



**ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS URBANIZACIÓN
PORTAL AL SOL**

ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE LA ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS DE LA URBANIZACIÓN PORTAL AL SOL, CELEBRADA EL VEINTISIETE DE MARZO DEL DOS MIL VEINTITRES.

En la ciudad de Guayaquil, a los veintisiete días del mes de marzo del año dos mil veintitrés; siendo las 19h30, en virtud de la convocatoria realizada con quince días de anticipación, se reúnen los socios de la Asociación de Propietarios de la Urbanización Portal al Sol en el área social de la urbanización. 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 Señor Secretario da lectura al 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 2023

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

1. Conocer y aprobar el informe del Directorio.

Toma la palabra la Presidente Ingeniera Diana Villalta informando que debido a la renuncia de varios miembros en Directorio fue reestructurado mediante asamblea del 14 de mayo de 2022, quedando registrado de la siguiente manera y a la vez se presenta a los miembros del Directorio que se encuentran presentes: Giselle Núñez (Vicepresidente), Byron Paredes (Secretario), Victoria León (Tesorera), Danilo Manosalvas (Síndico). Vocales Principales: Diego Hermosa, Jorge Tazán, Eduardo Torres, Leonardo Moreno. Vocales suplentes: Carlos Guzmán, Carlos Vargas, Luis Cedeño, Norma Carrera.

Pide la palabra el Sr. Carlos Vargas para manifestar que él ya no es miembro del directorio, por haber sido removido por inasistencia en Asambleas y Directorio anteriores. La Presidente le indica que el MIDUVI no aceptó la remoción del cargo por lo cual se le solita presente su renuncia formal para poder concluir el proceso considerando que ya no desea ser parte del directorio.



ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS URBANIZACIÓN
PORTAL AL SOL

La Sra. Presidente Ing. Diana Villalta toma la palabra y da inicio a la exposición de las obras ejecutadas durante el 2022, para lo cual se presenta un video con las principales obras realizadas hasta la presente fecha, las cuales han sido: Construcción de esclusas en garita 1 y 2; Construcción de dos rompe velocidades en garita 1; Arreglo de media luna; Implementación de seguridad electrónica con totem de lectores de rostro y placas en ingreso; Mantenimiento y cambio de adoquines en varios sectores de la urbanización; Construcción de cuneta a la salida de garita 1; Pintura de bananas y redondeles; Mejoramiento de áreas verdes y siembra de árboles; Pintura interior y exterior de garitas, oficinas, área social, parques, juegos infantiles; Readecuación de escalinatas de cancha de futbol, con colocación de césped sintético, reflectores de iluminación y pintura de techo; repotenciación de luminarias interior y exterior de área social, garita 1, parque de garita 1, gruta de la Virgen, exteriores de la urbanización; Cambio de postes de iluminación en la caminera de ingreso peatonal; Mantenimiento de la gruta de la Virgen con colocación de tablero electrónico; Arreglo de arcos y espacios deportivos; Mantenimiento de cancha de césped sintético; Instalación de señalética reflectiva de velocidad; Remodelación de árbol navideño. Luego de presentación la Asamblea expresa mediante aplausos su complacencia con las obras realizadas por la Directiva 2021-2023.

En cuanto a los logros realizados en el año 2022 la Presidente toma la palabra para informar: **SOBRE LA CONTRATACIÓN DEL SERVICIO DE SEGURIDAD:** Se realizó convocatoria pública y abierta para la contratación de la Seguridad y Vigilancia, logrando mejores condiciones para la prestación de servicio a favor de nuestra urbanización desde junio de 2022. Adicionalmente se lograron **los siguientes valores agregados, que antes no se tenía:** a) un puesto de 24 horas de Supervisión permanente, sin costo adicional; b) Bodycam para grabación instantánea de las actividades y operaciones diarias inherentes al servicio; c) Provisión e instalación de 16 cámaras nuevas sin costo adicional. A continuación se detallan los precios y la eficiencia anual del presupuesto:

DESCRIPCIÓN	NUEVO CONTRATO (SEGSER)	CONTRATO ANTERIOR(BITAJON)
Valor mensual	\$18.000, sin IVA	\$20.205,20, sin IVA
Valor anual	\$216.000,00	\$242.462,40
Eficiencia Anual	\$13.231,20 durante los 6 meses de vigencia	\$26.462.40
Personal asignado	1 Supervisor 2 guardias motorizados 5 Guardias fijos asignados a garitas	2 guardias motorizados 5 Guardias fijos asignados a garitas



ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS URBANIZACIÓN
PORTAL AL SOL

SOBRE EL SERVICIO DE INVITACIONES POR QR.- Se realizó la contratación de un nuevo proveedor, obteniendo los siguientes beneficios:

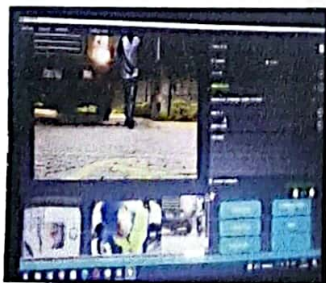
- App para control de acceso desde su smartphone
- Bitácora con fotografía del rostro y placa de la visita.
- Servicio offline
- Acceso para delivery, taxis y servicios de terceros.
- Servicio de anuncios publicitarios para residentes en la app.
- QR de ingreso único para cada propietario
- Notificación por correo y en la app cuando ingreso una visita
- Trazabilidad para seguimiento a QR
- Servicio activo solo para residentes al día



DESCRIPCIÓN	NUEVO CONTRATO (GHOU)	CONTRATO ANTERIOR (KEEFOB)
Valor mensual	\$350, sin IVA	\$320, sin IVA

SOBRE EL SERVICIO ACCESO CON TAG Y ESCLUSA.- Se realizó una evaluación para recibir un servicio integral y se contrató al proveedor AC ACTIVA para el soporte técnico de lectoras, equipamiento. Se validó el registro de los TAG que presentaban inconsistencias, solucionando mayoritariamente la lectura en las dos garitas. Se cambió cables de conexión, tarjetas y software de registro a uno propio, administrado por la Asociación.

