



ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS URBANIZACIÓN PORTAL AL SOL

ACTA DE SESIÓN DE ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA DE LA ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS DE LA URBANIZACIÓN PORTAL AL SOL DEL 30 DE JULIO DE 2025.

En la ciudad de Guayaquil, a los treinta días del mes de julio del 2025; siendo las 19h00, los socios de la Asociación de Propietarios de la Urbanización Portal al Sol, previa convocatoria realizada a los veinte y un días del mes de julio del 2025 se reúne en la sede del Área Social para tratar el siguiente orden del día que consta en la convocatoria:

ORDEN DEL DÍA

1. Verificación del quórum.
2. Conocer y aprobar el informe anual 2024 del Directorio presentado por el presidente,
3. Conocer y aprobar el informe financiero 2024 por parte de la tesorera,
4. Conocer el informe anual periodo 2024 de los Comisarios.
5. Conocer y aprobar el informe anual 2024 del administrador.
6. Aprobación del presupuesto anual del periodo 2025.
7. Aprobación de la contratación de la empresa para el proyecto de actualización y ampliación del sistema del CCTV
8. Revisión y aprobación de financiamiento el proyecto de actualización y ampliación del sistema del CCTV

1. VERIFICACIÓN DEL QUÓRUM. –

La señora Nieves Encalada Sánchez en su calidad de secretaria por disposición del señor presidente constata el quórum e indica que no existe la comparecencia mismo que no es suficiente para dar inicio a la Asamblea por lo que el presidente dispone se proceda con el tiempo de espera de 30 minutos establecido en el Art. 23 del Estatuto vigente.

Siendo las 19h30 la señora secretaria verifica el quórum se cuenta con 16 socios presentes en goce de sus derechos y de conformidad con el artículo 23 del Estatuto de la Asociación, se da inicio la Asamblea General Extraordinaria de socios de "Portal al Sol" con la presencia de la directiva: Sr. Marcos Mata Iturralde, Presidente, Sr. Miguel Soria Castro Vicepresidente, Sra. Nieves Encalada Sánchez secretario, Sra. Pamela Puente Zamora, Tesorera, y los vocales: la Sra. Victoria León Plaza, Sr. Jeffry Barberán Solorzano, Sr Byron Paredes Escobar y Sra. Luz Dillon Cisneros.

El señor presidente solicita a la Asamblea General extraordinaria de socios apruebe los puntos del orden de día de esta sesión por lo que se somete a votación:

Con 16 votos a favor y 0 en contra se aprueba el orden del día y se continúa con la Asamblea.



ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS URBANIZACIÓN PORTAL AL SOL

2. CONOCER Y APROBAR EL INFORME ANUAL 2024 DEL DIRECTORIO PRESENTADO POR EL PRESIDENTE.

Toma la palabra el Dr. Mata presidente de la urbanización da a conocer los proyectos realizados durante el año 2024

Proyectos Ejecutados:

- **Mantenimiento integral Garitas:** mantenimiento de portones, cambio de luminarias, instalación de reflectores solares led, mantenimiento de plumas y lectora. **Garita 1** pintura de toda la estructura metálica, arreglo de tótem, pintura de pilares, lavado de paredes,
- **Mantenimiento integral del parque 1451 y la cancha sintética:** renovación de sistema eléctrico, cambio de reflectores, implementación de luminarias ornamentales. Implementación de parque de calistenia, mantenimiento de máquinas bio-saludables. Mantenimiento de la cancha sintética. Cambio de mallas metálicas. Pintura de paredes, mesones y escalinatas. Implementación a comodato de máquina expendedora. Mantenimiento y pintura de bancas de cemento.
- **Mantenimiento integral área social:** Instalación de paneles acústicos, compra de nevera, instalación de rastreras, mantenimiento de pintura, cambio de llaves de agua en baños en el área social como en todos los baños de parques evitando el desperdicio.
- **Implementación de Estación Eléctrica:** ubicada en área verde contigua al área social y que cuenta con 2 tomas de corriente de 220 watts y 4 toma corrientes doble de 110 watts
- **Mantenimiento integral cancha múltiple:** Se realiza hidrolavado, corrección de fisuras, nivelación y pintura de la cancha, cambio de tableros acrílicos con logo de la urbanización, cambio de la malla metálica de los arcos.
- **Parque acuático:** Se realiza remodelación de los cambiadores y puertas metálicas.
- **Parque de los Avengers:** Mantenimiento y pintura de todos los juegos infantiles de metal, cuerdas y tableros de columpios, cambio de resortes de salta salta.
- **Parque de Garita 1:** Se realiza mantenimiento integral de juegos metálicos. Se repara casa de árbol de madera con su resbaladera, reemplazo de luminarias.
- **Áreas Verdes:** Siembra de césped en antigua cancha sintética de niños y afuera de la oficina además de siembra de árboles. Contratación de tanqueros de agua para riego de parques en crisis energética.



ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOSURBANIZACIÓNPORTAL AL SOL

- **Instalación de 4 medidores de agua:** Con el fin de cometer infracciones por estar utilizando medidores para áreas verdes del Municipio de Guayaquil se procede a la instalación de medidores reglamentarios en parque acuático, área social, administración y baños de cancha sintética y cancha múltiple.
- **Mantenimiento eléctrico:** Cambio de reflectores, luminarias, instalación de reflectores led solares, en garitas, cancha de tenis, área social, así como instalación y cambio del medidor eléctrico en área social,
- **Contingencia Apagones:** Compra de 2 generadores e instalación de tableros de transferencia eléctrica en garitas.
- **Mantenimiento del cerco eléctrico:** Se realiza el mantenimiento de cerco perimetral eléctrico de la urbanización con cambios de anclaje y otros elementos.
- **Mantenimiento de CCTV:** En el mes de marzo se realiza el mantenimiento del sistema existente de CCTV y la instalación de algunas cámaras en áreas estratégicas hasta poder contar con el proyecto completo.
- **Seguridad:** Vuelo de drones realizados por la empresa de seguridad de turno y casos específicos. Reuniones en área social de los residentes con personal de la Policía Nacional para el tema de la seguridad del sector.

Programas de Integración:

- Celebración por el Día de la Madre, Día del Niño, Día del Padre, Halloween,
- Novena Navideña y Fiesta de Navidad.
- Vacacional deportiva con becas para mejores estudiantes.
- Charla de orientación en regularización de predios para los residentes con relación al municipio

Salud:

- Campañas de vacunación y abatización en coordinación con el MSP.
- Campaña de chequeos médicos por el día de la madre.
- Implementación de 2 Estaciones de Emergencia administración y garita 1: camilla, maletín con implementos de primeros auxilios, silla de ruedas

Resolución: toma la palabra el presidente y procede a la votación con 23a favor y 0 en contra se aprueba el informe anual de la directiva año 2024



ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS URBANIZACIÓN PORTAL AL SOL

3. CONOCER Y APROBAR EL INFORME FINANCIERO 2024 POR PARTE DE LA TESORERA:

Toma la palabra la tesorera la Ing. Pamela Puente, e informa con respecto a los Estados Financieros del año 2024 se detalla lo realizado durante el año. Primero las recomendaciones subsanadas de la auditoría externa (2022-2023) en lo relacionado a la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) por primera vez para sociedades no sujetas a entidad de control, pero sí al SRI. En cumplimiento con la resolución del SRI N° NAC-DGERCGC24-00000015 publicada en el suplemento del Registro Oficial # 541, con fecha 17 de abril del 2024; por lo cual la Asociación presentó sus Estados Financieros al 31 de diciembre 2024, en base a NIIF para PYMES. La Administración de la Asociación procedió a implementar las recomendaciones sugeridas por la auditoría externa (2022-2023) y con ayuda de un auditor-perito valuador que respaldó lo realizado: a) Se incorporó la facturación pendiente de años anteriores (2015 a enero 2023) por las alícuotas vencidas, la cual estaba en una cuenta puente sin facturar. Bajo la premisa de instancia de juicios y coactivas a favor de la Asociación: Todas las cuentas por cobrar fueron trasladadas a la cuenta: Ingresos por pasivos diferidos, hasta que llegue el momento de su cobro. La cuenta por cobrar que no se contabilizó fue la cuenta por cobrar de Thalía Victoria por lo difícil del cobro en instancias legales. b) Se activaron los principales activos fijos de la urbanización a valor neto de realización y costo amortizado, anteriormente se venían manteniendo valor contable de US\$1.00, para efecto de control. Esta medición se rige principalmente por la NIIF 13, Medición del valor razonable. c) Así mismo, se reverso el registro de la provisión de cuentas incobrables para reflejar de forma correcta el saldo por cobrar conforme a la Ley de Régimen Tributario Interno (L.O.R.T.I.) y en las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC), especialmente la NIC 8. d) Se elaboró un manual de políticas contables para el correcto cumplimiento de las Normas Internacionales para el sector PYME.

Respecto al Estado de Resultado Integral del año 2024, se implementó un detalle de los Ingresos por Alícuotas Totales: En donde están las alícuotas de años anteriores 2023 (ya que no se facturaron hasta el 31 de diciembre 2024); las Alícuotas facturadas en el mes corriente del año 2024 (que todos los meses se facturan \$50,585.36); las Alícuotas anticipadas del año 2024; así como la rebaja de Alícuotas facturadas meses anteriores correspondientes al 2024 (alícuotas anticipadas que ya no se recibirían en el mes corriente); la rebaja de Ingresos por pasivos diferidos (que corresponde a la cuentas por cobrar pendientes al 31 de diciembre 2024); también el detalle de Alícuotas-expensas del 2025, recibidas y facturadas en el año 2024; y por último el detalle de ingresos por recuperación de provisión de cuentas por cobrar 2023 (que al final del año 2023 se provisionaron como incobrables).

