

**ACTA DE LA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE SOCIOS DE LA
"ASOCIACION DE PROPIETARIOS DE LA URBANIZACION PORTAL AL SOL",
CELEBRADA EL VEINTIOCHO DE ABRIL DEL DOS MIL VEINTIDÓS.**

En la ciudad de Guayaquil, en el kilómetro 11.5 de la urbanización Portal al Sol, a los veintiocho días del mes de abril del año dos mil veintidós, en virtud de la convocatoria realizada con quince días de anticipación, esto es, con fecha trece de abril del dos mil veintidós, se llevó a cabo la sesión telemática, mediante aplicación zoom, de la Asamblea General Ordinaria de Socios de la "Asociación de Propietarios de la Urbanización Portal al Sol". Por no existir quórum, una vez transcurridos treinta minutos luego de la hora señalada en la convocatoria, se da inicio a la Asamblea General Ordinaria por parte de la Ing. Diana Villalta Rivera, en calidad de Presidente, quien da la bienvenida a todos e indica que se ha designado previamente como Secretario Ad-hoc al Sr. Ab. Jorge Tazán manzana 1389-4, el mismo que se encuentra presente y toma posesión del cargo. A continuación se da a conocer el

Orden del día:

1. Conocer y aprobar el informe del Directorio
2. Conocer y aprobar el informe del Tesorero
3. Conocer el informe anual de los Comisarios
4. Conocer y aprobar el informe del Administrador
5. Aprobación del Presupuesto 2022

La señora Ing. Diana Villalta, Presidente de la Asociación, solicita confirmar si todos están de acuerdo con los puntos el orden del día, indica que marquen la opción alzar la mano en la aplicación zoom para registrar la aceptación. Interviene la Sra. Johanna Muñoz, mz 1383-18, quien toma la palabra e indica que es muy importante se confirme con cuantos socios se instala la Asamblea para conocimiento de todos. La Señora Presidente, indica que son cuarenta y cuatro socios y siguen ingresando más a la sala, e indica que los que van ingresando se registren con número de manzana y villa. La Sra. Johanna Muñoz solicita cambiar el orden del día, proponiendo: primero conocer el informe del tesorero, segundo aprobación del presupuesto 2022, tercero elección de comisario y por último conocer el motivo de las renunciaciones de los 7 miembros de la directiva actual, tal como lo indican los estatutos.

Toma la palabra el Ab. Danilo Manosalvas, Síndico de la Asociación, quien manifiesta que no se puede cambiar el orden del día, pero podemos cambiar el orden del conocimiento. Ya que la Asamblea es la máxima autoridad, sin embargo no puede violentar los Estatutos. La Sra. Presidente toma la palabra e indica que acoge la sugerencia y se compromete a convocar para el próximo 15 de mayo una nueva asamblea extraordinaria para tratar los temas solicitados.

Pide la palabra la Sra. Katty Ruge, mz 1386-34, quien sugiere que se siga el orden del día por el cual fueron convocados. Luego interviene la Sra. Mary Reyes, mz 1385-2, e indica que para esta reunión se debió cubrir las vacantes porque esta directiva está en afección y se debería conocer presencialmente quienes nos dirigen, considera que es muy importante este tema y no dejarlo para después.



La Sra. Migdalia Bajaña, mz 1396 v-42, toma la palabra e indica que se debe legalizar el directorio e indicar quienes salieron y conocer los reemplazos, también manifiesta que los Comisarios son importantes porque tienen funciones de poder evitar cualquier error voluntario e involuntario indicando que el directorio debe estar legal y no solo deben ser 5 ó 6 personas que estén dirigiendo.

Toma la palabra el Ab. Manosalvas, Síndico de la Asociación e indica que no están en acefalia, porque tenemos Presidente legalmente reconocido por el MIDUVI, que cierto es que las vacantes se deben de llenar. Inmediatamente la Presidente, Ing. Diana Villalta, solicita se apruebe el orden del día, para poder continuar con un trabajo en común. Se pide la votación de quienes están de acuerdo con el Orden del Día, se verifica el conteo vía zoom y el Orden del Día es aprobado por la mayoría; esto es, 34 votos a favor y 10 votos en contra; por lo tanto, el orden del día es aprobado por mayoría. Pasando a desarrollar el primer punto.

1. Conocer y aprobar el informe del Directorio

La Ing. Diana Villalta, Presidente informa que representa a una nueva directiva, resultado del proceso de elección del año pasado, el 20 de Diciembre 2021 se realizó la asamblea de posesión y se ha formalizado el nombramiento a través del MIDUVI con fecha 4 de Febrero del 2022, Durante los meses de Enero y Febrero se realizó la transición, recibiendo un informe, fotos de los estados financieros (balance general y estado de resultados), detalle de gastos, depreciaciones, detalle de activos, dejando sentado que no se recibió inventario de activos, la información presentada fue con corte al 31 de noviembre del 2021, a continuación se detalla el informe de entrega de la directiva anterior:

En seguridad y vigilancia, 7 puestos de 24 horas, pagando un valor mensual de US\$19,444.00. En áreas verdes 8 operarios y un supervisor de 8 horas de lunes a viernes con un valor de US\$9,685.00. En relación al cerco eléctrico no hay contrato de mantenimiento continuo, recomendando a un Sr. Vera para trabajar. En cámaras, no se cuenta con contrato de mantenimiento anual. El biométrico no se encuentra habilitado, la empresa que estaba no lo pudo habilitar. La cartera vencida está a cargo de la Ab. Verónica Casanova, con un contrato y tiene honorario del 15% en cobranza, sobre lo efectivamente recuperado. Keefob, es el servicio de invitación por QR y acceso con TAG por un valor mensual de US\$320.00. Los estados financieros los recibimos con fecha de corte al 30 de noviembre, todos firmados solamente por la Contadora, mas no por la presidente, ni la Tesorera. En cuanto a la cartera vencida, hay 22 convenios de pago, de los cuales 17 están al día y 5 atrasados; y, la morosidad de la cartera es de 370 residentes atrasados.

