



ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS URBANIZACIÓN

PORTAL AL SOL

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

En la ciudad de Guayaquil, a los siete días del mes de julio del año dos mil veintidós; siendo las 19h30, en virtud de la convocatoria realizada con ocho días de anticipación, esto es, el veinte y nueve de junio del dos mil veintidós, se reúnen los socios y residentes de la Asociación de Propietarios de la Urb. Portal al sol, en la cancha de uso múltiple. Por no existir quórum, 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, disponiendo la lectura del orden del día al Secretario Msc. Byron Paredes Escobar.

El Secretario constatando el quorum 51 personas presentes da lectura al orden del día:

Orden del día:

1. Seguridad de la Urbanización "Portal al Sol".

El Directorio, para tratar el tema de la orden del día, indica el suscrito Secretario, consideró los siguientes puntos:

1. Exposición del suceso del 26 de junio de 2022.
2. Intervención de la Policía Nacional.
3. Resultado de la prueba poligráfica.
4. Presentación de la Compañía de Seguridad y sus protocolos.
5. Medidas de seguridad adoptadas.
6. Afectaciones de seguridad interna.
7. Sugerencias por parte de los residentes.
8. Aprobación de medidas a implementar.

Una vez indicados los puntos, la Presidente dispone a Secretario presente el punto 1).

1. Exposición del suceso del 26 de junio de 2022.

El Secretario expone a la Asamblea los siguientes extractos de los informes de Empresa de seguridad, y Policía Nacional como sigue:

Extracto de Comunicación (parte de supervisor a empresa de seguridad).- *"Me informa el Supervisor Jefferson Quiñonez Bone: Siendo aproximadamente a las 20:10 escucho vía radio que avance un motorizado a la Mz. 2228 V 3 que hay un inconveniente, como me encontraba por el perímetro avancé de inmediato y tome contacto con el residente de la Mz. 2228 V 4 y me informa la novedad del supuesto hurto que su vecina y su esposo fueron sorprendido por tres sujetos que ingresaron a su domicilio, la dejaron amordazada y se fueron en un vehículo no identificado inmediato realzo el procedimiento de seguridad, informando vía radio que cierren las puertas de la urbanización y de inmediato llamo al Ecu 911 emergencia informando la novedad para que manden a la policía nacional y dando aviso a base y a los dueños de la empresa SEGSER CIA LTDA, llegando en un tiempo de 30 minutos aproximadamente"*.

Extracto del Reporte policial. *"Se pudo verificar conjuntamente con el personal policial de Policía Judicial las cámaras de video vigilancia para poder identificar el vehículo y las personas que perpetraron el ilícito, obteniendo como premisa que un vehículo con similares características al que causó el hecho ingresa por la garita principal por la franja de residentes, información que se*



ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS URBANIZACIÓN PORTAL AL SOL

encuentra bajo verificación por parte del personal policial de Flagrancia de la Policía Judicial (...)"

El Secretario indicó a la Asamblea que una vez dada la lectura de los extractos y luego de la intervención de la Policía Nacional se abrirá las preguntas a la Asamblea para que las dudas que se tengan del incidente sean solventadas con la información que se tiene y que no interfiera con la investigación.

2. Intervención de la Policía Nacional.-

La Presidente le da la palabra al Coronel Meléndez, Jefe de la policía en el sector, manifestó que es fundamental que la empresa de seguridad de la urbanización ajuste sus procedimientos y capacitación del personal. Indicó que son 37 urbanizaciones de vía a la costa y que la Policía Nacional requiere el concurso de toda la comunidad para prevenir los delitos como el ocurrido en Portal al Sol. Posteriormente el Sr. Coronel dio paso a la Capitán Paola Zambrano para exponer medidas de seguridad para la comunidad de Portal al Sol, destacándose los siguientes puntos: a) Policía Nacional se encarga de la seguridad interna y la seguridad ciudadana lo cual incluye el interior de las ciudadelas, para lo cual es necesario una cultura de seguridad tanto dentro como fuera de la urbanización de cada una de las personas. b) Destacó en su presentación que es vital el trabajo en equipo y la sinergia que debe haber entre residentes, directiva y empresa de seguridad. A ello debe sumarse el conocimiento del entorno y el uso de la tecnología. c) Indicó además que los controles y registros deben ser permitidos por los residentes, que no se deben entregar códigos QR sin control y que no deberían ser válidos por más de 10 minutos, que es necesario se realice una auditoría de los TAG y que los que ya no se usan deben bloquearse, que los pasos peatonales deben tener un solo ingreso, que los residentes deben autorizar el ingreso de personas, que los delibery deben entrar por garita 2, solamente. d) Que los propietarios deben invertir en seguridad interna para sus viviendas tales como sensores de movimiento, seguridad en ventanas. e) Que se debe evitar el exceso de confianza con el personal de servicio lo cual incluye, jardineros, lavadores de carros, maestros y otros que presten servicios temporales en la ciudadela. f) Que los guardias deben tener linternas para ver en el interior de los vehículos y que la revisión debe ser a todos sin excepción lo cual incluye la apertura del portamaletas, incluso a residentes. g) Otro aspecto resaltado por la Capitán, es que los padres deben acompañar a sus hijos a abordar los expresos escolares. h) Que debería haber una carta de compromiso con los residentes tendiente a informar a quien alquilan sus casas y quienes habitan su casa. i) Que la realización de fiestas pagadas en los domicilios constituye una vulneración a la seguridad y no deben permitirse. j) Mejorar la iluminación de las calles. k) La empresa de seguridad asigne responsabilidades específicas a los guardias sin cambios de puestos y que además divida la ciudadela en tres secciones. l) Que empresa de seguridad presente el estudio de seguridad. m) Implementación de accesos biométricos y de reconocimiento facial. n) Comunicación más frecuente con la policía a través de radio policial con las garitas. o) Plan para la instalación de Tía Poli.

