario AD-HOC al Sr. Byron Paredes Escobar, mz. 1393-36, moción fue aceptada por los presentes, quedando posicionado el Sr. Byron Paredes como Secretario.

A continuación, se da a conocer el

**Orden del día:**

- 1. Elección de Comisarios**
- 2. Designación de nuevos miembros del Directorio.**
- 3. Aprobación de la contratación de empresa de seguridad.**
- 4. Varios.**

La señora Ing. Diana Villalta, Presidente, solicita confirmar si todos los presentes y quienes están en zoom, están de acuerdo con los puntos del orden del día y que además se receptan más puntos que puedan ser tratados como varios.

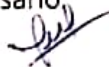
Interviene la Sra. Fátima Noboa, mz 1396-9 solicitando se incluya "Situación con el alquiler de casas". Interviene la Sra. Sandra Arévalo Becerra, mz 1393-9, solicitando se incluya "Alumbrado Público". Interviene la Sra. María León Plaza, mz. 1389-38 solicitando se incluya " Revisión del gasto total de piscina de niños". Interviene la Sra. Patricia Alvarado Parra, mz. 2229-18, solicitando se incluya "Sumideros de aguas lluvias taponados".

Los puntos propuestos fueron sometidos a votación y aprobados por unanimidad, quedando aprobado el orden del día.

**1. Elección de Comisarios.**

La señora Presidente, toma la palabra y lee el Art. 43 de los Estatutos: esto es, *"DE LOS COMISARIOS.- Los comisarios, designados por la Asamblea General, podrán actuar en cualquier momento como jueces de cuentas y deberán presentar anualmente, un informe económico y de gestión del directorio, el mismo que también será llevado a conocimiento de la asamblea general ordinaria"*.

Interviene la señora Rocío León, mz. 1393-15 y mociona como candidatos a la CPA. Jessica Toro, mz 1389-33, quien al cumplir los requisitos fue aprobada por la Asamblea por unanimidad como Comisaria; y mociona al CPA. Norberto AVECILLAS, Mz. 1389-3, quien al cumplir los requisitos fue nombrado como Comisario.



Toma la palabra la Sra. Johanna Muñoz, mz. 1383-18, quien expresa que desea reforzar el tema de los comisarios, mencionando que es preocupante que los comisarios de la directiva anterior no presentaron informe, es una responsabilidad aceptar ser comisarios de la directiva, indica que conoce a las personas que están mocionando y brinda su voto de confianza a su trabajo, precisando que los comisarios representan a toda la asamblea, a todos los socios, a todos los residentes, y velan por los recursos de la asociación: entonces más bien es un llamado a las personas que quedan electas como comisarios, a hacer esta labor, que si bien es cierto es un servicio social, es en pro de toda la urbanización.

Interviene el Sr. Norberto Avecillas, Mz. 1389-3, y consulta a la Presidente sobre el informe de auditoría que se ha realizado a la directiva anterior, si es que efectivamente existe y hasta qué periodo?. La Ing. Diana Villalta en su u calidad de Presidente, toma la palabra y responde que según los Estatutos, toda directiva que termina su periodo debe entregar con auditoría. Pero el informe del año 2021 tiene corte agosto 2021, no está completo y no existió informe de comisarios de los años 2020 y 2021. En este caso los nuevos Comisarios electos tendrían que revisar desde el periodo del mes de Diciembre 2021 que empezó esta nueva directiva.

Se somete a votación de la asamblea los comisarios propuestos y por unanimidad se designan como Comisarios a la CPA. Jessica Toro y CPA. Norberto Avecilla

Se contó con 33 votos a favor, no existiendo ningún voto en contra.

