



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 OCHO DE AGOSTO DEL DOS MIL VEINTITRES.

En la ciudad de Guayaquil, a los ocho días del mes de agosto del año dos mil veinte y tres; siendo las 19h00, en virtud de la convocatoria realizada conforme los estatutos, se reúnen los socios y residentes de la Aso. de Prop. De la urb. Portal al Sol en la sede social, con el fin de participar en la Asamblea Extraordinaria de Portal Al Sol. Existiendo la presencia de los siguientes miembros Directivos: la Sra. Presidente Ing. Diana Villalta Rivera, Sr. Carlos Guzmán, Sr. Danilo Manosalvas, Sr. Eduardo Torres, Sra. Victoria León, Sra. Norma Carrera, Sr. Luis Cedeño, Sr. Byron Paredes y Sr. Diego Hermosa. Da la bienvenida a todos los presentes la Ing. Diana Villalta Rivera, en calidad de Presidente, indicando que de acuerdo al Art. 23 los estatutos, al no existir el quorum reglamentario se dará 30 minutos de espera para comenzar con la asamblea convocada. Una vez transcurrido el tiempo de espera se da por iniciada la asamblea extraordinaria a las 19h30.

El Secretario Byron Paredes Escobar constata que se cuenta con 31 socios asistentes con derecho a voto. El Sr. secretario, verifica que se cuenta con el quorum reglamentario y se declara instalada la sesión.

La Sra. Diana Villalta en calidad de presidente toma la palabra e indica que para llevar un mejor orden se mantengan las siguientes normas: escuchar sin interrumpir, luego de la exposición podrán intervenir los residentes para lo cual tendrán de dos a tres minutos para exponer, así mismo se les indica que cuando sea el momento de votación lo harán por medio del dispositivo blanco entregado a su ingreso. El orden del día de acuerdo a la convocatoria es el siguiente:

1. Informe del avance de obra de la Construcción y remodelación de las oficinas administrativas y de atención al residente, Centro de Video Vigilancia Y Bodegas.
2. Aprobación del Proyecto Integral de Actualización y Renovación del Sistema de CCTV para Seguridad (Cámaras), incluyendo tecnología de Fibra óptica.

DESARROLLO:

PUNTO 1: Informe del avance de obra de la Construcción y remodelación de las oficinas administrativas y de atención al residente, Centro de Video Vigilancia Y Bodegas .- La Señora Presidente expone que mediante oficio DECAM-CEUS-2023-17401 se recibió la factibilidad del proyecto de contratación por la Muy Ilustre Municipalidad de



Guayaquil. Se contrató los servicios del Ing. Civil Vladimir Sánchez, para fiscalizar la obra. Para la transparencia en la ejecución del proyecto se ha conformado con propietarios de la urbanización que no pertenecen a la Directiva, una Comisión de Fiscalización (Ad Honorem) integrada por el Ing. Civ. Xavier Espinoza de la mz. 1389 y el Ing. Civ. Patricio



ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS URBANIZACIÓN

PORTAL AL SOL

Paredes de la mz. 1397. Los Directivos a cargo del proyecto son: Ing. Elec. Carlos Guzmán, Ing. Mec. Diego Hermosa, CPA. Victoria León e Ing. Com. Diana Villalta. Adicionalmente se informa que aprovechando la maquinaria y el terreno disponible se realizó el estudio de suelo, relleno y compactación del terreno para construcción de canchas deportivas en la zona. El césped que se retiró se logró reutilizar y sembrarlo en la parte posterior del área social frente al edificio de portal 2. El avance de ejecución del proyecto es del 41.5%. Se finaliza este punto, sin recibir preguntas de parte de la asamblea.

