

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

En la ciudad de Guayaquil, a los trece días del mes de abril del año dos mil veinte y tres; siendo las 19h00, en virtud de la convocatoria realizada se reúnen los socios y residentes en la sede social con el fin de participar en la Asamblea Extraordinaria de Portal al Sol. Existiendo el quorum necesario y con la presencia de los siguientes miembros Directivos: la Sra. Presidente Ing. Diana Villalta Rivera, Sra. Giselle Núñez, Señora Victoria León, Sr. Danilo Manosalvas, Sr. Jorge Tazán, Sr. Carlos Guzmán, Sr. Eduardo Torres, Sr. Leonardo Moreno, Sr Luis Cedeño y Sr. Diego Hermosa. 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 los presentes. El Sr. Secretario Byron Paredes Escobar, verifica que se cuenta con el quorum reglamentario y se declara instalada la sesión.

El Secretario constatando que se cuenta con el quorum estatutario correspondiente da lectura al orden del día:

1. Conocer el informe sobre la devolución de bodega de la 1380- 6 a la Constructora Thalía Victoria.
2. Conocer y aprobar los proyectos de infraestructura 2023.
3. Varios.

La Ing. Diana Villalta en calidad de presidente toma la palabra e indica que, para llevar un mejor orden en la asamblea, por favor escuchar sin interrumpir y luego podrán intervenir los residentes para lo cual tendrán dos a tres minutos para exponer, así mismo se les indica que cuando sea el momento de votación lo harán por medio del dispositivo entregado a su ingreso.

DESARROLLO:

- 1. Conocer el informe sobre la devolución de bodega de la 1380-6 a la Constructora Thalía Victoria.**

La Señora Presidente expone que el pasado viernes 31 de marzo la Constructora Thalía Victoria solicitó, por medio de correo electrónico, la devolución del predio ubicado en la MZ 1380 v6, dando plazo de dos días, para su desalojo. Por lo cual, los días 1 y 2 de abril en conjunto con personal de INTEGRUM, la administración y la directiva se procedió a retirar los bienes de la urbanización y de la empresa de mantenimiento que se encontraba en ese solar.

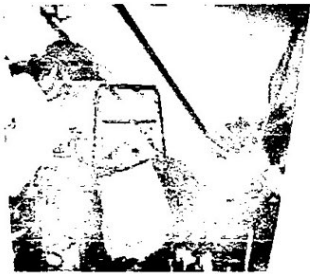
[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

El lunes 3 de abril, una persona de Thalía Victoria procedió a poner una cadena con candado lo cual impidió ingresar al predio para realizar el desalojo de desechos de construcción y otros residuos.



Se informa que fue necesario improvisar una bodega provisional en el área de la pérgola de la cancha sintética y por 90 días



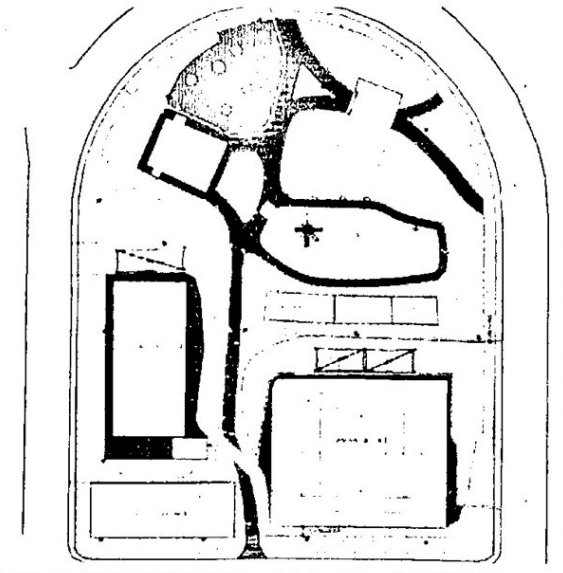
aproximadamente no se podrá realizar eventos en este sitio, otra parte se encuentra en el parque de garita 1. Se expone a la Asamblea que adicionalmente se está utilizando el baño de varones de administración para almacenar equipos de la empresa de limpieza y mantenimiento y que otros documentos son almacenados en la oficina y sala de sesiones. Al no existir preguntas se da por concluido este punto.