## 2. Designación de nuevos miembros del Directorio.

En este punto toma la palabra la señora Presidente e informa que en los meses de Marzo y Abril algunas personas renunciaron y se encuentran vacantes las siguientes dignidades:

CARGOS	MOTIVO
Secretario	Renuncia voluntaria
Primer Vocal Suplente	Se principalizó en reemplazo de vocal principal renunciante
Segundo Vocal Suplente	Fue removido de su cargo
Tercer Vocal Suplente	Renuncia voluntaria
Cuarto Vocal Suplente	Se principalizó en reemplazo de vocal que fue designado Tesorero
Quinto Vocal Suplente	Renuncia voluntaria

La Presidente recuerda a la Asamblea que la Directiva está compuesta por 15 personas: esto es, Presidente, Vicepresidente, Secretario, Tesorero, Síndico, 5 vocales principales, y 5 vocales suplentes.

La Presidente Ing. Diana Villalta, informa que en virtud de la invitación realizada en la asamblea del 28 de abril de 2022, varios socios han manifestado su interés en formar parte de la Directiva e indica a los socios estar presentes y pendientes ya que todos debemos participar en la Directiva, para así llevar adelante la urbanización.



La Presidente, Ing. Diana Villalta, propone a la asamblea a los siguientes socios, como nuevos miembros del Directorio actual:

**Secretario.-** Mgs. Byron Paredes Escobar, mz. 1393-36, recibiendo la aprobación por unanimidad de la Asamblea y toma posesión de su cargo; **Primer Vocal Suplente,** Ing. Carlos Guzmán, mz 2229-26, recibiendo la aprobación por unanimidad de la Asamblea y por lo cual toma posesión de su cargo; **Segundo Vocal Suplente,** Lic. Denisse Valenzuela, mz. 1388-7, como, recibiendo la aprobación por unanimidad de la Asamblea, por lo cual toma posesión de su cargo; **Tercer Vocal Suplente,** Ing. María Victoria León, mz. 1389-38, recibiendo por unanimidad la aprobación de la Asamblea, por lo cual toma posesión de su cargo; **Cuarto Vocal suplente,** al Sr. Luis Cedeño, mz 1381-22 recibiendo la aprobación por unanimidad de la Asamblea, por lo cual toma posesión de su cargo; **Quinta Vocal Suplente,** Ing. Norma Carrera, mz. 1391-16, recibiendo la aprobación por unanimidad de la Asamblea, por lo cual toma posesión de su cargo.

Se contó con 35 votos a favor, no existiendo ningún voto en contra.

### **3. Aprobación de la contratación de la empresa de seguridad.**

En este punto la señora Presidente, Ing. Diana Villalta, informa a la asamblea que para la contratación de la empresa de seguridad se conformó una comisión de seguridad, en la que participaban miembros del Directorio y propietarios con experiencia en el ámbito de seguridad tales como el Capitán Iván Ugalde, mz 1393-30, Coronel en servicio pasivo Rodrigo Braganza, mz. 1450-2 y Comandante Byron Paredes, mz. 1393-36, quienes ayudaron a levantar las bases del concurso buscando los parámetros que aseguren calidad en el servicio a contratar, a quienes se les agradece por el aporte brindado en este proceso.

La Presidente cede la palabra al Comandante Byron Paredes, miembro de la comisión de seguridad, quien presenta los requisitos mínimos de las empresas participantes en el concurso. El Comandante Paredes, expone que por la transparencia y eficiencia al momento de seleccionar a la empresa más conveniente se consideraron los siguientes requisitos:

- Existencia legal mínima de 10 años.
- Permisos otorgados por los entes reguladores como el Ministerio de Gobierno, de Trabajo, Policía Nacional.
- RUC, Nombramiento.
- Certificado de Cumplimiento de IESS, SRI, SUPERCIAS.
- Permiso de Operaciones, de armamento y de uniforme vigente
- Certificado de haber cumplido procesos de calidad, durante el último año.
- Declaración de Impuesto a la Renta de los últimos 3 años
- Acreditar 3 experiencias en instituciones privadas, de los cuales al menos 2 deberán ser por servicios en urbanizaciones,
- Tener oficina principal o sucursal habilitada en Guayaquil
- Cumplir con la visita de inspección

Luego presenta la rúbrica para asignación de puntajes que se estableció;



Parámetro	Puntaje	Descripción
Experiencia General	5	Servicio de seguridad y vigilancia en general en instituciones privadas.
Experiencia en 2 urbanizaciones	30	Seguridad y vigilancia en urbanizaciones.
Precio ofertado	25	Menor precio, mayor puntaje
Índices Financieros	10	Índice de solvencia y endeudamiento
Equipamiento	10	- 4 puntos, Central de monitoreo de operaciones - 4 puntos, vehículos de respuesta armada - 2 puntos, aplicativo móvil para la supervisión
Valor agregado	15	12 Cámaras tipo bala o domo, de 4MP, Motorizado de 2.8-12mm 265/H.264 / 1080P / IP / POE, visión nocturna
Valor agregado propio	5	Valor presentado por el proveedor.