Sobre el cierre contable, la Presidente el estado de resultados a diciembre de dos mil veintiuno detallando que los ingresos fueron de US\$620,158.89 da a conocer que son valores por alcuotas y valores de otros ingresos como alquiler de canchas y un valor adicional por TAG. Los gastos totalizaron un valor de US\$618.962.01 donde los principales corresponden a gastos de seguridad, jardinería y áreas verdes, gastos administrativos, recordando que toda esta información fue enviada por correo electrónico a los residentes oportunamente y que se encuentra subida en la página web. Se detalla una utilidad de US\$1,196.88 que es una utilidad pequeña pero que se puede utilizar en un proyecto. Se aclara que este resultado corresponde a la administración saliente.



Acto seguido, la Ing. Diana Villalta Rivera, presidente de la directiva, presenta el plan de trabajo a ejecutarse este año dos mil veintidós, según detalla:

Áreas Verdes: El contrato de áreas verdes, está por vencer, dentro de los nuevos requerimientos se pidió un operador adicional, es decir se contará con nueve, el horario se extenderá hasta los días sábados, se incluye mantenimiento a las periferias del cerco eléctrico, la limpieza del parque acuático, poda y corte de setos quincenal, se incluyó el desalojo de desechos, sin costo adicional, se solicitó equipamiento apropiado como hidrolavadora y carro canasta.

La Presidente informa que para la selección de la empresa de servicios se realizó un concurso en con bases levantadas y aprobadas en reunión de Directorio y con una rúbrica para la revisión; se invitó formalmente a participar a las empresas Sekleen, Jariandali, Integrum, Jardines Cedro El Libano, Multiservicios Zuma, El Edén, Green Garden, en los parámetros a evaluar se consideró experiencia en mantenimiento en urbanizaciones, precio ofertado, equipamiento y valor agregado. Siendo la ganadora la mejor oferta presentada por Intergrum, por un valor mensual de US\$9,313.00, del cual se resalta que se ha logrado un ahorro de US\$7,898.28 ese ahorro importante es para invertir en áreas verdes u otros rubros que se necesitan para el mejoramiento de la urbanización.

Para la contratación de la **Seguridad y Vigilancia**, se hizo una licitación para contratar el servicio de manera transparente y eficiente, en diversas reuniones de directorio y con la asesoría de tres residentes expertos en seguridad se trabajaron bases para la contratación y una rúbrica con puntaje para la selección de la oferta más conveniente, se realizó invitación pública a participar y se publicó la convocatoria en la página web de la urbanización. A la fecha se han recibido la visita de veinte empresas interesadas en participar, la entrega de ofertas será hasta el 06 de mayo, se convoca a todos los residentes que deseen participar como veedores del proceso y estar presentes en la apertura de sobres a realizarse en el área social a las 09h00 del 07 de mayo de 2022. La presidente manifiesta que uno de los cambios a realizar en el presente será el pago del servicio en una sola factura más IVA, lo cual se verá reflejado en el presupuesto, ya que actualmente se factura un porcentaje por reembolso de gastos y otro porcentaje por servicios.

En cuanto a **Seguridad electrónica** también se propone por la presidente colocar a la entrada un equipo que realice registro fotográfico de la cara, vehículo y placa de la persona invitada y tomar fotos de la placas, se busca modernizar el manejo y control de las garitas. Además se propone controlar el tema de la velocidad junto con la ATM, solicitara un estudio, señalética y realizar talleres para prepararnos como la educación vial, se busca tratar el tema de la seguridad no sólo desde el guardia sino desde la familia de portal al sol. En cuanto a los cercos eléctricos, se hizo el mantenimiento correctivo correspondiente, se realizará una visita periódica mensual, y dentro del servicio de seguridad se ha solicitado que se cuente con el equipamiento para verificar el funcionamiento del cerco eléctrico a diario.