2. Conocer y aprobar los proyectos de infraestructura 2023.

La Señora Presidente toma la palabra e indica que se han preparado dos proyectos de infraestructura en comisión formada por residentes y directivos:

PROYECTO 1. Mejoramiento del parque del área social de "Portal al Sol"

Se invita al Ingeniero Civil Patricio Paredes, residente de la mz 1397 36 para realizar la presentación del proyecto, ya que brindó su apoyo técnico en conjunto con varios miembros de la comunidad y el directorio. El Ing. Paredes toma la palabra y explica el proyecto que consiste en la construcción de una pista de patinaje, reparación y solución de socavones producidos por lluvias fuertes que dañan las canchas, diseño y construcción de una pérgola, batería sanitaria, rampa de skateboard y graderíos techados para las canchas deportivas, protección de taludes, pista de patinaje, caminera, luminarias perimetrales, juegos biosaludables, juegos infantiles, adoquinamiento, siembra de árboles. La Señora Presidente indica que la inversión es superior a USD \$450.000,00 y ha sido



Handwritten signature or mark.

2

Handwritten signature or mark.

solicitada al Municipio de Guayaquil, en noviembre del 2022, presentando un estudio integral para la remodelación del parque. El Municipio de Guayaquil, con fecha 25 de marzo de 2023, ha respondido formalmente la viabilidad para que el proyecto sea incluido en el presupuesto con fondos del Municipio. La Señora Presidente agradece públicamente al Ing. Patricio Paredes por su aporte para nuestra urbanización y mociona la aprobación del proyecto a la Asamblea y se resuelve:

RESOLUCIÓN 1: La asamblea aprueba el proyecto por unanimidad.

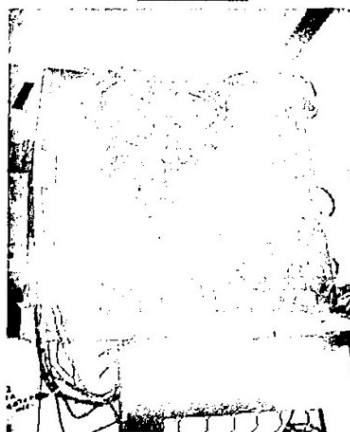
PROYECTO 2. Construcción de centro de videovigilancia, bodegas y readecuación de oficina de atención a residente.

La Sra. Presidente Ing. Diana Villalta expone que el actual sistema de videovigilancia está obsoleto y presenta muchas deficiencias en el servicio. En Garita 1 y 2 existen DVR's que ya cumplieron su vida útil. No se puede visualizar todas las cámaras en las dos garitas, están dispersos los equipos de grabación. Su enlace es por medio de antenas que por la naturaleza o por explosiones de las canteras hace perder la conectividad, están sujetas con alambres, no están instaladas de manera técnica. Los equipos de videovigilancia actualmente son de rápido acceso para la delincuencia, al estar ubicados en los accesos de las dos garitas. Como medida de seguridad se ha recomendado por parte de la Comisión de Seguridad la implementación de la garita elevada, para brindar mayor tiempo de reacción en el caso de un ataque. Los enlaces por antena no mantienen el servicio con estabilidad. La visualización en las pantallas es de pésima calidad y por esta razón y otras ya indicadas se recomienda realizar una reingeniería del mismo.