A continuación la Ing. Diana Villalta, Presidente, cede la palabra al Coronel Rodrigo Braganza, miembro de la Comisión de seguridad, quien presenta ante la asamblea los valores agregados de la empresa que obtuvo la mayor puntuación, en la evaluación:

- Un puesto de 24 horas de Supervisión permanente (fijo): con la finalidad de mantener el control de las operaciones en el puesto de trabajo de forma ininterrumpida se asignarán dos supervisores fijos y un supervisor saca franco con horarios diurno, nocturno y días libres.
- 16 cámaras instaladas
- Body cam para cada guardia
- Material P.O.P. disuasivo, tales como: carpas estacionarias, PVC de Guardia de Seguridad a escala de tamaño real.
- Vuelos en dron mensuales
- Estudio de seguridad

#### **Seguridad electrónica:**

Software de control de operaciones in situ, incluye:

Monitoreo y registro de actividad en tiempo real

Registro de rondas con códigos QR

*[Firma]*

4 *[Firma]*

- Registro de horarios de turnos y asistencias
- Descarga de informes en línea en formatos Excel y PDF
- Portal de clientes con acceso a actividad en vivo y descarga de informes
- Registro de novedades y reportes en línea
- Configuración de alertas automáticas
- Monitoreo de actividad en un mapa
- Bitácora electrónica para registros de eventos y accesos.

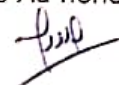
Toma la palabra la Ing. Diana Villalta, Presidente e informa que las terna final se conformó por las empresas: CENASE con 87 puntos, MAXIMSEG con 74 puntos y SEGSER, con 96 puntos. Solicitando a la asamblea que autorice la contratación de la empresa de seguridad SEGSER CIA LTDA, por un valor mensual de USD 18.000,00 más IVA.

Interviene la Sra. Johanna Muñoz, 1383-18 e indica que ha tenido muchos inconvenientes con el registro de acceso de visitantes, y solicita revisar dentro del proceso de seguridad la información o base de datos de residentes. Toma la palabra el Coronel Rodrigo Braganza, miembro de la Comisión de Seguridad, e indica que es un tema importante, la seguridad no es solo de la Directiva, ó Policía Nacional, es responsabilidad de todos los residentes, se va a implementar protocolos, que cuando ingresen a la ciudadela tienen que identificarse, ver la cámara, llamar al residente para la autorización, pero nosotros como usuarios tenemos que dar colaboración, ha pasado en otras circunstancias que se enojan cuando revisan el vehículo, el compromiso debe ser de todos y estar unidos.

Interviene la Sra. Johanna Muñoz, mz 1383-18e indica que se investigue sobre el pago de IVA en una sola facturación mensual, ya que para ella no es así según mandato ocho. La Ing. Villalta, Presidente se compromete a realizar la consulta al SRI. Interviene el Sr. Leonardo Moreno, mz. 1380-33, quien expresa que se ha revisado un oficio del SRI en el que indica a la ANESI que lo correcto es la facturación del cien por ciento. Toma la palabra el CPA. Norberto AVECILLAS, Comisario, quien expresa que coincide con la intervención del Sr. Moreno, y que se consulte con los abogados y el síndico para asesorarse de la mejor manera con las actualizaciones del SRI, ya que puede ser que anteriormente se manejaban así, pero todo cambia en los distintos organismos de control y se debería actuar en conjunto, para que esto no afecta el beneficio de la urbanización, ni tampoco se incumpla con las normativas de estas entidades reguladoras.