Sobre el sistema de **video vigilancia** que también es parte de la seguridad, la Ing. Diana Villalta, Presidente del Directorio informa que se hizo un levantamiento físico, en el cual se deja constancia que se cuenta con 9 DVR/NVR y 145 cámaras entre análogas e IP, de las cuales más de cincuenta no dan video. Se evidenció que las conexiones e instalaciones tienen deficiencias técnicas y no han recibido mantenimiento preventivo. Se buscará mejorar y modernizar este sistema de cámaras, ya que las cámaras análogas se robotizan o no se pueden ver con claridad los videos. Es importante realizara el mantenimiento preventivo y correctivo, en garita dos hay que poner aire acondicionado, porque no lo tienen y esto disminuye el desempeño de los

equipos. También es necesario cambiar cables que están cortados. Reemplazos de posibles filtros sopladados en la fuente de poder, reponchar cables, reseteo y configuración de antenas de radio enlace del sistema de video vigilancia, validar segmentos de cámaras, dvr, red local, wifi, hacer segmentos independientes, ya que existe conflicto entre las IP y en mediano plazo proponer el proyecto de reestructuración del cuadro de rack, organizar y etiquetar cableado, reemplazar tecnologías análogas por IP, colocar cámaras con tecnologías de lectura de placas y rostro en garitas, eliminar puntos ciegos, adquirir nuevas cámaras. De esta manera poder disminuir la inseguridad.

Toma la palabra Daniel Valenzuela, vocal del Directorio e indica que es muy importante fortalecer el tema de seguridad, el primer paso que ha realizado esta directiva es hacer un concurso público abiertos, para que puedan conocer valores y poder tener una empresa que nos ayude con un mejor servicio de seguridad; indica que se han encontrado cámaras que eran análogas, no estaban en funcionamiento por lo que cuando se iba a buscar un respaldo, no se encontraba.

Sobre **Infraestructura**, la Señora Presidente toma la palabra e indica que se buscará renovar el letrero de la entrada, se piden a la asamblea que presente ideas o propuestas; se dará mantenimiento a la Garita, relleno de baches, mejoramiento de la fachada incluyendo iluminación, y pintura de paredes y estructura metálica. Así también la señalización interna con letreros que identifiquen las manzanas, villas, parque y áreas comunes para que la gente pueda circular con mayor facilidad dentro de la ciudadela.

Sobre la **integración y deportes**, se informa que ya se ha realizado exitosamente un vacacional deportivo, en el cual participaron más de 50 niños y jóvenes de la urbanización, y se fomentó la amistad entre los niños, que han sufrido por estar casi dos años distanciados debido a la pandemia, esto además generó ingresos adicionales. Se informa que se realizarán más actividades deportivas como escuelas vespertinas de deportes para los residentes, carrera 5K, Ferias, bingos bailables, feria de emprendedores, de esta manera fraternizar las relaciones de los socios y residentes.

En cuanto a **novedades** presentadas en el período 2022, la Presidente informa que el Municipio hizo una inspección y procederá a multar porque la nueva de área social no contó con permiso de construcción. Adicionalmente se informa que en la urbanización no existían medidores de luz en ninguna área común, por lo cual CNEL llegó en Enero a notificar por la falta de medidores. Después de formalización del nombramiento se regularizó este tema de los medidores y actualmente ya tenemos medidores del consumo de energía eléctrica, lo cual se verá reflejado en nuestro presupuesto. Se informa que puede existir una facturación retroactiva, que deberá ser pagada por la Asociación mediante un convenio de pago. Con esto da por concluido el informe del Directorio, presentado a través de su Presidente y se abre la participación a la asamblea para sus preguntas.

Pide la palabra la Sra. Migdalia Bajaña, indicando que es importante acotar que la Contadora anterior envió todos los detalles de los activos, depreciaciones y que se busque en el spam los correos, a lo cual la Ing. Diana Villalta en su calidad de presidente responde que no se cuenta con inventario de los activos y que la demás información si fue recibida. En cuanto al área social, la Señora Bajaña indica que en el proyecto de la urbanización estuvo aprobado el área social, sugiere que con el Abogado Síndico traten el tema con el Municipio. La Presidente manifiesta



que el Municipio solo tiene registrado un galpón y presente la foto del mismo; recordando que el trámite de multa tiene fecha de noviembre de 2021.

Interviene el Sr. Luis Fernando Rivadeneira, mz 1390-22, e indica en el tema de facturación de la compañía de seguridad en lo que es reposición de gastos del personal, es legal hacerlo y que si bien es cierto se puede recuperar el IVA después de un año. En la planilla del IESS que se presenta se coloca reposición de gastos personal y a parte se factura el servicio, manifiesta que así maneja su compañía y nunca ha sido objetada por el SRI.

Toma la palabra Johanna Muñoz, mz 1383-18, complementa y dice que ella maneja el tema de limpieza en una multinacional y esto es amparado en la ley de servicios complementarios mandato ocho, y se puede presentar en cada una de sus facturas como cumplimiento. Indica que quería acotar esto para no aumentar los gastos.

El socio Luis Fernando Rivadeneira, mz 1390-22 indica que el código con que deben estar los trabajadores es según el código sectorial del mandato 8 y se pone a las órdenes para que tengan conocimiento del tema y como presentar el cuadro de compañía de seguridad.

La Sra. Jessica Toro, mz 1389-33, pide la palabra e indica que presentó una carta a la directiva por los estados financieros del 2021, consultando de cuando se informó que los comisarios no presentaron informes, la auditoría está en base a los gastos. En el tema de Seguridad, va a ver una comisión, e indica que sería bueno que nos indique quienes son los residentes que están participando, y qué compañías participan; si es Bitajon, pienso particularmente que han tenido algunas fallas, y que se debería analizar su participación.