Con estas implementaciones logramos fortalecer **LA SEGURIDAD ELECTRÓNICA** contando con totem para QR y citófono Robotizado, Sistema de Esclusas, Bitácora digital con foto de placa y rostro.





**ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS URBANIZACIÓN
PORTAL AL SOL**

SOBRE EL SERVICIO DE LIMPIEZA Y JARDINERIA.-Se realizó un concurso convocando a cinco empresas, lograron mejores condiciones de contratación a favor de la urbanización, con el mismo proveedor INTEGRUM, adicionando los siguientes beneficios:

- ✓ Se aumentó un operador
- ✓ Se incluyó el día sábado para la prestación del servicio.
- ✓ Mantenimiento a las periferias del cerco eléctrico
- ✓ Limpieza de parque acuático, lo cual antes se pagaba aparte
- ✓ Transporte para desalojo de desechos, lo cual antes se pagaba aparte
- ✓ En equipamiento, se adicionó:
 - Hidrolavadora
 - Carro canasta para poda de altura

DESCRIPCIÓN	NUEVO CONTRATO	CONTRATO ANTERIOR
Valor mensual	\$9.313,00, sin IVA	\$9.971,19, sin IVA
Valor anual	111,756.00	\$119,661.48
Ahorro mensual	\$658.79 mensual	0,00
Ahorro anual	5.270,32 a dic 2022	\$7.905,48 en un año
Personal asignado	1 Supervisor 9 operativos Lunes a sábado	1 Supervisor 8 operativos Lunes a viernes

SOBRE EL SISTEMA DE VIDEOVIGILANCIA.- se informa el estado en que se recibió el sistema de Video Vigilancia del cual se anexan las fotografías, del cual más de 50 cámaras no funcionan, 40 son análogas, asimismo ya los equipos han cumplido su vida útil y su funcionamiento es intermitente debido a que las antenas tienen Constantes interferencias del servicio por factores naturales como tormentas, crecimiento de árboles, vibraciones fuertes de cantera y cumplimiento de vida útil de los equipos.**CORRECCIONES REALIZADAS:** Mantenimiento preventivo de todas las cajas de distribución, Switch, UPS, cámaras, DVR; Reemplazo de filtros en mal estado en la fuente de poder del NVR4 de garita1; Compra de UPS's y baterías para habilitar UPS en las cajas de distribución; Reconexión de cable de red en las cámaras IP y antenas de radio enlace; Reinicio y reconfiguración de antenas de radio enlace del sistema de Video Vigilancia (debido a que no se contaba con las claves de acceso a los equipos); Crear un usuario nuevo solo para solo monitoreo y reproducción, restringido de poder realizar cambios en su configuración; Validación de segmentos de cámaras, DVR, red local, Wifi reconfigurando de tal forma que están en segmentos



ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS URBANIZACIÓN

PORTAL AL SOL

independientes. **INVERSIONES REALIZADAS:** 1.-Adquisición, instalación y configuración de 16 cámaras IP y 1 NVR; 2.- Mantenimiento de equipos de cámaras existentes por un rubro aproximado de USD \$10.000,00; 3.- Instalación de fibra óptica para conexión entre la administración y la garita 1; 4.- Cambio de 6 antenas averiadas; 5.-Construcción de 3 nuevas cajas de distribución.

SOBRE INTEGRACIÓN Y DEPORTE.- Se realizó el vacacional deportivo, agasajo por el día del niño, integración deportiva familiar de Portal al Sol, Novena Navideña, fiesta Navideña; así mismo se continuará realizando este año diversas actividades recreativas de deportes y autogestión.

SOBRE SERVICIOS BÁSICOS.-CNEL: En Enero de 2022, recibimos la notificación de CNEL por NO contar con medidores de energía eléctrica en la garita 1, garita 2, área social, cancha de tenis y múltiple, césped sintético, parque acuático, oficina de administración. Actualmente se cuenta con 7 medidores de CNEL, con un promedio de USD \$2.000,00 de consumo. **INTERAGUA:** Asimismo, en el mes de noviembre de 2022 se concretó la gestión para el traslado de 19 medidores de agua que se encontraban en Áreas Comunes Municipales (ACM). **Esto representa un ahorro promedio de 24.000,00 anuales.**

SOBRE SERVICIO DE COBRANZA LEGAL.-Con fecha 30 de septiembre se notificó la terminación del contrato a la Ab. Verónica Casanova, a fin de que se culmine el 30 de octubre. A partir de enero se gestiona la cartera con la Ab. Catalina Ayala., a continuación, se presenta el resumen de las contrataciones:

DESCRIPCIÓN	NUEVO CONTRATO (Ab. Ayala)	CONTRATO ANTERIOR (Ab. Casanova)
Honorarios Profesionales	\$12% sobre recuperación efectiva, cartera vencida a partir de 15 meses	<ul style="list-style-type: none"> • 15% sobre recuperación efectiva a partir de 4 meses vencido, sea cetera judicial o extrajudicial. • \$100,00 sobre juicio interpuesto, aunque no exista recuperación efectiva. • \$80 por desistimiento de juicios.