GARITA 1



GARITA 2



Un segundo problema que tenemos es el limitado espacio para la atención al residente en la oficina de la Administración, la cual cuenta con 18,60 m² para las 5 personas que laboran, no cumplen con las normas de seguridad, salud y ergonomía vigentes. Otro problema adicional, es el inadecuado espacio para la atención a los

[Handwritten signature]
3 *[Handwritten initials]*

residentes que llegan, quienes deben ser atendidos de pie o deben ventilar problemas familiares por no contar con la debida privacidad y comodidad que se merecen. Finalmente, la única bodega con que se cuenta es de 10mt², lo cual no es suficiente para guardar nuestros activos y las herramientas de los proveedores.

La Señora Presidente explica además que es delicado, que el área donde se realiza el trabajo de buscar un video está expuesta a varias personas que no tienen por qué conocer sobre el tema personal de otro residente. A esto se suma que ninguna directiva durante los últimos 10 años ha procurado la construcción de una bodega propia en la que se pueda guardar los bienes propios, herramientas, documentación, ya que siempre se ha utilizado la de Thalía Victoria que se encontraba en la 1380 y que actualmente ya se devolvió.



A continuación, se muestra el video con el diseño de la oficina y se presenta un presupuesto por un valor de USD \$54.504,00, el cual fue levantado por la comisión conformada por Arq. Lorena Jeremías, Ing. Carlos Guzmán, Sra. Lucy Dillon e Ing. Diana Villalta, contando con cuatro cotizaciones referenciales, para conocimiento de Asamblea, obteniendo como costo por metro cuadrado \$297 USD, cuyo cronograma de ejecución se daría entre junio y agosto.

En este punto la señora presidente consulta a los asistentes si tienen alguna pregunta. Pide la palabra al Sr. Carlos Anchundia mz 1396 V8, y consulta sobre los metros de construcción para el centro de monitoreo, remodelación y área nueva. La Señora Presidente le indica que de 40,3 mts² que existe actualmente se ampliará el área a 142,8 mts². Interviene Lorena Jeremías como parte de la comisión e informa sobre la distribución de las áreas. Luego interviene el Sr. Dalton Pezo, de la 1396 V 29, manifestando que se retomen otros proyectos como repotenciación de video vigilancia, señalética o arreglo de la fachada de ingreso a la urbanización, que luego de estos se considere el de las oficinas. Pide la palabra el Sr. Javier Flores Mz 1385 v4, pregunta sobre el espacio para la bodega y sugiere que se compren contenedores y se usen para bodegas para mejorar los costos. La Señora presidente responde que esta opción si fue evaluada en directiva, pero debido a las inversiones de arreglos y ventilación y otros de instalación, sumados a la durabilidad, no era conveniente en el largo plazo, por lo cual no se procedió con esa opción.

La Señora presidente informa además que, debido a las buenas gestiones como transferencia de medidores de agua de ACM al Municipio de Guayaquil, se tiene un

[Handwritten signature]

ahorro aproximado de 24.000 y se ha logrado buena recuperación de la cartera en este primer trimestre, por lo cual se puede contar con los fondos para este proyecto.

Interviene la Sra. Lygda de Miño Mz1396 V24 manifestando que no es posible que se hable de señalética y arreglos de fachada cuando tenemos un problema integral para mejorar la seguridad y el espacio donde se desenvuelven a diario seres humanos, lo cual es apoyado por la asamblea con aplausos.

Interviene, Sr. Nicolás Rivera de la mz1397 V10, indicando que la Asociación de Propietarios debe dar prioridad al pago de la posible deuda que exista con Thalía Victoria y no invertir en otros gastos. Interviene el abogado Danilo Manosalvas, síndico de Asociación, indicando que somos propietarios y no representamos a Thalía Victoria, por lo cual estamos llamados a defender nuestros intereses, no los de dicha constructora. Adicionalmente recomienda que los documentos que sustentan la supuesta deuda, deben ser revisados a un equipo legal externo especializado.

Toma la palabra Sr. Carlos García, 1389 villa 38 para indicar que en directivas anteriores se aprobó construir un parque acuático y se salió del presupuesto y se hizo, que apoya el proyecto y pide que se realice la votación.