Interviene el Sr. Nicolás Rivera y solicita que se realice una reunión de la Asamblea con los representantes de la empresa de seguridad, para que nos presenten los protocolos de seguridad y se comprometa a la comunidad a ser parte de la seguridad, ya que esto lo hacemos todos

Continuando con la palabra la Ing. Diana Villalta, Presidente, pregunta a la Asamblea si están de acuerdo con la contratación de la compañía de Seguridad SEGSER. Y la Asamblea una vez conocido el cuadro final y considerando los valores económicos de cada una de las empresas participantes, autoriza por unanimidad la contratación con SEGSER, contando con 35 votos a favor, no existiendo ningún voto en contra. Indica la señora Presidente a los socios que es un compromiso de todos la seguridad. Se informa que la administración hará un censo, se irán organizando internamente, pide la comunicación y paciencia de todos, porque el servicio de la Directiva es Ad honorem y



5 

se hace con dedicación, por lo que se espera la colaboración y empatía de todos. Se menciona que la compañía Bitajón estará hasta el 31 de mayo y la nueva empresa SEGSER empieza a operar desde el primero de junio.

#### 4. Varios

En este punto la Ing. Diana Villalta, Presidente, indica a la Asamblea que ha propuesto 3 puntos que considera necesarios, y al inicio de esta asamblea se determinó otros puntos propuestos por la Asamblea que también se tomarán en cuenta.

##### 4.1 Arreglo de paredes en parques.

En este punto la Presidente, mociona a la Asamblea realizar el enlucido y pintado de las paredes de las casas que colinda con los parques, para lograr una mejor imagen de la urbanización, esto se ha cotizado para en US\$ 8,50 dólares el metro cuadrado, con mano de obra y material, pero sin pintura. Se busca darles la facilidad a los residentes y que estos valores se carguen a su alicuotas, previo a la firma de un convenio de pago, para que lo puedan pagar en seis u ocho meses, de esta manera embellecer los parques, porque la mayoría los tiene en paredes en plomo. No será gratis, pero si el Residente no se compromete, se tomarán acciones y se denunciará al Municipio.

Interviene el Sr. Christian Andrade, mz. 1394-9 y expresa que tiene una pared que da a un parque, pero pregunta si todas las paredes van a ir pintadas de un mismo color, la Ing. Diana Villalta, Presidente, toma la palabra e indica que eso se coordinará con cada casa y se revisará cada caso. Inmediatamente se toma la votación, no habiendo ningún voto en contra, con lo cual la moción queda aprobada por unanimidad.

##### 4.2 Gestión ante Municipio para mejoramiento de parque.

En este punto la Ing. Diana Villalta, Presidente, indica que se solicitará al Municipio obras para el mejoramiento de áreas comunes, mejoramiento del parque, construcción de canchas, adoquinamiento, iniciando por el parque del área social y las canchas múltiples que existen en esa manzana. y así ver todos esos impuestos prediales que hemos pagados por más de diez años sean devueltos en obras. Inmediatamente se toma la votación, no habiendo ningún voto en contra, con lo cual la moción queda aprobada por unanimidad.

##### 4.3 Multa por animales sueltos.

En este punto la Presidente, Ing. Diana Villalta, expresa que son muchas las quejas y molestias que manifiestan los residentes por las mascotas sueltas, y pide a la asamblea respetar las normas de convivencia para el mantenimiento de mascotas en casa, sin embargo ante las reiteradas ocasiones de irrespeto a las normas se propone poner una multa por mascotas suelta, porque este malestar es muy general en esta urbanización. Propone: **primer llamado de atención**, una multa del 10% de la alicuota; **segundo llamado de atención**, hacer una multa de US\$ 50,00; y, si nuevamente reincide, **tercer llamado de atención** una multa de US\$ 150,00 al Residente que tiene como mal hábito abrir la puerta de su casa para que su animalito salga en cualquier momento sin cadena y ensucie la ciudadela o ataque a otro residente, sin perjuicio de las acciones legales que cada residente perjudicado pueda tomar. La Presidente explica que esto requiere una



6.4

inversión de tener una persona observando las cámaras, viendo a los perritos y haciendo el seguimiento de dónde salió; y de ser el caso se hará también con los gatos aunque es más difícil. Este proceso se aplicará llevando el debido proceso, es decir mostrando fotos y evidencia de la falt cometida, en el comunicado al residente.