La Sra. Presidente, indica que en la comisión de seguridad, actualmente participa la directiva, y se cuenta con el apoyo del Coronel Rodrigo Braganza, del Comandante Byron Paredes y del Capitán Iván Ugalde, quienes ayudaron a levantar las bases. La presidente pone a consideración de la Asamblea integrarse a la comisión de seguridad y que también estén presentes en la apertura de las ofertas el 7 de mayo en el área social, solicita que se anoten mediante el chat de la sesión o en la administración.

Pide la palabra el señor Wilson Cruz, mz 1394-3, toma la palabra e indica que tiene muchos interrogantes, se hablaba de la entrega del parque de la jardinería al Municipio y planta de procesamiento de agua a Interagua, y que con eso se iba a reducir gastos, sin embargo considera que los valores que tenemos en estos rubros son altos. Debe de haber de parte del Municipio intervención y se comprometa a ayudar. Manifiesta que hay rubros son interpretables, por ejemplo mantenimiento por data fast mensual, suministros varios pero no indican de que, trámites legales, décimo tercero y cuarto pero no conoce cuántas personas están en consideración de dependencia laboral. La Señora Presidente toma la palabra e indica que estos temas financieros serán tratados posteriormente en el siguiente punto del orden del día. Con respecto al Municipio nos encontramos en gestión ya que pagamos como impuestos prediales y debemos exigir la ejecución de obras en nuestra urbanización.

El Sr. Wilson Cruz, mz 1394-3, interviene nuevamente y manifiesta que a un promedio de US\$100 dólares por casa y me dice que son 700 casas, son como US\$70,000.00 dólares, pero se recauda US\$48,000.00 dólares, y hay cartera por cobrar de US\$4,000.00 dólares, considero que estas cifras no están bien explicadas para mi entender. Toma la palabra la Presidente Ing Diana Villalta, explica tenemos sistema contable y se factura electrónicamente, las cobranzas se llevan en un modulo aparte, la cartera vencida lo tenemos en otro detalle.



2. Conocer y aprobar el informe del Tesorero

Interviene el Ing. Dalton Pezo mz 1396-29, Tesorero, y detalla su informe de gestión a la fecha, en los siguientes términos:

Con fecha 19 de marzo fui posicionado por el Directorio como tesorero, ante la renuncia de la Tesorera anterior. Se recibió los cheques entregados y no cobrados, cheques girados y no entregados; y, el saldo en Banco. Agradece a la Sra. Liliam Cubillo y Sra. Migdalia Bajaña, por la reunión del 03 de Abril para conocer las labores que se desarrollan en tesorería, para tener claro el manejo administrativo. A la fecha se revisaron los estados financieros, en el cual se estableció los ingresos en el primer trimestre promedio de enero US\$54,000.00, febrero, US\$48,000.00, marzo US\$45,000.00, a estos se restan los descuentos por pronto pago. Así también en cartera vencida, al mes de abril en la cual se encontró un incremento en la morosidad que nos obliga a tener un plan de trabajo en gestión de cobranza para bajar estos indicadores, se buscará conversar con las personas atrasadas, siendo intervención de la Abogada de Cobranza, ya que todo eso afecta a los proyectos futuros. Los estados financieros, se revisaron en los meses de enero, febrero y marzo y debido a que hemos cambiado dos contadores, se retrasó el cierre de estos meses. Finalmente se los concretó y se han difundido por las redes y página web de la urbanización. Se trabajó en la elaboración del presupuesto, basados en el borrador que preparó en su momento la Ex Tesorera Psic. Liliam Cubillo, con la colaboración de la Sra. Migdalia Bajaña. Participé en la preparación de las bases de la contratación de vigilancia y seguridad, considerando que es un proceso delicado en el cual se requería mejorar el servicio, ya que vivimos en una de las ciudades más peligrosas. A continuación vía zoom muestra el Acta de Reunión con temas que fueron tratados. El mismo que está en la página web para conocimiento de ustedes, hubo acta de la entrega de la administración anterior. Así también muestra los lineamientos para el proceso de contratación y prestación del servicio de vigilancia y seguridad e inclusive los pagos que se deben realizar. Hasta aquí el informe del Sr. Tesorero.

Toma la palabra la Sra. Johanna Muñoz, mz 1383-18 e indica que se presenta una baja en los ingresos y pregunta qué se debe, y por otro lado se ha incrementado el tema de personas que no pagan. El Sr. Dalton Pezo, en su calidad de Tesorero, indica que las incidencias de los juicios que se han ganado anteriormente hace que incremente la recaudación, en los meses de enero, febrero y marzo no ha habido incremento en esta parte, y también existe que las personas han dejado de pagar a pretexto de la mala situación que hay en el país, por eso se habló de un plan de trabajo con la persona que maneja las cobranzas. Pero a favor tenemos los juicios que siguen adelante, esto hace que exista presión para poder ejecutar las cobranzas.

Interviene la Sra. Ximena Aguirre, mz 1396-8, manifiesta que también se encontraba con la duda de la baja en ingresos, indica que se debe controlar los convenios firmados y que no los han cumplido, este tipo de convenios deben darse de baja y deben pasar a otro tipo de procesos. Por otro lado, indica que es positivo que vayan a continuar con la compañía de áreas verdes, y que se haya mejorado el servicio, siempre que se ha hecho un nuevo contrato se busca que haya una mejora. Indica que en la información financiera que dan de enero a marzo tienen valor duplicado de Interagua, específicamente me refiero a los valores de diciembre y enero, deberían corregir en el gasto. Con respecto al uso de las canchas evidencia que tienen un valor de US\$80,00 durante 2 meses, eso equivale a 5 alquileres de cancha y solicita control del tema de los alquileres de las canchas. Por otro lado hubieron los vacacionales que eran un valor de ingreso para la Asociación, pero este valor no se ve reflejado en los estados financieros.