Retoma la palabra el Sr. Peso y manifiesta que desarrollemos la asamblea en función de la convocatoria, que el dinero debe ser bien invertido, que no ha venido por molestar y defiende su interés como socio y pide que el dinero que se aporta sea bien invertido, finalmente debemos desarrollar el sistema de videovigilancia que debe tener unos trece años.

Interviene Sra. Jessica Toro Mz 1389 V33, indicando que la construcción de las oficinas es fundamental pues si compramos los equipos, no tendríamos un lugar idóneo donde instalarlos. El Sr. Eduardo Torres mz 2227 V2 indica que debemos crear nuevo sitio para guardar los equipos y tener el CCTV.

La Presidente toma la palabra y solicita a los socios que se tomen la votación sobre la resolución del proyecto, considerando que existen 41 socios con derecho a voto, en este punto interviene Sra. Migdalia Bajaña mz 1396 V42 indicando que hay dos socios por casa y que por cada casa vota un socio. La Señora Presidente aclara a toda la Asamblea que al ingresar se entregó un dispositivo de votación por socio, con el cual se hará el conteo de los votos. Se toma votación, registrando 30 votos a favor y 11 votos en contra.

RESOLUCIÓN 2: La Asamblea aprueba por mayoría el proyecto para la construcción de centro de videovigilancia, bodegas y readecuación de oficina de atención a residente, por un valor de USD 54.504,00, sin incluir IVA.

[Handwritten signature]

[Handwritten mark] 5

[Handwritten mark]

PROYECTO 3. Proyecto Integral de Modernización de infraestructura de datos para nuevo Sistema de CCTV e implementación de Centro de Videovigilancia y Seguridad.

Se otorga la palabra al Ing. Carlos Guzmán, vocal del Directorio para presentar el proyecto integral de modernización de infraestructura de datos para lograr en el mediano plazo conformar un sistema de CCTV e implementación de Centro de Videovigilancia y Seguridad. Dentro del proyecto se contempla migrar de la conectividad por radioenlace a fibra óptica aérea, la cual tiene una vida útil de 15 años. Se incluirá además la implementación de una red de datos categoría 6, rack principal cerrado de piso, instalación de NVR's para red IP con disco de respaldo de información de video un rack cerrado; implementación de un Sistema de Monitores replicado desde administración que visualice cámaras o eventos que requiera mayor control por los guardias. Cada Garita (1 y 2) contará con un CPU Core i7 tipo Gamer con tarjeta de video de 4 salidas HDMI 16 Gb de Memoria y disco de 1 Tb con un software de monitoreo.

Se explica que uno de los mayores riesgos es el robo o manipulación de equipos grabadores o que nos corten la energía en garitas. En este punto se presenta el presupuesto del proyecto por el valor de USD \$69.688,00, el cual fue preparado por la comisión integrada por el Ing. Carlos Guzmán, Ing. Giselle Núñez e Ing. Diana Villalta.

En este punto pide la palabra el Sr. Jorge Miño MZ 1396 V24 para consultar sobre el detalle de los equipos y su ubicación, recomendando que se pida apoyo para el estudio técnico a la Corporación de Seguridad Ciudadana Guayaquil, para lo cual ofrece su apoyo. Ante la apertura de la asamblea a esta propuesta, la Señora Presidente, en acuerdo con el directorio, mociona prorrogar la presentación de este proyecto y gestionar ante la Corporación de la Seguridad Ciudadana de Guayaquil su informe técnico con el fin de presentarlo en forma actualizada en una nueva asamblea. Se toma las votaciones y por unanimidad la Asamblea acepta la moción de la Señora Presidente.

RESOLUCIÓN 3: Se deja este proyecto pendiente hasta que se gestione el estudio con la CSCG para validar la ejecución de este proyecto.