Punto 2: Aprobación del Proyecto Integral de Actualización y Renovación del Sistema de CCTV para Seguridad (Cámaras), con tecnología de Fibra óptica.-Toma la palabra la Ing. Diana Villalta y expone a la asamblea el antecedente de los proyectos que se han ejecutado, enfocados al fortalecimiento de la seguridad y el mejoramiento de la atención a residentes, mencionando entre las metas cumplidas desde el mes de junio de 2023: **A.** Construcción de un centro video vigilancia, bodegas y readecuación de oficina de atención al residente, con un avance al 45%; **B.** Implementación de la garita levada con luces de baliza y alarma.

El tercer proyecto de inversión enfocado en el fortalecimiento de la seguridad es la Actualización y Renovación del Sistema de CCTV para Seguridad (Cámaras), con tecnología de Fibra óptica. Como antecedente se recuerda a la asamblea que el 13 de abril de 2023, por disposición del pleno de la asamblea se solicitó una asesoría de nivel técnico superior en tecnología de CCTV, previo a la aprobación del proyecto, el Ing. Jorge Luis Miño propietario de la mz. 1396 villa 24 ofreció su apoyo para presentar el requerimiento a la Corporación de la Seguridad Ciudadana de Guayaquil CSCG, lo cual se cumplió con oficio del 17 de abril de 2023. La CSCG mediante oficio JJMR-IT-CVVC-0071-2023, de fecha 05 de mayo de 2023 brindó la recomendación técnica de ubicación y características de cámaras, conforme lo siguiente: *Actualmente en la urbanización cuentan con 156 cámaras, que no son compatibles con el sistema de la CSCG, de las cuales 48 cámaras no están operativas, debido a: fallo de antenas, averías en las cámaras y otras ya cumplieron su vida útil, y las 108 cámaras que están operativas requieren reubicación a los puntos resultandos del estudio.*"

La CSCG recomendó implementar cámaras PTZ y fijas en 21 puntos para una ruta de trazabilidad, en algunos de ellos actualmente no existen cámaras. La implementación de las cámaras PTZ tiene un costo promedio de USD \$27,012.72 (P.U: \$ 1.286). Sobre el ESPEJO DE CÁMARAS para nuestra urbanización desde el cuarto de control de la CSCG se debe dar de baja a la totalidad del sistema y equipos implementada en Portal al Sol, ya que la marca instalada (HIKVISION), NO ES compatible con la marca del equipamiento y software de ellos, y por lo tanto al decidir esto, deberíamos realizar una nueva inversión total. A pesar de tener el espejo de cámaras en dicho cuarto de control, la CSCG no hace monitoreo permanente, sino solo en emergencias. Por lo que la urbanización para poder monitorear las 21 cámaras PTZ deberá contratar mínimo 2 personas con 4 turnos de 6 horas mínimo ya que las cámaras PTZ son manejadas manualmente, esto implica previamente revisar el presupuesto para este servicio. Dicho monitoreo de cámaras se



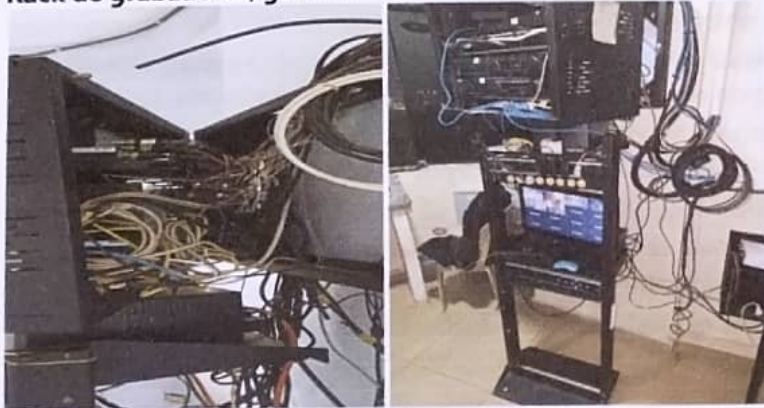
ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS URBANIZACIÓN PORTAL AL SOL

puede gestionar para que la CSCG, instalen e implementen el sistema y las cámaras a su costo, ya que nuestra urbanización se encuentra entregada al GAD Municipal de Guayaquil.