Toma la palabra el Sr. Dalton Pezo, Tesorero, y se compromete a revisar el tema de las canchas, y con respecto a los vacacionales indica que este valor si está en las cuentas de otros ingresos.

Interviene la Sra. Migdalia Bajaña y agradece al Sr. Dalton Pezo, por aclarar que se entregó todo realmente al día, manifiesta que en el patrimonio hay una diferencia en el ejercicio acumulado, teniendo un valor con el que cierra a Diciembre del 2021, sin embargo este valor es totalmente diferente a marzo. Indica que se revisen los estados financieros, que sería importante corregir. Indica que se tiene un valor que cierra el balance de diciembre con un valor de cuentas por pagar a Interagua más de tres mil dólares; pero en enero vuelven a registrar como gasto las facturas de Interagua y tienen un gasto de ocho mil dólares, sin embargo, la cuenta por pagar a Interagua sigue activa en el balance, cuando ya no hay valores por pagar. También veo que tiene un valor por servicios prestados por US\$1,520.00, sería importante a que se refiere eso, y porque hay una disminución en las cuentas de los sueldos administrativos, porque estamos hablando de US\$2,100.00 y baja a US\$800.00 dólares, en cambio se incrementa los servicios prestados por US\$1,520.00, a que corresponde ese gasto?.

El Sr. Dalton Pezo, Tesorero, manifiesta a la Sra. Bajaña la idea de reunirse para revisar los estados financieros y aclarar. Pero indica que si desea se le indique en este momento, a qué se debe los US\$1,520.00 que son de servicios prestados, El Sr. Dalton, Tesorero, responde e indica que en el mes de marzo está la contratación de la firma de ADMISEG por servicios de administración, ya que el administrador renunció el veintiséis de febrero.

Inmediatamente toma la palabra la Sra. Presidente y aclara que en el mes de marzo se contrató a un empresa de servicios de administración; y, en el mes de abril ya tenemos un Administrador que está afiliado al IESS, esa es la diferencia, por eso en sueldo sale menos y sube en servicios prestados.

La Sra. Migdalia Bajaña indica que al hacer la directiva un contrato se debe tener la aprobación de la Asamblea ya que es un valor que asciende del valor permitido y que ADMISEG se comunicó con ella y le hizo llegar un contrato que han firmado por US\$1,200.00 mensual por 2 años. Interviene la Sra. Presidente y manifiesta que se haga llegar el contrato del que se habla, porque no se ha firmado ningún contrato que exceda el monto de autorización del Directorio.

La señora Presidente, continua con el siguiente punto del Orden del Día.

3. Conocer el informe anual de los Comisarios

Toma la palabra la Ing. Diana Villalta, en su calidad de Presidente y manifiesta que es importante indicar que hemos solicitado por correo la información a los Comisarios, pero no se ha recibido respuesta alguna sobre el informe anual que debió ser presentado. Indica que aunque esta Directiva no tenga electos nuevos comisarios por ahora, cerró el periodo fiscal 2021 y el Comisario anterior debe dar un informe de cuentas anuales. Por lo que se informa a la Asamblea que se solicitó mediante correo a los tres comisarios el informe anual, pero no se recibió ninguna respuesta, hasta fecha el informe de los Comisarios anteriores.

4. Conocer y aprobar el informe del Administrador

La Sra. Presidente indica que se ha contratado un nuevo Administrador, el mismo que se incorporó a trabajar a partir del 11 de abril y presenta ante la Asamblea al Sr. Juan Fernando Rodríguez, como nuevo Administrador.