3. VARIOS

En este punto toma la palabra la Señora Presidente para informar que ha recibido por parte de cuatro residentes solicitudes de puntos varios. Primeramente se da trámite a la petición del Sr. Nicolas Rivera MZ 1397 V10, dando lectura a su correo que indica: *"Remito mi propuesta para tratar en "Varios":Comprensibilidad de la correlación del Presupuesto 2023 con el Informe de Tesorería 2023"*

[Handwritten signatures and initials]
6

Se le otorga la palabra al Sr. Rivera para que exponga su punto, quien manifiesta que solicita que para esta y futuras directivas que exista una mejor comprensibilidad del presupuesto vs el informe de tesorería. Solicita que para futuro se remita el presupuesto previamente para aprobarlo, pues cuando se presenta no se sabe de lo que se trata, como por ejemplo "mantenimiento general" que se presenta sin desglose. Sugiere que se transparente proceso, ser sensibles en pro de garantizar de que el dinero sea bien invertido, que se informe en debida forma. Se indique porqué se gastó y cuál es el detalle, pues cree hay rubros en que se puede ahorrar. Toma la palabra la Señora Tesorera indicando que cada directiva tiene suficiente autonomía y puede cambiar los procesos. Pide la palabra el Sr. Xavier Flores mz1385 v4, para manifestar que se debe ampliar información sobre presupuesto que se haga comparativo con el anterior y se dé explicación sobre el aumento o disminución de rubros.

En segundo punto, se gestiona la solicitud de la señora Migdalia Bajaña MZ1396 V42, dando lectura a su correo que indica: *"Estimados, de acuerdo a lo que ustedes indicaron en su convocatoria, que hasta hoy 11 de Abril se puede enviar los puntos que deseamos se incluyan en el punto 3 de la Asamblea del jueves 13 de Abril como puntos varios, solicito se exponga tema del informe del estado actual de los juicios monitorios que se han procesado en los diferentes periodos de las directivas de la asociación, así como el detalle de los juicios interpuestos por la directiva actual con las correspondientes fechas en que han sido procesados.*

Así también solicito que adjunto al acta de la asamblea anterior de Marzo 2023 y Julio 2022, se publique el listado de socios que votaron a favor y en contra de las diferentes propuestas, al igual que se identifique de alguna manera los socios habilitados para votar en la nueva asamblea del 13 de Abril, especificando quiénes nomás podrán votar, si vota toda la familia y hasta las mascotas o si es un voto por vivienda y si se permitirá votar a los que están o no están al día en sus obligaciones con la asociación"

Se le otorga la palabra a la Sra. Bajaña, para que exponga su punto, quien toma la palabra y pide a la Señora Presidente que informe del estado actual de juicios, así como el detalle de los juicios llevados a cabo por la directiva actual". Indica además que se envíen los estados de cuenta de los miembros de la directiva actual, ya que manifiesta que algunos miembros que fueron parte de la directiva anterior, la cual ella lideró, tenían deudas pendientes y juicios monitorios, por lo que pide que se publique la información. Indica que aún le llegan correos sobre juicios que se interpusieron hace tres años aunque se detuvieron y salieron resoluciones el 2021. Que hay juicios por ganarse y se han perdido por no asistencia del representante

47 7 MS

legal. Pregunta al Directorio ¿cuál es el estado actual de los juicios y porque se han declarado en abandono?

La Señora Presidente toma la palabra para informar que se sigue con la gestión y que esta Directiva ha interpuesto 13 juicios nuevos. Adicionalmente se logró un ahorro honorarios de cobranza, ya que la profesional actual cobra el 12% de honorarios profesionales versus el 15% que se pagaba con la abogada anterior; así mismo el pago de honorarios es únicamente sobre recuperación efectiva de valores y no solo por interponer juicios sin recuperar efectivamente los valores a favor de la asociación. La Señora Tesorera toma la palabra e indica que si le llegó notificaciones sobre los juicios a la Sra. Bajaña, ella debió como residente y considerando que debemos remar hacia el mismo lado, informar a la Señora Presidente de tal hecho, buscando siempre el beneficio de la Asociación.