La Presidente, Ing. Diana Villalta, pregunta si alguien está en desacuerdo, se pide la votación y la moción queda aprobada por unanimidad.

#### **4.4 Situación con el alquiler de casas.**

En este punto interviene el Sr. Nicolas Rivera, mz. 1397-10 y expresa ante la Asamblea que se debe realizar un censo, cuántos residentes hay en etapa 1; y cuántos residentes hay en la etapa 2, cuántos alquilan, cuántas personas están viviendo aquí no son propietarios de la vivienda, pero lo más importante es determinar la cantidad de residentes que no pagan las alcúotas. Que cuando se alquile el área social, la cancha de basket, el precio que se cobra por alquiler es un precio módico, que no tiene fin lucrativo, sugiere verificar si ese residente esté al día. La Señora Presidente, toma la palabra y aclara que actualmente para cualquier servicio se hace la verificación de que el residente está al día en sus alcúotas.

Se toma votación en este punto, y la Asamblea aprueba la realización del censo.

#### **4.5 Auditoria para los años 2020 y 2021 por parte de la Directiva Entrante.**

Interviene el Coronel Rodrigo Braganza, Mz 1450-2 y se dirige a la Asamblea para mocionar que la Nueva Directiva audite a la directiva anterior en temas contables, seguridad y compra de cámaras. Toma la palabra la CPA Jéssica Toro y mociona que de ahora en adelante quien realice la auditoría a la gestión administrativa y financiera, sea la Directiva entrante, y no la misma directiva que está cerrando su periodo. Interviene el Señor José Pinoargote y mociona que para la contratación de la empresa auditora, también se realice una terna para la selección. Interviene el CPA. Norberto AVECILLA, Mz. 1389 V-3 y secunda la moción para que desde esta administración, la directiva entrante, será la que audite la gestión de la directiva saliente para todas las demás directivas venideras, que la auditoría sea realizada por la directiva entrante a la directiva saliente. Interviene el Sr. Carlos Guzmán para mocionar que se regula forma en que se debe realizar el cambio de directiva y la entrega de las cuentas. En cada moción toma la palabra la Ing. Diana Villalta en su calidad de Presidente y somete a votación las mismas, las cuales son aprobadas por unanimidad por la asamblea.

#### **4.6 Revisión y/o Restructuración de los Estatutos**

La Presidente cede la palabra a la Sra. Katty Rugel, mz 1386-34, quien mociona a la Asamblea que se debe modificar o reestructurar todo el Estatuto y, hacer un censo de los socios verificando los que ya han vendido su casa. Interviene el Sr. Danilo Manosalvas, en su calidad de Síndico y acota que no hay impedimento para realizar las reformas aprobada en la moción anterior, así como reformar el Estatuto, según la solicitud de la Asamblea.

Interviene la Sra. Fernanda Hurtado, mz. 1394 v-16, y expresa que considera debe de hacerse después de que se incremente el registro de socios. La Ing. Diana Villalta,

Presidente, manifiesta al respecto que se pueden hacer las dos cosas a la vez, para avanzar con la reforma y en la aprobación final contar con la mayor cantidad de socios que puedan participar. La comisión la pueden formar Residentes o Socios, no hay restricción porque la va a liderar alguien de la Directiva, se deja abierta la invitación para que los socios se registren.

Al respecto la Presidente, Ing. Diana Villalta, toma votación y la Asamblea por unanimidad aprueba la "Revisión del Estatuto y que en ésta conste la potestad de que la Directiva Entrante audite a la Directiva Saliente". Y la Presidente, Sra. Diana Villalta, hace un llamado a los asambleístas a conformar una comisión para liderar este proceso. Queda abierta la invitación, e invita a todos a ser parte del cambio.