Toma la palabra el Sr. Juan Rodríguez, Administrador, saluda a los presentes y expresa que con fecha 11 de abril se integró a esta Urbanización, procediendo a presentar su informe de tal manera que esté a consideración de la Asamblea las situaciones que se han encontrado en la urbanización. Con respecto a las Areas Verdes y Limpieza, de acuerdo a inspección en la fecha de ingreso, las áreas verdes tienen un color verde, propio de las áreas verdes, pero cabe recalcar que estamos en etapa invernal y es importante mantener estas áreas como se encuentran actualmente en el verano, como sabemos estamos entrando a una etapa seca por eso he dado la instrucción a las personas encargadas del riego para que lo pongan en funcionamiento lo mas urgente posible. Adicional existe maleza en todas las áreas verdes de la urbanización y esto debe ser controlado con la dosificación de mata malezas; se coordinó con el encargado de áreas verdes para que se lo haga de manera oportuna, aprovechando que estamos en el inicio de temporada de verano ya que en el invierno esto no se puede hacer porque la humedad degrada el líquido y no hace que surta el efecto necesario. Referente a la limpieza de la urbanización, se pudo constatar que existen áreas con mucho moho, y esto es causado por la humedad propia del invierno, se solicitó que estas áreas sean tratadas con máquinas hidrolavadoras, pero lamentablemente ellos no tienen maquinas hidrolavadoras, pero a partir del mes de mayo se va a implementar para que utilicen y todas estas áreas sean totalmente limpias. En tema de Seguridad, la compañía de seguridad es la empresa Bitajon, se recomienda que deben entregar por escrito un manual de procedimiento para controlar las actividades que realizan, se verificó que con la compañía Bitajon tenemos 7 turnos de 24 horas, pero ninguno de los guardias tenían radios de comunicación en funcionamiento, se realizó una reunión con el Coronel Omar Rosero que es el encargado de la compañía e inmediatamente implementó el uso de radios Motorola para todos los guardias incluido uno para el administrador, con esto se logró una comunicación más ágil y fluida en las labores de control de la urbanización. Se hizo inspección del adecuado funcionamiento del cerco eléctrico, el cual se encuentra operativo, actualmente se están realizando trabajos de mantenimiento para su mejor operatividad. Las Barreras de acceso de entradas y salidas Garita 1, presentaban problemas de tiempo por este motivo se realizó ajuste de conexiones y se cambió una tarjeta en la caja de control del lado de ingresos de los residentes. Actualmente existe vehículos que tienen problemas en ingreso y salida en Garita 1, hay ocho casos comprobados de vehículos de residentes y los cuales ya los he citado a la administración para validar su problema en el sistema y proceder con la reposición de los tags. Se informa que en esta situación hubieron siete casos más de personas que no les funcionaban el tag, pero que en realidad estaban con bloqueo por falta de pago, por eso es que llegó un momento en que esto se había colapsado y había la percepción de que había un problema de tipo técnico, cuando realmente eran tag suspendidos por falta de pago. Se está trabajando en la reactivación de los lectores de huellas de ingreso y salida peatonal de Garita 1, para poder cerrar la puerta peatonal, además debemos actualizar la base de datos de residentes que usan estos medios, y de esa manera poder fortalecer la seguridad. En el tema de control de inquilinos, se va a sociabilizar el tema y se aplicará el reglamento para que todo propietario que tiene inquilino presente el contrato de arrendamiento con 8 días de anticipación y poder validar la información y actualizarla oportunamente. En Control de las Mascotas, es un problema que se da a diario, se aplicará multas por las mascotas sueltas y se ejercerán acciones de control, se solicita a los residentes su colaboración ya que estos animalitos deben ser tratados con mucho cuidado y amor, los propietarios deben ser responsables en no abrir las puertas para que salgan hacer sus necesidades. Pedimos colaboración en este tema. Con respecto al seguimiento a Cobranza, se realizará por parte de la administración gestión de cobranza por el pago de

alícuotas, solicitando la colaboración de todos en mantenerse al día en sus pagos y poderles así brindar el servicio que todos merecen.

La Señora Presidente, Ing. Diana Villalta, agradece al Administrador y solicita la colaboración de los residentes y pide al administrador este siempre pendiente del buen servicio a los residentes.

La Sra. Johanna Muñoz interviene y expresa que van pasando los puntos, y en la convocatoria decía conocimiento y aprobación; y, hasta el momento no se ha aprobado nada, principalmente mencionó porque en el primer punto se hablaba del tema de la empresa – jardinería, y solicita dejar formalizada la aprobación, ya que es bueno dejar un ahorro porque se pueden destinar a otros proyectos, pero por tema de formalidad y cumplimiento de los Estatutos cada punto que dice Conocimiento y Aprobación debería ser aprobado.

La Presidente, Ing. Diana Villalta, acoge la sugerencia y verificando que los socios están activos y en goce de sus derechos, dentro de lo cual se considera la delegación presentada por escrito de la Econ. Elena Nuñez, mz 1390-6, que es representada por el Sr. Luis Galeano; y, todo es esta verificado pide se sometan a votación los puntos de la convocatoria; esto es:

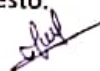
Primer punto, Informe del Directorio, en el cual se presentó el plan de trabajo, las novedades y la contratación de la empresa INTEGRUM, para limpieza y mantenimiento de la urbanización; se solicita a la Asamblea que levante la mano en el zoom para poder hacer el conteo de aprobación en el punto uno, se realiza el conteo de votos totalizando 34 votos a favor, y 7 presenciales (directorio), por lo que queda aprobado por mayoría.

Segundo punto, Informe del Tesorero, se solicita a la Asamblea que levante la mano en el zoom para poder hacer el conteo de aprobación en el punto dos, la Presidente realiza el conteo indica que se cuenta con 23 votos a favor en zoom y 7 presenciales, total con 30 votos a favor, es decir, aprobado por mayoría.

Cuarto punto, Informe del Administrador, se solicita a la Asamblea que levante la mano en el zoom para poder hacer el conteo de aprobación en el punto dos, la Presidente observa e indica que se cuenta con 20 votos a favor en zoom y 7 presenciales, total con 27 votos a favor, es decir, aprobado por mayoría.