El tercer punto, fue solicitado por la Sra. María Quito MZ 1390 V7, pero al no presentarse a la Asamblea, el mismo no puede ser desarrollado.

El cuarto punto, fue solicitado por la Sra. Tesorera Victoria León, quien expone sobre los descuentos en caso de residentes en mora que piden un convenio de pago o liquidar la totalidad de su deuda para ponerse al día. Consulta a la Asamblea si están de acuerdo en otorgar tales descuentos por carteras vencidas, ya que varios residentes se han acercado a solicitarlo porque en administraciones les han concedido. La Sra. Migdalia Bajaña toma la palabra e indica que en su período propuso varias acciones en las asambleas, desde el 2017 se ha venido dando un plazo para residentes para que hagan convenio y tengan descuento.

El Sr. Xavier Flores indica que si está publicado en Asamblea debe verificarse y que no se ha sentado jurisprudencia y no aplicaría ningún descuento. La Señora Johana Muñoz mz 1383 V18 dice que una cosa fue en pandemia y que el convenio no debe tener descuento, que lo justo es que todos los residentes paguen el 100% de los valores adeudados. En este punto la tesorera mociona que no se otorguen descuentos a ningún residente, pero si se le ayude con plazos mayores para facilidad de pago, lo cual es aceptado por unanimidad por la Asamblea. Se toma la votación de lo mocionado, teniendo como resultado la aprobación unánime.

RESOLUCIÓN 4: Por unanimidad se aprueba que no se otorgue descuento a ningún residente, ya sea que liquide o que haga convenio de pago.

La Sra. Presidente en este punto toma la palabra e informa que hay vecinos que envían códigos QR a personas que no están al día en sus alícuotas y también prestan su nombre para el alquiler del área social. Así mismo que hay residentes que envían códigos QR a motorizados, taxi y prestadores de servicio, lo que pone en riesgo la

8

seguridad de todos los residentes, por lo cual se propone que haya sanción para estos residentes.

Toma la palabra el Sr. Carlos Anchundia mz 1396 v8 y propone que el ingreso por QR sea eliminado. Toma la palabra el Dr. Edward Ballester mz 1390 v3, quien considera que el QR es una herramienta necesaria y no deben castigarse a quienes si le dan un correcto uso. Sugiere que se debe concientizar a todos los propietarios que vivimos en Portal al sol, para el buen uso del QR. El Sr. Miguel Soria propone que se publique el nombre del residente que comparte su QR.

En este punto la Señora Presidente mociona que se sancione a los residentes que utilizan mal el QR, con un bloqueo de 30 días, 60 días y hasta un año, según la reincidencia de la falta. Toma la palabra el Señor Xavier Flores mz1385 v4 secunda la moción, pera indica que además se debería reformar el reglamento y socializarlo por un tiempo. Toma la palabra el doctor Ballesteros quien sugiere y solicita que se tome en cuenta dentro del plan de acción una campaña de concientización respecto a la seguridad vial y secunda la moción de las sanciones a quienes dan mal uso al QR. En este punto se toma la votación y se aprueba por unanimidad lo mocionado.

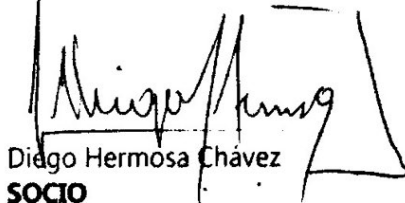
RESOLUCIÓN 5: Que exista un período de socialización y luego de eso se apliquen las sanciones por mal uso de QR y de derechos para alquiler de áreas sociales a residentes morosos.

Siendo las 23:30 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


Diego Hermosa Chávez
SOCIO