A continuación, el Sr. Byron Paredes, secretario da paso a las preguntas de los residentes:

- 1399 villa 8 Sr. Angelo Remache, sobre la fiesta organizada realizada con un aproximado de 400 invitados, se solicita se limite en general el número de invitados siendo 40 como máximo y que lista sea enviada a administración. Se pide intervención de policía nacional y comisaria municipal.
- 1396 villa 28, Sr. Marcos Veloz, pide no limitar número de invitados, solicita conocer sobre la placa del carro de los asaltantes, quiere ver el video, indica que ya no es necesario construir las esclusas debido a que ya se cuenta con un rompe velocidades y que la empresa de seguridad está en mora patronal.

En respuesta, el Directorio consulta a Policía Nacional si se puede enseñar el video considerando que el tema está en etapa investigativa, la policía indica que el video que está en redes puede ser



ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS URBANIZACIÓN

PORTAL AL SOL

presentado. Al presentarlo la Asamblea observa que vehículo entro en modalidad "pegadito" y que no es posible diferenciar placa debido a la baja calidad del video.

Pide la palabra el Señor Mario Barrionuevo, 1380 V27, para indicar que ha recibido linchamiento mediático ya que él envió a la administración y difundió por el chat de su manzana un comunicado donde afirma que en su domicilio realizó una fiesta organizada por su hijo con su consentimiento, en virtud de lo cual la Administración emitió un comunicado alertando las consecuencias de seguridad e incomodidad a los vecinos por el cumplimiento del reglamento interno y normas de convivencia, ya que dicha fiesta fue difundida por redes sociales y su masiva asistencia ocasionó muchas molestias a varios residentes que se quejaron en los chats e incluso hubo que llamar a la Policía para poder retirar a los jóvenes que se encontraban invadiendo propiedad privada.

Al respecto la Señora Presidente Ing. Diana Villalta, indica que la ubicación y datos de la fiesta fue difundido por los organizadores en las redes sociales y que la misma puso en riesgo la seguridad y buen vivir de los residentes de la urbanización.

En este punto se abre la participación de la Asamblea, obteniendo los siguientes comentarios:

- 1396 V. 42, Migdalia Bajaña, toma la palabra para recordar los hechos del robo que se dio en el tiempo que lideraba la directiva en el 2021 y para solicitar se presenten los videos y toda la información tal como dice lo hizo durante su administración cuando ocurrió un incidente similar.
- 2228 V. 3, perteneciente a familia afectada llama a la reflexión indicando que se debe trabajar en conjunto y que se debe tener el mayor control al ingreso en garita. Indica además que se desconoce que vecinos se tiene, que su asalto fue aterrador y debemos trabajar como comunidad. Solicita que en los chats de la urbanización deben evitar la distracción al colocar asuntos que no corresponden a la ciudadela.
- 1396 V. 15, Alfonso Pro indicó que dos días antes de lo sucedido llamó y dijo al administrador que tomen correctivos y que se tome acción sobre el tema de la iluminación, que la guardia no hace bien su trabajo al dejar pasar fácilmente a las personas a pie y en vehículo.
- 1389 V 38, Sr. Carlos García indica se tomen correctivos cambiando cámaras, que sigue sucediendo que los guardias no llaman por teléfono a avisar la visita, que tienen falencias y que los delivery colocan Qr para ingresar.
- 1393 V 35, Sr. Renato Aristizabal, indica que quiere conocer cómo está el cerco eléctrico, la iluminación y el control de fiestas.