DESCRIPCIÓN	NUEVO CONTRATO	CONTRATO ANTERIOR
Honorarios Pagados en 2022	NA	\$8.662.73 recuperando \$42.418,20
Honorarios Pagados por Juicios sin recuperación	NA	\$2.300,00 sobre una cartera asignada de USD \$63.695.61,



ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS URBANIZACIÓN
PORTAL AL SOL

efectiva		correspondiente a 23 juicios ingresados, sin recuperación efectiva.
Cartera a asignar	Sólo se entrega cartera vencida por más de 15 meses, para gestión judicial.	Se rescindió la entrega de cartera fresca desde el mes de mayo de 2022

En este punto pide la palabra la Abogada Verónica Casanova, quien se encuentra en representación del propietario Sr. Dalton Pezo de la manzana 1396 villa 29, para dar su argumento personal sobre el servicio brindado. En este punto el Síndico Abg. Danilo Manosalvas le indica que ella está representando a un residente y que no procede su intervención.

La Sra. Johanna Muñoz de la 1383 villa 18, pregunta sobre el estado de los juicios, cuantos están en curso y cuáles han sido los valores de recuperación de cartera. Toma la palabra la Sra. Presidente para indicar que la nueva abogada se encuentra gestionando los juicios interpuestos por la abogada anterior y que en el mes de febrero de 2023 se interpusieron 13 nuevos juicios a residentes morosos y que más adelante durante la Asamblea se dará más detalle.

La Sra. Ximena Aguirre de la 1396 villa 8 toma la palabra para manifestar que "Se han perdido juicios por falta de presentación de la representante legal de la Urbanización", a lo cual la Sra. Presidente Diana Villalta le explica que "los juicios no se pierden, ya que en seis meses se pueden interponer nuevamente las causas legales" Además la Presidente indica que si asistió a las audiencias, pero que la Abogada Casanova no presentó oportunamente los documentos que acreditan la personería del nuevo representante legal.

Toma la palabra la Sra. Rocio Lucio de la manzana 2219 villa 19 pidiendo que los juicios a los residentes morosos se inicien cuando tengan un vencimiento de cuatro meses. Toma la palabra el Sr. Xavier Flores de la 1385 villa 4 indicando que "es importante subir el nivel de cobranza sin llegar a juicios". El abogado Jorge Tazán, miembro del directorio explica a la Asamblea que hacer juicios por dos o tres meses no es necesario, ni rentable para los abogados, ya que la comisión no es representativa, que es mejor mantener la gestión directa que está realizando la administración.

La Señora Presidente recuerda a la Asamblea que se incorporó un nuevo personal en julio de 2022 para gestionar la cobranza de la cartera vencida de uno a quince meses con lo cual se ha obtenido buenos resultado evitando el gasto de honorarios profesionales a los residentes y logrando acuerdos de pago.

Toma la palabra el Sr. Xavier Flores, 1325 villa 4 sugiriendo que se publique la información mensualmente.



**ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS URBANIZACIÓN
PORTAL AL SOL**

En este punto interviene el abogado Freddy Cobeña Rosales, en representación de la señora Migdalia Bajaña de la 1396 v 42, consultando "si se cuenta con la autorización de la Sra. Abogada Casanova para exponer la información ya que de no ser así estaríamos exponiendo a la Asociación a una posible demanda". Al respecto el Síndico Abogado Danilo Manosalvas, toma la palabra para indicar que este un foro privado y que no existe cláusula de confidencialidad en el contrato suscrito entre la abogada Casanova y la Asociación de propietarios. Además, estamos cumpliendo el derecho de los socios de conocer la información y en caso de sentirse afectada puede iniciar las acciones legales que crea conveniente.

Toma la palabra el Doctor Edward Ballesteros propietario de la manzana 1390 villa 3, indicando que si los contratos no tienen una cláusula de confidencialidad no se está cometiendo ninguna ilegalidad por lo que solicita ser informado de todos los movimientos financieros de la urbanización.

En este punto toma la palabra el Sr. José Pinoargote manzana 1389 villa 33, indicando que exige como propietario ser informado de todo el detalle económico y que personas ajenas a la asociación no impidan su derecho a conocer como se utilizan los recursos económicos.

Toma la palabra el abogado Cobeña proponiendo que se grabe la Asamblea, ante lo cual interviene el señor Miguel Soria de la 1390 villa 35, indicando que si los estatutos no estipulan que las asambleas deben ser grabadas esto debe ser sometido a votación de la asamblea.

Se toma votación sobre moción de grabar o no la Asamblea.

RESOLUCIÓN:

Asamblea con 30 votos a favor y 7 en contra resuelve "No grabar la Asamblea".

Toma la palabra la Presidente y da paso a que se de lectura al informe de la Comisión de Seguridad representada por el Mgs. Byron Paredes, cuyo resumen es el siguiente:

Situación observada	Acción tomada
CIRCUITO DE CÁMARAS: <ul style="list-style-type: none">• Pérdidas de video.• Sistema se reinicia.• Se requiere cambio de posición y modernización.	<ul style="list-style-type: none">• Se ha realizado arreglos específicos en cámaras.• Se tiene listo plan para mejora integral.• Es crítico pero no ha afectado gravemente a la seguridad.
CERCO ELÉCTRICO: <ul style="list-style-type: none">• Daños ocasionales por vegetación y otras fallas.	<ul style="list-style-type: none">• Se han realizado las reparaciones.• No ha afectado gravemente a la seguridad.
ILUMINACIÓN	<ul style="list-style-type: none">• Se han cambiado todas las



ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS URBANIZACIÓN
PORTAL AL SOL