5. Aprobación del Presupuesto 2022

En este punto la Ing. Diana Villalta, en su calidad de Presidente, otorga la palabra al Ing. Dalton Pezo, para que exponga el presupuesto a aprobar. Toma la palabra el Señor Tesorero e informa a la Asamblea mostrando en pantalla el cuadro de ingresos, con el cálculo de la carga masiva mensual de US\$46,000.00 que corresponden a las facturaciones de alícuotas que se pagan, menos el 20% de morosidad, los cobros al mes US\$36,800.00, más la recuperación de cartera que se había comentado, se consideró un total de US\$8,722.9, sumando un total de recuperación de cartera de US\$45,522.90, menos los valores que se hacen descuento por pronto pago en los primeros días del mes, dan un total de ingreso neto mensual de US\$44,475.87 netos que se espera como ingreso corriente, siendo anualmente un ingreso de alícuotas por US\$562,641.84, menos los descuentos anual por pronto pago sería de US\$13,536.33, estos valores dan como resultado un Ingreso neto anual de US\$549,105.51 que se deberían ver proyectados en el presupuesto.



Para poder orientar mejor el presupuesto se establece que este valor el mayor gasto que tenemos regularmente es de los gastos fijos que son los gastos por contrato de seguridad, áreas verdes, sueldos de administración; esto representa el 74% de nuestro presupuesto, y el 26% de gastos variables que incluyen o son los mantenimientos de cerco eléctrico, mantenimiento de infraestructura, parque acuático, gastos financieros, el IVA que para nosotros es un gasto, pero se resalta nuestra mayor concentración está en gastos fijos. Es ahí donde se ha querido dar énfasis en cuidar estos valores, que se van a generar durante el 2022 y se justifica una licitación llevado a cabo para el mantenimiento de áreas verdes y seguridad que vendría en camino. El Tesorero, Ing. Dalton Pezo expone en pantalla las comparativas del año 2021 vs el incremento correspondiente al 2022, como el alza de sueldo y salarios y otros propios del nuevo año. Así también el presupuesto de los mantenimientos que se vendrían tanto en equipos como en mantenimientos en áreas verdes. Se muestra también un archivo con el desglose mensual, el mismo que ha sido enviado por chat y correo electrónico a los propietarios de la urbanización.

Pide la palabra la Sra. Johanna Muñoz, mz 1383-18 e indica que para precisar en la presentación que enviaron, está la parte de proyecto y la parte del presupuesto, y en el tema de cámaras, consulta si corresponde a un mantenimiento correctivo de las cámaras, consulta si se harán reemplazo de cámaras o netamente de reparación de cámaras en caso de daño. El Tesorero, indica que se está hablando dentro del presupuesto del mantenimiento correctivo y preventivo del sistema actual. La señora Presidente indica que en el sistema de cámaras se necesita un mantenimiento preventivo y correctivo urgente, ver los enlaces, hacer limpiezas, esto es lo que se valora en cuatro mil; y, los tres mil para el tema otros repuestos necesarios, estamos haciendo una evaluación y de ese preventivo a lo largo del año hay que comprar repuestos y cambiar alguna cámara para habilitar lo que tenemos, por eso se deja un presupuesto de tres mil dólares, que en todo caso nos puede servir también para todo el año. Tenemos 145 cámaras, 11 antenas, el mantenimiento es en cámaras, dvr, enlaces etc. La Sra. Johanna Muñoz, 1383-18 indica que le queda claro, que es y sería importante mantenimiento para cámaras porque podría interpretar que están hablando de reposición de cámaras.

Interviene el señor Franklin Ormaza, mz 1389-19, saluda y expresa que ve bien elaborado y e estructurado el presupuesto, que los detalles seguramente lo van a ir dando cada tiempo. Manifiesta su preocupación por la cantidad de gente que no paga porque este rubro no baja, y esa falta de pago puede perjudicar el presupuesto en el cual se han esmerado en poner mucho esfuerzo. Indica que lo apruebo como está.

Toma la palabra la socia Victoria León, mz 1389-38, manifiesta que no ha podido revisar a detalle, pero viendo los rubros más importantes los gastos principales que se lleva el presupuesto es vigilancia, seguridad y mantenimiento y se está consiguiendo un ahorro importante en la parte de mantenimiento de áreas verdes, y espera que en la licitación que se va hacer para la seguridad puede ser que consigamos algo más. Realiza la pregunta sobre el arreglo de la entrada dónde estaría ese gasto en el presupuesto incluido? Toma la palabra el señor Dalton Pezo en su calidad de Tesorero e indica que en mantenimiento general alrededor de la garita, más no el letrero esto, ya que esto está como proyecto y lo tenemos como mejoramiento de la fachada y letrero. Siempre en cuando se tenga los fondos en base a los ahorros y que las personas cancelen las alícuotas.

Interviene el Sr. Roberto Ponce, mz 1388-7 e indica que sugiero se haga una alícuota extraordinaria y en base a lo que se vaya recolectando se podría ir haciendo las obras, pide el la



apoyo de todos, ya que es por el bien de nuestro patrimonio, el cual se afecta si se desmejora la ciudadela.

Interviene la Sra. Catherine Quintero, mz. 1390-28, quien se encuentra con el socio Yamil Veloz, quien felicita a la señora Presidente por su profesionalismo y agradece que haga participar a todos sin tener protagonismo, indica que han escuchado todos los informes y presupuesto, y mientras todo esté con transparencia y con altura siempre la van a apoyar. La Sra. Presidente, agradece por sus buenas palabras.