El directorio en la persona de la Presidente, indicó que el tema de video completo de todas las cámaras disponibles está en custodia de policía, que respecto a otras actividades en la ciudadela estas deben ser denunciadas oficialmente y que la empresa de seguridad ya ha sido multada por este incidente. Respecto al cerco eléctrico y postes se indicó que el cerco está en funcionamiento y en cuanto a las luminarias ya se ha realizado la solicitud a CNEL para el cambio, adicionalmente se pide a cada propietario hacer presión reportando personalmente el número de poste a CNEL por redes o la app.

Toman la palabra los siguientes residentes

- 2229 V17, Liliam Cubillos, indica que ingresaron visitas a su casa sin recibir la llamada para autorización, que se nombre comisión que se encargue de controlar empresa de seguridad y que no tienen claro los datos en garita.



ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS URBANIZACIÓN

PORTAL AL SOL

- 1396 V31, Sr. Julio Beltrán, indica que la cancha de indor debe ser solo para residentes, que se revise antecedentes de guardias y se controle el servicio de delivery.
- 1380 V27, Sr. Mario Barrionuevo, interviene nuevamente indicando que debe haber transparencia y se indique cuánto cuesta el pago a la empresa de seguridad, que se dé reportes de ingresos y gastos y además se transparente el uso de cancha de futbol con la escuela de futbol que funciona desde la administración anterior.

El directorio tomó nota de todas las preguntas las cuales recibirán respuestas ampliadas ya dadas por Presidente en el transcurso de los siguientes días a través de secretaría.

3. Resultado de la prueba poligráfica.

El Sr. Carlos Guzmán, miembro del directorio, dio lectura a la prueba del polígrafo, la cual fue tomada al guardia que en el video deja su puesto de trabajo justo al momento en que ingresan los dos vehículos, el primero de residente y el segundo con los delincuentes. El resultado del polígrafo arrojó como resultado que el guardia en mención no participó en el ilícito.

4. Presentación de la Compañía de Seguridad y sus protocolos.

En este punto toma la palabra el Jefe de Operaciones de la empresa SEGSER exponiendo aspectos de la experiencia de la empresa, organización y los protocolos aplicados en Portal al Sol, que previamente han sido validados por la Comisión de Seguridad y la Directiva.

El representante de SEGSER indicó que el día en que hicieron la transición la compañía saliente no dejó la base de datos actualizada, eliminando información de los teléfonos, por lo que han tenido que reestablecer una base de datos anterior y algunos datos de residentes no estaban actualizados, razón por la cual se da estos fallos de que no se encuentran todos los números a los cuales llamar y se han llamado a números desactualizado. Asimismo, se evidenció que la empresa no cerraba las puertas presentaban daños que no fueron reportados y non contaban con candados, sino que solo la juntaban.

Al respecto intervino la Sra. Migdalia Bajaña Mz. 1396 V42, indicando que la base de datos la administración anterior si la tenía. Toma la palabra el Sr. Luis Boloña, indicando que la información en las garitas ha sido un desorden y no existe base de datos digital desde antes del cambio de empresa de seguridad y que lo que se tenía era archivos Excel. Pide la palabra la Srta. Geovanna Aguilar Mz. 2228 V41, para indicarles a quienes estaban en la administración que ellos conocían que había la intención de eliminar la base de datos de las garitas y que ellos sabían que eso lo iba a hacer la empresa saliente.

La Sra. Presidente indicó que, si hubo toda una planificación para la transición y que, si se contó con respaldos de la base de datos en archivo Excel y que ahora están actualizados. Adicionalmente que durante la transición estuvieron personalmente miembros de la Directiva y de la Comisión de Seguridad.

Seguidamente interviene el Coronel Meléndez de la Policía Nacional, indicando que la Policía se compromete a un plan especial por la extensión de la ciudadela y que recomienda el uso de las alarmas comunitarias y que cada residente tome en sus manos el cuidado de su villa, sus bienes y su familias. En este punto la Policía Nacional se despide de la Asamblea y se retiran.

5. Medidas de seguridad adoptadas.

La Presidente indica a la Asamblea las medidas que ya se venían adoptando y que se adoptarán para mejorar la seguridad:

- a) Construcción de rompe velocidades en la entrada de garita 1.



ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS URBANIZACIÓN PORTAL AL SOL

- b) Implementación de control de acceso automatizado por QR, con cámara para guardar la placa, el rostro y la información de ingreso de visitas.
- c) Se colocará el sistema de esclusas en ingreso de garitas 1 y 2.
- d) Implementación de "disco pare" a cargo de guardia hasta que se implemente la esclusa.
- e) Incorporación de supervisor general en camioneta de SEGSER.
- f) Arreglo y cambio de luminarias e iluminación general a la entrada y en las garitas 1 y 2
- g) Se establece que TAG y código QR es solo para residentes al día.
- h) Se planificará con policía nacional la activación de botón de pánico.
- i) Se programa renovación y modernización de cámaras y colocación en sectores específicos de cámaras entregadas por SEGSER.

6. Afectaciones de seguridad interna.

A continuación, la Presidente dio lectura a las afectaciones de seguridad que es necesario que la Asamblea conozca:

- a) No hay cumplimiento a las normas de convivencia, reglamentos internos y trato respetuoso al personal de seguridad.
- b) Falta de control de los padres en el comportamiento de sus hijos, lo que ocasiona que los guardias desatiendan sus labores de seguridad para atender temas domésticos.
- c) Actualización de bases de datos tanto de Administración como de Residentes.
- d) Residentes dejan puertas abiertas, como por ejemplo residentes que lo hacen para que sus mascotas salgan y deambulen sin control de su propietario.
- e) Comunicando oportunamente a administración del ingreso o salida de inquilinos, con contratos formalizados ante notaria y la notificación inmediata cuando se termina la relación de arrendamiento, asumiendo con responsabilidad que la mala elección de inquilinos pone en riesgo a todos los residentes.

7. Sugerencias por parte de los residentes.

A continuación se otorga la palabra a los residentes que previamente la solicitaron, tal como se detalla:

- 1382 V26, Vicente Jácome, indica que es necesario rotular las calles y villas y además solicita se verifiquen las placas y vehículos con vidrios oscuros.
- 1383 V18, Johanna Muñoz, indica que respecto a placas la autoridad no la está entregando o están retrasando y que respecto a vidrios algunas personas tienen el permiso respectivo. También indica que los gimnasios deben tener permiso de funcionamiento. Que se debe proteger la base de datos, que se presenten los estados financieros y se suban en la página web.
- 1380 V 23, Sr Pedro Azanza, indica que se arregla adoquinado y se debe incluir hueco de la entrada. También indica que la maleza va a dañar el muro. Al respecto secretaría toma nota para dar gestión
- 1394 V 33, Sr. Luis Boloña, indica que la empresa de seguridad está formando la base de datos, que la misma solo la debe tener la administración.
- 1396 V29, Dalton Pezo, mociona en su calidad de residente que si bien es cierto la empresa de seguridad es nueva, se dé un plazo de prueba de tres meses para que se evalúe si el contrato continúa.

Al respecto la Presidente pone a consideración de la Asamblea y pide votación a la Asamblea sobre esta moción resolviéndose por mayoría de los presentes que se de tres meses de plazo a empresa de



ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS URBANIZACIÓN PORTAL AL SOL

seguridad a partir de esta la presente fecha para que realice los correctivos que sean necesarios, lo cual será puesto formalmente en conocimiento de la Empresa SEGSER.

8. Aprobación de medidas a implementar.

A continuación, se presentó las siguientes propuestas para aprobación:

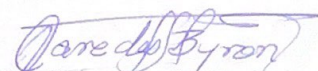
- a) Validación de usuarios que tienen TAG cada 6 meses:
 - TAG solo para residentes al día.
 - TAG para residentes y familiares de primer nivel de consanguinidad y primer nivel de afinidad.
- b) Todo inquilino debe presentar contrato de arrendamiento notariado para hacer uso de los servicios de acceso.
- c) Los propietarios que alquilan deben comunicar oportunamente, la terminación del contrato de alquiler.
- d) Renovación de luminarias en garitas, cambiando a luces LED
- e) Responsabilidad solidaria del emisor de la invitación QR, con sanción económica.
- f) Gestión de los residentes para los cambios de luminarias
- g) Prohibición de fiestas públicas con invitación pagada e invitación masiva mediante redes sociales. Se llamará a las autoridades correspondientes.
- h) Se aplicará una sanción de bloqueo de QR y TAG por un mes. En caso de ser reincidente por dos meses o bajo análisis de la directiva.

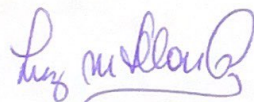
Luego de tomada la votación todas las propuestas fueron aprobadas por la asamblea.

Siendo las 23h25 se da por concluida la sesión de la asamblea, agradeciendo la asistencia 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


Luz María Dillon
SOCIO