<ul style="list-style-type: none"> • Varias luminarias en Urbanización fuera de servicio. 	<p>luminarias y se continúa con solicitudes.</p> <ul style="list-style-type: none"> • No ha afectado a la seguridad.
<p>ACTUALIZACIÓN DE DATOS.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Teléfonos. • Villas alquiladas. • TAG • QR 	<ul style="list-style-type: none"> • Requerimientos a la comunidad a través de las redes. • Pedido de contratos a inquilinos y dueños. • Bloqueos masivos. • Bloqueo de QR en estudio (Afecta seguridad).
<p>REGISTRO BIOMÉTRICO</p> <ul style="list-style-type: none"> • Residentes no actualizan registro 	<ul style="list-style-type: none"> • Se insiste en campaña de registro. • No ha afectado gravemente a la seguridad pero se mantiene campaña.
<p>VILLAS Y VEHICULOS</p> <ul style="list-style-type: none"> • SEGSER se encuentra levantando información de villas desocupadas, en construcción, remodelación, solares y vehículos (sin placas, inservibles y que no son de la urbanización). 	<ul style="list-style-type: none"> • SEGSER sigue con levantamiento. Al momento se tiene un registro que permite prevenir aspectos de seguridad.
<p>ESCLUSAS</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vital para la seguridad de urbanización 	<ul style="list-style-type: none"> • Instaladas, funcionando y residentes se encuentran familiarizados.
<p>POLICÍA NACIONAL</p> <ul style="list-style-type: none"> • Se ha requerido mayor acceso a Policía Nacional para prevención. 	<ul style="list-style-type: none"> • Instalación de "Tía Poli" en móviles de más de 50 residentes. • Policía Nacional realiza mayores controles en ciudadela.
<p>OTROS REPORTE</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fiestas Pagadas. • Direcciones equivocadas. • Incidentes reservados. 	<ul style="list-style-type: none"> • Explicación de representante de comisión seguridad.



ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS URBANIZACIÓN
PORTAL AL SOL

<ul style="list-style-type: none">• Tratos al personal• Emprendimientos.• Armas.	
CALIFICACIÓN	<ul style="list-style-type: none">• Luego de segunda evaluación SEGSER obtiene 90 puntos según informe presentado a DIRECTORIO y esta Asamblea.
EVALUACIÓN FINAL De acuerdo con el valor alcanzado por la empresa de seguridad SEGSER de 90 puntos se determina que en referencia a la evaluación número 2, siguen presentándose mejoras y una disminución de novedades de residentes de acuerdo con los datos existentes (Informes y reportes) y la percepción de seguridad de la urbanización.	<ul style="list-style-type: none">• RECOMENDACIÓN Esta Comisión eleva a conocimiento del directorio y asamblea general el presente informe, recomienda su aprobación y además que se informe públicamente la necesidad de renovar el contrato por segundo año a la empresa SEGSER.

Luego de finalizar el informe de seguridad toma la palabra la Sra. Liliam Cubillos, mz 2229 V11, procediendo a dar lectura al plan de trabajo presentado por la lista 1, por lo cual la Señora presidente le solicita que al no tener relación con el orden del día concrete alguna moción. En este momento varios miembros de la Asamblea solicitan concretar su intervención por respeto al tiempo de cada uno.

Pide la palabra el Sr. Marco Veloz, propietario de la MZ 1396 V28, aseverando que la empresa SEGSER mantiene Mora Patronal en el IESS, para lo cual se acerca a la mesa Directiva y entrega un certificado emitido por el IESS, el cual es analizado por el Ab. Jorge Tazán, Vocal Principal, quien da lectura al documento, el cual indica que la empresa se encuentra al día, pero que mantiene una glosa impugnada en proceso. El Ab. Tazán aclara a la Asamblea que conforme el documento la empresa se encuentra al día en sus obligaciones.

La Presidente retoma el orden del día y toma votación sobre el punto 1 del orden del día, emitiéndose la siguiente resolución:

RESOLUCIÓN:

Asamblea por 31 votos a favor y 6 en contra aprueba el informe del Directorio.



**ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS URBANIZACIÓN
PORTAL AL SOL**

2. Conocer y aprobar el informe del Tesorero.

Toma la palabra la Sra. Victoria Leon en su calidad de Tesorera y manifiesta que su periodo de gestión inició a fines del mes de octubre. Expone lo siguiente:

Estado de pérdidas y ganancias año 2022

P&G	AÑO 2022	%
INGRESOS ALICUOTAS	594,248	97.7%
OTROS INGRESOS	26,942	4.4%
DESCUENTOS PRONTO PAGO	(12,706)	2.1%
TOTAL INGRESOS	608,484	
GASTOS OPERATIVOS	(448,751)	73.7%
GASTOS ADMINISTRATIVOS	(110,409)	18.1%
GASTOS FINANCIEROS	(455)	0.1%
OTROS GASTOS	(48,869)	8.0%
UTILIDAD PÉRDIDA	(0)	

Gastos Operativos año 2022

CONCEPTO	MONTO \$	%
SERVICIOS DE SEGURIDAD	\$ 227,026.00	51%
SERVICIO DE JARDINERIA Y LIMPIEZA	\$ 114,391.16	25%
MANTENIMIENTOS GENERAL	\$ 23,265.86	5%
SISTEMAS DE ACCESOS Y BARRERAS	\$ 16,683.96	4%
CAMARAS DE SEGURIDAD	\$ 14,123.38	3%
SERVICIOS PRESTADOS	\$ 10,120.26	2%
COMISION POR RECUPERACION DE CARTERA	\$ 9,391.27	2%
CANCHAS DEPORTIVAS	\$ 7,563.72	2%
MANTENIMIENTO AREA SOCIAL	\$ 4,473.78	1%
SERVICIOS DE QR	\$ 4,020.00	1%
CERCO ELECTRICO	\$ 4,016.09	1%
SEÑALIZACION Y DISPOSITIVOS VIALES	\$ 3,138.28	1%
MAQUINARIAS Y EQUIPOS	\$ 3,076.92	1%
AREAS VERDES	\$ 2,385.89	1%
OTROS GASTOS MENORES	\$ 5,074.68	1%
GASTOS OPERATIVOS	\$448,751.25	100%



ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS URBANIZACIÓN

PORTAL AL SOL

Gastos administrativos año 2022

CONCEPTO	MONTO \$	%
SUELDOS Y BENEFICIOS SOCIALES	\$ 47,312.11	43%
AGUA POTABLE	\$ 24,222.67	22%
ENERGIA ELECTRICA	\$ 14,052.40	13%
MATERIALES ELECTRICOS	\$ 5,505.28	5%
MOVILIZACION Y PARQUEO	\$ 3,539.29	3%
HONORARIOS AUDITORIA	\$ 2,332.00	2%
AGASAJOS	\$ 1,931.21	2%
SUMINISTRO DE OFICINA	\$ 1,668.74	2%
INDEMNIZACIONES	\$ 1,275.00	1%
ADORNOS NAVIDEÑOS	\$ 1,262.08	1%
DEPRECIACION	\$ 1,257.53	1%
TASA DE RECOLECCION DE BASURA	\$ 1,150.55	1%
OTECEL, CONECEL	\$ 1,345.73	1%
SUMINISTROS VARIOS	\$ 928.37	1%
NETLIFE	\$ 777.90	1%
MANTENIMIENTO DE EQUIPOS DATAF	\$ 582.00	1%
OTROS GASTOS MENORES	\$ 1,266.45	1%
GASTOS ADMINISTRATIVOS	\$110,409.31	100%

Otros gastos año 2022.

CONCEPTO	MONTO \$	%
COMISION (TARJETAS)	\$ 4,442.6	9%
IVA PAGADO (PROVEEDORES)	\$ 44,426.0	91%
OTROS GASTOS	\$ 48,868.6	100%

La Ing. Victoria León Tesorera indica que hay ingresos que no se pueden facturar por que los residentes depositan en la cuenta de la urbanización, sin indicar la manzana y villa y a nombre de cualquier persona. Además que existe un rubro de Thalía Victoria de aproximadamente USD \$ 50.000,00 y que es necesario identificar los departamentos y terrenos que se vendieron a otros residentes para tener la cartera depurada.

Pide la palabra el residente Xavier Flores para consultar acerca de la metodología de facturación que desde febrero se comenzó a facturar a los residentes, pero masivamente no. La Señora Tesorera indica que los descuento por pronto pago se registran los 10 primeros días y luego se factura en lote a los que no pagaron. Adicionalmente explica que recibió una cartera "extracontable" sobre la cual se debe revisar, por tanto lo que esta por cobrar no se puede subir facturado, hasta validar la información y se lo está realizando al momento del pago.

El Sr. Xavier Flores toma nuevamente la palabra y dice que es necesario generar información adicional y hacerlo mensualmente. Que el rubro de gasto del 76% se va en seguridad y jardinería. Que se requiere conocer por qué han incrementado los gastos de remuneraciones. La Señora Tesorera explica los valores al detalle y su justificativo invitando además al Sr. Flores a que se sume al trabajo de la Directiva en comisión para que pueda apoyar a implementar las mejoras del proceso de



**ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS URBANIZACIÓN
PORTAL AL SOL**

información contable. Se solicita además a la Tesorera por parte de Asamblea que del rubro "Cuentas por cobrar" se coloque el anexo a fin de que se vea la trazabilidad.

En este punto pide la palabra la Sra. Ximena Aguirre para manifestar la duda que mantiene el propietario Tyrone Vizuite de la Mz1380 V38-39, sobre los descuentos de pronto pago, ya que indica que en Acta de Asamblea anterior se había aprobado descuentos del 10 por ciento por pronto pago para quienes tienen dos terrenos o juntos o más de 400 mts. de terreno y 5 por ciento para todos los residentes, siempre que se paguen durante los primeros 10 días del mes corriente y pide aclarar si el descuento del 10% se aplica durante los 30 días del mes. Toma la palabra el Sr. Horacio Ponce, de la 1388 V7 manifestando que tiene dos solares y que nunca le ha aplicado el descuento así, además manifiesta que el concepto de pronto pago es pagar antes de recibir el servicio.

Toma la palabra la Señora presidente indica a la Asamblea que el Sr. Tyrone Vizuite es el único propietario con dos terrenos que exige que el descuento de pronto pago del 10% sea aplicado durante todo el mes y no solo durante los primeros diez días, por lo cual solicita a la Asamblea ratificar los días de aplicación de este descuento especial para los propietarios de dos terrenos juntos.

Se toma votación y se resuelve:

RESOLUCIÓN

Por votación unánime la Asamblea, ratifica por mayoría el descuento del 10 por ciento por pronto pago para los solares dobles y que se aplique al pago dentro de los diez primeros días del mes corriente.

En este punto toma la palabra el señor Nicolás Rivera para felicitar a la Directiva por que se ha logrado que la Asamblea sea más participativa y propone que se incluya en el último punto varios porque hay temas que se pueden tratar. Sugiere reformar la estructura del orden del día. La Asamblea continúa con el desarrollo de la agenda dando paso por intermedio de la Sra. Presidente a la votación sobre la aprobación del informe de Tesorería.

RESOLUCIÓN

Se aprueba el informe de la Señora Tesorera con 31 votos a favor, sin registrarse votos en contra.

3. CONOCER SOBRE EL INFORME DE COMISARIOS

La Señora Presidente indica que de acuerdo a lo establecido en el artículo 43 se ha brindado la información solicitada por los comisarios. "De los comisarios" y en el período comprendido entre el 1 de Diciembre de 2021 al 31 de Diciembre del



ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS URBANIZACIÓN

PORTAL AL SOL

2022, por lo cual se da la palabra al CPA. Norberto Vecillas y la CPA. Jéssica Toro para brindar el informe de Comisarios, el mismo que se anexa a la presente acta.

a) Verificar el cumplimiento de lo establecido en el artículo 29 sesiones del directorio:

DEL DIRECTORIO	Cumple
El Directorio sesionará ordinariamente cuatro veces al año, en la segunda quincena de los meses de enero, abril, julio y octubre; y ordinariamente, por lo menos una vez al mes, cuando lo convoque el presidente del Directorio, por propia iniciativa o solicitud de uno de sus miembros.	✓
El presidente del directorio convocará también a los vocales suplentes para que actúen en caso de ausencia de los principales	✓
El directorio se instalará con el quórum compuesto por la mayoría de sus vocales principales	✓
Las decisiones del directorio se adoptarán con el voto de la mitad más uno de los presentes. En caso de empate el voto dirimente será el del presidente.	✓

b) Confirmar el registro de carga de las alcúotas y el pago de las mismas:

Se recomienda: Continuar con las gestiones necesarias para la facturación de las partidas pendientes, analizar la viabilidad de tener un acercamiento con la Constructora Thalia Victoria.