La Sra. Catalina Aguirre, esposa del socio Luis Neira, mz 1393-4, consulta que en una de las reuniones que tuvimos en Asamblea con la anterior directiva se había aprobado unas obras como el parque acuático, pero también había un presupuesto que se había destinado para el arreglo de la fachada de la urbanización, se suponía que ya había un presupuesto en base a la recuperación de cartera que se había logrado realizar, existe ese valor o ya no existe ese valor?, porque solo se va hacer las mejoras cuando se tengan ahorros de ciertos rubros. Adicionalmente con respecto a la seguridad y cámaras manifiesta sobre un choque a la camioneta del esposo, y la cámara que dirige a la manzana no funciona, solicita le ayuden con las cámaras de garita a ver si salió el carro, ya que el golpe es considerable, el carro es color blanco y es alto. Interviene la Sra. Migdalia Bajaña y consulta qué cámaras no están funcionando, hay muchas cámaras apagadas en garita, pide que se indique qué cámaras están funcionando y cuando se van a arreglar.

Interviene la Presidente, Ing. Diana Villalta e indica que con respecto a la pregunta de la Sra. Catalina Aguirre, si había una aprobación de US\$12,000.00 para hacer un letrero el año pasado, el gasto está aprobado pero el presupuesto no existe y ya se cerró ese período, también se aprobaron otros proyectos, pero el que se hizo realidad es el parque acuático, por esta razón debemos aprobar un nuevo presupuesto que corresponde al 2022. Con respecto a las cámaras se indica que está en proceso el mantenimiento preventivo y correctivo y que hay varios enlaces caídos. Se realizó el levantamiento para conocer bien la infraestructura y poder actualizar lo que tenemos y ya para el lunes estaría iniciando el mantenimiento integral para poder activar lo que tenemos, antes de comprar nuevos equipos. Y con respecto a lo solicitado de las cámaras alrededor se va a buscar la información con el administrador.

Interviene la Sra. Rocío León, mz 1393 – 15 residente, y felicita a la nueva directiva por el presupuesto que están presentando nitido, indica que cualquier persona que sabe sumar y multiplicar se puede dar cuenta como va a hacer manejo del dinero que ingresa en nuestra administración, que sea diáfano y transparente, felicita por el equipo de trabajo que actualmente conforma a la directiva. Consulta porqué en el balance general no está registrado el valor de la piscina acuática?

Toma la palabra la Señora Jéssica Toro y consulta si se están aprobando los proyectos o solo el presupuesto, la Presidente le aclara que se está aprobando el presupuesto.

Toma la palabra la Sra. Ximena Aguirre y consulta si lo que se está aprobando es el presupuesto y los proyectos son como para saber si el caso y consulta sobre la aprobación que se realizará, La Ing. Diana Villalta toma la palabra e indica que es solo al presupuesto. Toma la palabra la Señora Migdalia Bajaña y pregunta sobre los gastos de sueldos administrativos, ya que hay un incremento de más de US\$400.00, esto es una persona adicional, consulta si vamos a tener un valor agregado con esa nueva persona? El Sr. Dalton Pezo Tesorero, interviene y afirma que si

está considerado una persona que sea Asistente Administrativo como se planeaba desde Diciembre. Y lo que va hacer el Asistente es asistes apoyar al Administrador con la gestión del servicio al cliente, ya que el Administrador es el único canal con el cual se cuenta para atender los requerimientos de los residentes hoy en día, con las vigilancias, control y la supervisión de los contratos que se están llevando en las áreas verdes, esto hace que el Administrador esté fuera de su puesto, lo que implica que él no alanza a atender oportunamente a los requerimientos y hay un retraso para atender.

La señora Presidente, indica además que se encuentran haciendo una redistribución de las funciones, aclarando por ejemplo no se llevaba control de los arriendos, lo cual se implementará; se mejorará el control de las mascotas, se trabajará en la recuperación de cartera internamente; y se buscará subir los ingresos y mejorar la calidad de servicio a los residentes.

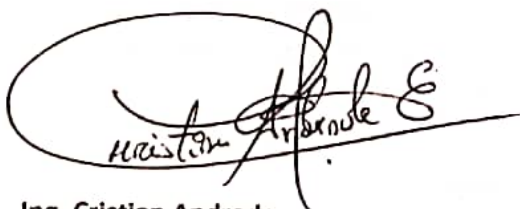
Toma la palabra la Psicóloga Liliam Cubillos, para agradecer a los que han manifestado su apoyo a la directiva y manifestar que entregó el esquema del presupuesto el cual elaboró con la Sra. Bajaña y que se ha trabajado con el profesionalismo y transparencia de los últimos cuatro años

Inmediatamente la Ing. Diana Villalta, Presidente, solicita en honor al tiempo realizar la votación para la aprobación del presupuesto 2022, solicitando alzar la mano los que están a favor, dando a conocer a la Asamblea que se cuentan con 28 votos a favor y 3 votos en contra, en zoom y 7 votos a favor presenciales, por lo que se aprueba por mayoría de votos, el presupuesto presentado. Finalmente, la Presidente agradece la participación y se da por concluida la Asamblea siendo las 22:15 horas.

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


Ing. Diana Villalta
PRESIDENTE
ASOCIACION DE PROPIETARIOS
URBANIZACION PORTAL AL SOL


Ab. Jorge Taran
SECRETARIO AD-HOC


Ing. Cristian Andrade
Socio