De las **MEJORAS** aplicables a nuestra urbanización se puede considerar la reubicación de cámaras, para la trazabilidad de la ruta y el mejoramiento de calidad de imagen, con cámaras de mejor resolución. De las **LIMITACIONES**, no se lograría la cobertura permanente que requieren los residentes si se utilizan solo cámaras PTZ, además con esta inversión no se renovarían la tecnología de comunicación de datos, que es nuestro principal problema.

La señora presidente Ing. Diana Villalta otorga la palabra al Ing. Carlos Guzmán, para dar a conocer en detalle sobre el sistema actual de video y vigilancia de la urbanización y el alcance del proyecto. El Ing. Guzmán toma la palabra e informa que la Situación Actual de la tecnología de **comunicación de datos no es adecuada** para la realidad de nuestra urbanización; se utilizan antenas que transmiten en radiofrecuencia, varias de ellas ya obsoletas y precariamente implementadas que dependen de las condiciones climáticas, vegetación, no tienen mástiles, sino tubos amarrados con alambre o piolas. Las **instalaciones eléctricas** están construidas incumpliendo normas técnicas básicas como uso de materiales inadecuados, cable de calibre insuficiente, equipos electrónicos sin puesta a tierra, Cajas de paso que no son para exteriores. Se mantiene el uso de **cámaras Análogas**, que no permiten una adecuada integración de la información y video. La conexión de datos para las cámaras de video se encuentra mal diseñada; uso de materiales inadecuados, cables y conectores para interiores, no para exteriores. Rack con poco espacio, falta de accesorios para organización de cables, Cable UTP para interiores utilizados en exteriores. **El sistema de video vigilancia se** encuentra expuesto a la acción de la delincuencia, al estar los grabadores instalados en las garitas 1 y 2.

Rack de grabadores, garita 1



Handwritten signature in blue ink.



ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS URBANIZACIÓN PORTAL AL SOL

Conexiones Electricas



Mástiles y antenas actuales



Uno de los principales beneficios del proyecto es que se logrará la **Centralización de Sistema de Video Vigilancia en las oficinas de administración**, es decir, la administración del 100% de las cámaras y su visualización desde G1, G2 y Administración. Actualmente para ver ciertas cámaras se debe ir a buscar a la garita 1 o 2, para buscar el video, y en la administración no hay fluidez de video, ya que no se cuenta con un servidor apropiado para administrar el sistema actual de videovigilancia. Se suprimirán todas las antenas de Radio enlace, siendo reemplazadas por nodos de Fibra óptica de 24 hilos para troncales y de 2 hilos para nodos. Se realizará un cableado completo de la urbanización con fibra óptica aérea. Esto ya lo hemos aplicado en la transmisión de datos que existe entre la Garita1 y Administración, con lo cual hemos mejorado el servicio de QR, acceso y barreras y biométrico peatonal. La **nitidez de los videos**, es otra mejora que lograremos, pues al migrar a un sistema de transmisión de datos por fibra óptica, los videos a obtener serán nítidos y fluidos, ya no se cortarán.

Sobre la **propuesta modernización de infraestructura de datos y CCTV** informa el Ing. Guzmán se logrará estabilidad con la señal y enlaces, es decir, no tendremos interferencias



ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS URBANIZACIÓN PORTAL AL SOL

por tormentas, vegetación, explosión de canteras movimientos telúricos, etc. Se instalará fibra óptica aérea de 24 hilos para troncales y de 2 hilos para nodos. Se adquirirán e instalarán 108 cámaras IP Color VU con una resolución de 4 megapíxeles y visión nocturna, que es el doble del píxeles que tenemos actualmente y que con la infraestructura actual (antenas) no se podría instalar. Se implementarán cinco nuevos NVR (dispositivos de grabación de video en red), con discos de respaldo de 8 TB. Se implementará de una red de datos categoría 6 con un rack principal cerrado de piso de 84 pulgadas (42UR). Se adquirirá e implementará 5 monitores de 42", distribuidos en las garitas y oficina de administración. Adquisición e implementación de UPS para respaldo de energía eléctrica del centro de datos construido en la oficina remodelada de administración. UPS para los nodos de fibra óptica instalados a lo largo la urbanización. Se cuenta con garantía técnica, en la instalación de fibra óptica aérea a implementar, la cual tiene una vida útil aproximada de 15 años. Los equipos tienen garantía técnica de fábrica. Se requiere brindar el mantenimiento preventivo, conforme las especificaciones de los fabricantes.

A continuación la Señora Presidente expone el resumen de las tres propuestas levantadas con un cuadro comparativo, presentadas por tres empresas especializadas, TELCONET, INELMET y TECMYCOMP, de las cuales el precio más bajo es por USD \$74.901,79 más 8.988,21 de IVA, siendo el total del proyecto por USD \$83.890,00 de presupuesto para la ejecución. La Presidente manifiesta al pleno de la Asamblea que el proyecto podría ejecutarse con fondos propios en un plazo aproximado de 11 meses, considerando que se dejarían de ejecutar obras de mejora, necesarias como el arreglo de la fachada, cambio del letrero principal de ingreso, iluminación de arreglo de parques y áreas verdes, reconstrucción de la cancha de fútbol para niños, mantenimiento correctivo a las canchas de tenis, basquet, y volley. Por lo expuesto, y ante la difícil situación de seguridad que se vive en nuestro país y en nuestra ciudad, la Presidente mociona a la asamblea el financiamiento mediante el aporte de una cuota extraordinaria de USD \$120, por cada propiedad, considerando que se cuenta con 694 predios y con lo cual se recaudaría el valor de USD \$83.280,00 siendo la diferencia y cualquier otro imprevisto cubierto por los ingresos corrientes de la Asociación. Este aporte se propone en tres pagos de 40 dólares, en los meses de agosto, septiembre y octubre del presente año.

Toma la palabra la Sra. Katty Rugel de la mz 1386 v 24 y secunda la moción, pero recomienda que para el plazo sea de cuatro meses, en cuotas de USD \$30 dólares mensuales en los meses correspondientes de agosto a noviembre del 2023. Luego interviene el Sr. Dalton Pezo de la mz 1396 v 29 indica que está de acuerdo con el proyecto, pero que la cuota sea pagadera en 12 meses. El Sr. Nicolás Rivera de la mz 1397 v 10 indica que se debería dar un listado de todas las personas que no cancelarían en el tiempo designado para la cuota y que e debe asegurar el cobro a todos los residentes. Así mismo solicita que aquellos que no paguen, no tengan el servicio de cámara.

La Presidente toma la palabra y solicita a los socios que se tome la votación con relación a la aprobación del proyecto, y su financiamiento con un aporte de aporte de 120 dólares, e



ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS URBANIZACIÓN PORTAL AL SOL

en cuatro cuotas, se indica que la votación de socios es a través de dispositivo entregado al registrarse. Se toma votación obteniendo: 27 votos a favor de un total de 31 socios. Se registran 0 votos en contra. Y 4 votos nulos.

RESOLUCIÓN: La Asamblea aprueba el Proyecto Integral de Actualización y Renovación del Sistema de CCTV para Seguridad (Cámaras), incluyendo tecnología de Fibra óptica y el financiamiento con una cuota extra ordinaria de \$120.00 dólares, los mismos que serán cancelados en 4 cuotas de \$30.00 dólares en los meses de agosto, septiembre, octubre y noviembre del 2023.

Siendo las 21:30 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
SOCIOfiel

Roberto Medina
SOCIO

Luz María Dillon
SOCIA

Lo certifico. –
Msc. Byron Paredes Escobar