Crear subcuentas separadas para el registro de la cobranza de las alcúotas del mes y de las vencidas

c) Validar el seguimiento de la cartera vencida:

- Como medida de presión se efectúan los cortes de servicio de acceso por TAG y garita
- Gestión de la cartera vencida menor a 15 meses está a cargo de la administración, lo que genera un ahorro
- Nuevo contrato con Abogada (Enero 2023), condiciones importantes:
 - ✓ La tasa de honorarios por recuperación bajó del 15% al 12%
 - ✓ Pago honorarios sea solo por recuperación efectiva.
- Se continua con los procesos de juicios a aquellos residentes que se encuentran vencidos por más de 18 meses.

Se recomienda que: la administración continúe con la gestión de cobranza, el seguimiento y presión para los juicios por la cartera vencida.

d) Verificar el proceso para las contrataciones nuevas:

Designó a INTEGRUM y SEGSER, en sesiones de Asamblea del 28 de abril y 14 de mayo de 2022.

e) Validar el proceso de compras y gastos:

- a. Cuentan con soporte de facturas autorizadas por SRI
- b. Aprobados en sesiones de Asamblea y Directorio según sea el caso
- c. Obligaciones con SRI e IESS, al día y dentro de plazos establecidos.

f) Inventario y otros:

- a) Cuenta con las conciliaciones bancarias
- b) Validamos la existencia de los cheques anulados



ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS URBANIZACIÓN

PORTAL AL SOL

- c) Inventario de equipos obsoletos que se mantienen en la bodega de administración
- d) No se proporcionó detalle de Activos que se encuentran registrados en las respectivas cuentas en el Balance al 31 de diciembre de 2022

Se recomienda gestionar la liquidación de los equipos obsoletos.

Realizar las gestiones necesarias para contar con el detalle del inventario de los activos con que cuenta la Asociación.

Termina la intervención de los Comisarios a quienes la Asamblea les agradece con aplausos.

4. CONOCER Y APROBAR EL INFORME DEL ADMINISTRADOR.

La Señora Presidente toma la palabra para presentar al administrador Sr. Aldo Cevallos, quien se incorporó hace 10 días a laborar. El Sr, Cevallos se pone a las órdenes de los residentes para brindar un servicio de calidad y manifiesta su experiencia de más de 10 años administrando urbanizaciones, conocimiento y amplia experiencia en temas relacionado a las urbanizaciones, gestiones del MIDUVI y Municipio.

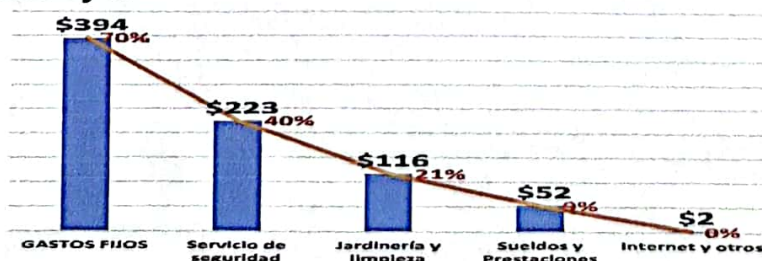
5. APROBACIÓN DEL PRESUPUESTO 2023.

En este punto toma la palabra la Señora Victoria León, Tesorera, para explicar como se compone el presupuesto:

a) Ingresos:

%	DESCRIPCION	VALORES 2023
	CARGA MASIVA MENSUAL	\$ 50,488
11%	MOROSIDAD	\$ 5,554
	COBROS DEL MES	\$ 44,934
30%	RECUPERACION DE CARTERA	\$ 1,666
	DESCUENTO POR PRONTO PAGO	\$ 1,100
	TOTAL INGRESOS NETOS	\$ 45,500

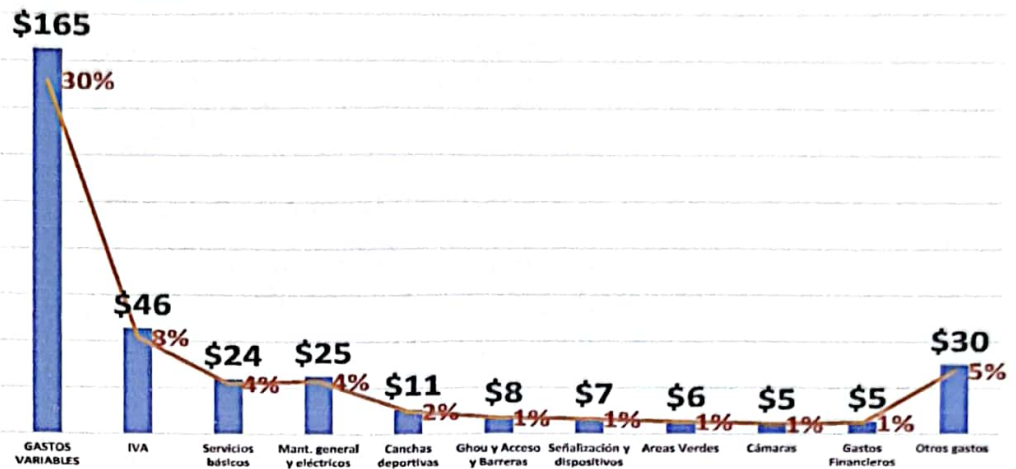
b) Gastos fijos:





**ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS URBANIZACIÓN
PORTAL AL SOL**

c) Gastos Variables

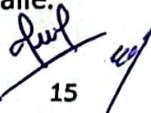


d) Estado de pérdidas y ganancias proyectado 2023:

P&G	AÑO 2023
INGRESOS ALICUOTAS	\$ 593,994.28
DESCUENTOS PRONTO PAGO	\$ (13,850.21)
TOTAL INGRESOS	\$ 580,144.07
GASTOS OPERATIVOS	\$ (404,078.17)
GASTOS ADMINISTRATIVOS	\$ (103,010.78)
GASTOS FINANCIEROS	\$ (617.94)
OTROS GASTOS	\$ (51,122.72)
EXEDENTE	\$ 21,314.47

Pide la palabra el Señor Nicolás Rivera y consulta sobre el rubro de USD \$5.000 que hay en mantenimiento general en el mes de junio. La Señora Presidente le explica que es para el mantenimiento de adoquines que se concluirá una vez que termine la temporada de invierno.

La Señora Tesorera mociona a la Asamblea que se realice un ajuste en el valor de los servicios de limpieza y aseo del área social, el cual es brindado por personal de INTEGRUM, para que este sea cancelado directamente al operador de limpieza, antes del evento y no sea incluido en el valor del mantenimiento del área social, para lo cual presenta el siguiente detalle:


 15



**ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS URBANIZACIÓN
PORTAL AL SOL**

PROMEDIO DE EVENTOS: 80

	ACTUAL	PROPUESTA
ALQUILER NETO	\$ 89.29	\$ 89.29
IVA	\$ 10.71	\$ 10.71
TOTAL	\$ 100.00	\$ 100.00
GASTOS	(57.12)	(22.08)
Limpieza	\$ (23.04)	XX
Transporte por limpieza	\$ (12.00)	XX
Servicios básicos	\$ (18.08)	\$ (18.08)
Suministro de limpieza	\$ (4.00)	\$ (4.00)
VALOR PARA MANTENIMIENTO	\$ 32.17	\$ 67.21
INGRESO PARA MANTENIMIENTO ANUAL	\$ 2,574	\$ 5,377

La Señora Tesorera propone que el alquiler se mantenga en USD \$100, pero el valor de mantenimiento y limpieza de 35 USD, se pague directamente al operario de limpieza asignado, lo cual será verificado por la administración.

La Sra. Ximena Aguirre manifiesta que la sede social no debe ser de carácter lucrativo. La Señora Tesorera indica que no es para lucrarse pero que el mantenimiento y uso del área debe ser pagado por aquellos que lo usan y no debe ser tomado del presupuesto general.

La Señora Presidente somete a votación, llegando a la siguiente **RESOLUCIÓN:**
Con 25 votos a favor y 12 en contra se aprueba continuar lo propuesto por la Señora Tesorera, es decir que el valor de USD \$100, sea pagado a la cuenta de la Asociación y el valor de USD \$35,00 sea pagado en efectivo directamente al operario antes del evento, conforme lo controles que deberá llevar la administración, empezando su vigencia a partir de las reservas facturadas desde el 28 de marzo.

En este la señora Sra. Presidente toma la palabra y expone moción para aprobar el presupuesto indicando que se presentará a continuación el proyecto para el uso del excedente.

RESOLUCIÓN:

Se aprueba el presupuesto 2023 con 32 votos a favor y ninguno en contra.

En este punto pide la palabra el Doctor Edward Ballester, propietario de la manzana 1390 villa 3, manifestando su malestar debido a que el uso de la cancha múltiple tiene un horario diferente, por lo cual mociona que esto sea revisado por la Asamblea, el Dr. Mata secunda su moción y se somete a votación.



**ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS URBANIZACIÓN
PORTAL AL SOL**

RESOLUCIÓN:

Se toma la votación y por unanimidad se aprueba unificar el horario de uso de las canchas múltiple, fútbol y tenis.

La Señora Tesorera manifiesta que tal como se detalló en el Informe del Directorio del primer punto de esta asamblea, debido a la buena gestión de trasladar el pago servicio de agua potable a nombre del Municipio de Guayaquil, se ha logrado un ahorro de 24.000 por lo que hay un excedente.

En este punto se otorga la palabra al Ingeniero Carlos Guzmán para la presentación del proyecto de **CONSTRUCCIÓN DE SISTEMA CENTRALIZADO DE CIRCUITO CERRADO DE TELEVISION (CCTV) Y VIDEOVIGILANCIA/MONITORO.**

SITUACIÓN ACTUAL: SISTEMA CENTRALIZADO DE CIRCUITO CERRADO DE TELEVISION (CCTV) Y VIDEOVIGILANCIA/MONITORO

- Los equipos ubicados en las garitas son un punto vulnerable respecto de la situación de inseguridad actual en donde pueden ser fácilmente manipulados, destruidos o sustraídos por cualquier delincuente. Incluso solamente cortando la energía eléctrica nos dejarían completamente sin seguridad de CCTV
- Actualmente tenemos una administración ineficiente del control de equipos de CCTV y de comunicación, lo cual hace que la resolución de problemas técnicos tome mucho tiempo.
- Crecimiento no planificado de equipos, ha ocasionado desorden en la administración de los mismos.
- Los mástiles para las antenas son tubos improvisados amarrados con alambre, no tienen estabilidad y pierden línea de vista, por lo cual se resetea o se pierda el enlace. Las cámaras no se ven por la altura de mástiles, crecimiento de vegetación.
- Pérdida de imágenes en las cámaras, por las condiciones climáticas, explosiones de cantera y/o malas conexiones de red.
- Las acometidas eléctricas que vienen del tendido eléctrico de CNEL a las cajas de distribución, actualmente no cumplen con normas técnicas, lo cual ocasiona picos de voltaje o fluctuaciones eléctricas que se intensifican cuando hay lluvias fuertes con tormentas.