Interviene el Señor Carlos García y solicita a la Presidente que se gestione ante el MIDUVI una capacitación sobre lo que representa administrar la asociación. Toma la palabra el Señor Cristian Andrade

Pide la palabra el Señor Nicolás Rivadeneira y consulta que medida está tomando el directorio para el cobro a los residentes que no están pagando, la Presidente toma la palabra e indica que se continuará con los juicios de cobranza y que se está dando flexibilidad a las familias para hacer convenios de pago.

Interviene el Sr. Marcelo Suarez, Mz. 2222 V-18, residente y solicita a la asamblea, el pedido de parte de quienes conforman la Selección del Portal al Sol, les den un hora diaria para el uso sin costo de las canchas de césped sintético, indica que ha visto gente de otros lados que vienen a jugar en las canchas. Interviene el Señor Leonardo Moreno e indica que se ha planteado la selección como un grupo cerrado y particular. Pide la palabra el Sr. Daniel Valenzuela, vocal del Directorio e indica que la solicitud que presentaron los residentes, si fue analizada y que se fue negada por unanimidad por los residentes, considerando que todos los residente deben sujetarse al Reglamento, tienen que estar al día en las alícuotas, tiene que reservar y cancelar los valores establecidos; pide se informen del Reglamento y respete como lo hacen el resto de residentes. La Sra. Presidente Ing. Diana Villalta, indica que van analizar el tema dentro de la Comisión de Deportes, para revisar en el reglamento este tipo de excepciones.

#### **4.7 Alumbrado.**

La Sra. Diana Villalta, Presidente, informa a la asamblea que este tema se está tramitando mediante oficio, pero lamentablemente no han venido hacer el cambio de luces. Toma la palabra la Ing. Katty Rugel e indica que ella también ha hecho la solicitud a CNEL, pero que le han indicado que no cuentan con stock de repuestos para cambiar las luminarias.

#### **4.8 Sumideros de aguas lluvias taponados.**

En este punto la Ing. Diana Villalta, Presidente, continuando con la palabra, informa que Interagua ha informado mediante llamada que están mal construidos alguno sumideros y que hay algunos que solo son un pozo profundo, que internamente no están conectados, por esto se tapan y cada que se llenan hay que llamar al hidrocleaner para destapar. Se tendrían que venir a reconstruir todo e invertir. La Sra. Presidente, pide a la asamblea igualmente si aquí en la asamblea hay alguien que trabaje en Interagua o




conozca a alguien que nos pueda ayudar hacer esa gestión más directamente, porque es una falla de construcción que existen en ciertas partes.

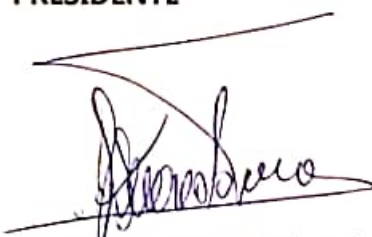
En ese punto, pide la palabra el Señor Norberto Vecilla para acotar sobre las auditorías que se debe exigir a las anteriores administraciones que cumplan con los informes anuales de los comisarios y que eso sirva como insumo para las auditorías. Pide la palabra la Señora Laura González, mz 1394-32 para acotar que está bien que se realicen las auditorías, por las nuevas administraciones y solicita que cada año existan informes de auditoría y que los comisarios cumplan con el perfil idóneo establecido en las normas internacionales de auditoría y acota que no tiene sentido recién a los dos años realizar las auditorías, por lo que considera que el informe de auditoría debe ser anual. La Ing. Diana Villalta toma la palabra e indica que en esta oportunidad sí se cuenta con comisarios que cumplen el perfil técnico ya que los dos son auditores de profesión.

Siendo las 18:30 se da por concluida la sesión de la asamblea, agradeciendo la asistencia virtual y presencial de los socios y residentes.

Para constancia de lo expuesto y tratado firman en unidad de acto.

  
**Ing. Diana Villalta Rivera**  
**PRESIDENTE**

  
**Msc. Byron Paredes Escobar**  
**SECRETARIO AD-HOC**

  
**Eduardo Torres Murriagui**  
**SOCIO**