SITUACIÓN ACTUAL: AMPLIACIÓN DE OFICINA DE ATENCIÓN AL RESIDENTE

- El espacio para atender al residente no cumple con las expectativas de los mismos y genera quejas y malestares debido a que solo puede ingresar una persona a la vez.
- En agosto de 2022 se dio un contagio masivo de COVID, incluidos varios miembros del Directorio que brindan su apoyo.



**ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS URBANIZACIÓN
PORTAL AL SOL**

- No se cuenta con las condiciones óptimas de privacidad y sigilo para el tratamiento de asuntos familiares, relativos a los residentes de Portal al Sol.
- Actualmente se cuenta con 18 m² en donde a la vez deben trabajar 5 personas, incluido el administrador y dar atención a los residentes, razón por la cual se los debe atender de uno en uno, teniendo que dejar en espera a los demás afuera de la oficina.
- La bodega de documentos no cuenta con la seguridad física ni las condiciones correctas para almacenamiento.
- No se cuenta con bodegas para suministros de limpieza y materiales y se guardan en la misma bodega de documentos.
- No se cuenta con un clima laboral apropiado para el personal de administración, no hay espacio para cafetería, ni donde guardar el almuerzo que trae el personal.
- El baño del personal masculino es a la vez una bodega que se encuentra fuera de las instalaciones de la oficina.

PROPUESTA DE SOLUCIÓN PARA SITUACIÓN FUTURA

- ✓ Centralización del Sistema de Video Vigilancia en las oficinas de administración. Ampliación de oficinas de administración existentes y adecuación de Centro de Vigilancia y Monitoreo.
- ✓ Suprimir todas las antenas de Radio enlace y reemplazarlos por nodos de Fibra óptica con una durabilidad de 15 años, lo que implica un cableado completo de la urbanización con fibra óptica aérea por los postes existentes en la urbanización.
- ✓ Se logrará estabilidad con la señal y enlaces, es decir que no vamos a tener interferencias por las tormentas, vegetación explosión de canteras movimientos telúricos

PROYECTO INTEGRAL PARA LA CONSTRUCCIÓN DE UN CENTRO DE VIGILANCIA/MONITOREO Y AMPLIACIÓN DE OFICINA ADMINISTRATIVA

Presupuesto referencial: USD \$45.000,00

Fondos obtenidos del Presupuesto 2023: 21.300

Ingresos Extraordinarios: USD \$24.000

La Señora Presidente toma la palabra y explica el diseño para ampliar el área de administración que consiste en la construcción del Centro de Vigilancia y Monitoreo, aumento de espacio para bodega de archivo, readecuación para atención al cliente, ampliar la sala de sesiones, adecuar los baños y adecuar un lugar para almuerzo del personal. Se tiene un precio referencial de USD \$45.000



**ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS URBANIZACIÓN
PORTAL AL SOL**

USD y se cuenta con un ahorro de USD \$21.300,00. La diferencia se gestionará de los ingresos extraordinarios como recuperación de cartera y otros.

En este punto, mociona el Sr Javier Flores solicitando que se amplíe sobre la forma de financiamiento y que el proyecto se presente en una nueva Asamblea debido a que es tarde y requiere tiempo para analizar.

Con respecto al uso del excedente se mantiene pendiente para futura discusión, con lo cual se da por concluida la sesión.

Siendo las 23:30 se da por concluida la sesión de la asamblea, agradeciendo la asistencia 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

Miguel Soria Castro
SOCIO



ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS URBANIZACIÓN
PORTAL AL SOL

ANEXO FOTOGRÁFICO

Garita 1

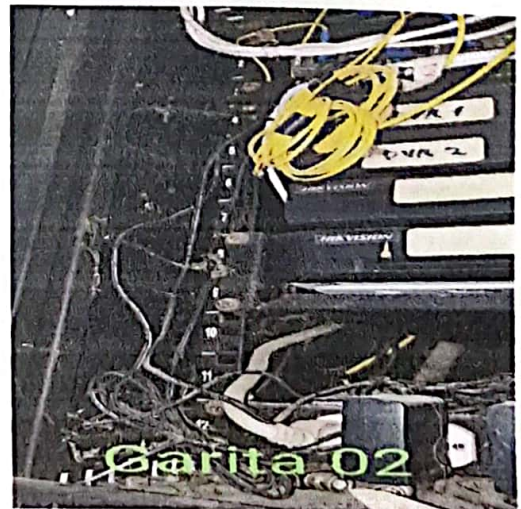
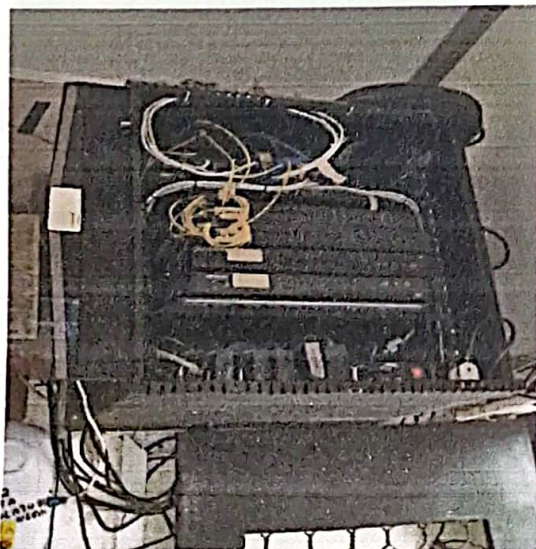


Planta baja

Planta alta



Garita 2





**ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS URBANIZACIÓN
PORTAL AL SOL**

ETAPA 2