De tal manera que los ingresos de la Asociación sean sincerados, es decir que sean los ingresos realmente percibidos en el Banco. Este cambio en desglose de alícuotas se implementó por parte de la tesorera para un mejor detalle y transparencia de las alícuotas. En el Estado de Resultados Integral podemos observar la Utilidad del ejercicio para el año 2024 por el valor de \$39,211.20. Cabe recalcar que debido a la aplicación de las NIIF también se adquirieron activos fijos por el valor de \$8,943.07, los cuales ahora se deben visualizar en el Estado de Situación Financiera.

En cuanto al Estado de Situación Financiera del año 2024, se presentaron así mismo detalle de las cuentas por cobrar residentes, que consta de: Cuentas por cobrar antes del año 2023,



ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS URBANIZACIÓN PORTAL AL SOL

cuentas por cobrar año 2023, cuentas por cobrar de enero a noviembre 2024 y cuentas por cobrar diciembre 2024 (ya que la mayoría de las cuentas por cobrar del mes en curso son cobradas hasta el día 16 en adelante del mes siguiente, que es fecha de corte de servicios). Así mismo el desglose de Pasivos por ingresos diferidos donde van todas las cuentas por cobrar pendientes al 31 de diciembre del 2024. En este detalle están: Los Ingresos por pasivos diferidos antes del 2023 (alícuotas sin facturar, ni cobrar desde el año 2015 a enero 2023), Ingresos por pasivos diferidos de febrero a diciembre 2023 (período en que se empezó a facturar) e Ingresos por pasivos diferidos del año 2024 (cuentas por cobrar del 2024 que quedaron pendientes al 31 de diciembre 2024).

Y otro desglose es el de la cuenta de Patrimonio (Resultados acumulados por adopción primera vez NIIF). Donde se detalla cada uno de los Activos fijos que se activaron (ya que dichos activos generan ingresos para la Asociación, así como gastos por mantenimiento e insumos, etc), así como la Reversión de cuentas incobrables a la cuenta de activo: Provisión de cuentas por cobrar (de lo facturado de febrero a diciembre 2023) y también la Reclasificación de cuentas incobrables a la cuenta de pasivo: Ingresos diferidos del mismo período (febrero a diciembre 2023).

Respecto a las Cuentas por cobrar según el status de cobro, se hizo un comparativo al 31 diciembre del 2024 versus el 30 de junio 2025. Las cuentas por cobrar totales y contabilizadas están en \$252,310.18 al 31/12/25 en cambio al 30/06/25 las mismas se encuentran en \$255,083.22. La mayor parte de la cartera pendiente de cobro se encuentra en juicios (\$118,972.55 que corresponde a 22 residentes al 31/12/24 y \$106,399.11 que corresponde a 19 residentes al 30/06/25). Convenios de pago, los cuales fueron al 31/12/24: \$52,905.02 que corresponde a 25 residentes y al 30/06/25: \$48,249.17 que corresponde a 25 residentes (ya que, así como ingresan nuevos residentes a convenio, hay aquellos que terminan su convenio). Respecto a embargos hubo 3 residentes en embargo, de los cuales 2 pagaron los valores adeudados a la Asociación, pero aún hay 1 residente que aún persiste y pasará a la instancia respectiva conforme a la ley.

Así mismo hay residentes ya en proceso de embargo (4 residentes por el valor de \$26,039.29 al 31/12/24 y al 30/06/25 pasaron a ser 6 residentes por el valor de \$32,096.96). También residentes que entran a proceso de juicio, por adeudar más de 15 meses al 31/12/24: \$3,161.78 y al 30/06/25: \$15,204.08. Y el restante de la cuenta por cobrar lo constituyen en su mayor parte valores adeudados de 1 a 3 meses. El restante son valores muy bajos, pero aun así no dejarán de ser cobrados. La cuenta por cobrar total y contabilizada al 31/12/25 respecto a las ventas (en su totalidad facturadas) corresponden al 32.01%. Todo abono a deuda por parte de residentes es rebajado de deuda más antigua, como es lo adecuado, se recuerda a los socios que los Estados de Situación Financiera y Estados de Resultado Integral mensuales, se encuentran publicados en la web www.portalalsol.info en la sección Financiero para ser revisados. Toma la palabra la Sra. Isabel Santana de la mz1394 21 felicita que se haya realizado el peritaje, recomienda que se considere contratar un seguro para los edificios, el presidente agradece su recomendación.

Resolución: el presidente procede a la votación con 26 a favor y 0 en contra se aprueba el informe anual de la directiva año 2024



ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOSURBANIZACIÓNPORTAL AL SOL

4. CONOCER EL INFORME ANUAL PERIODO 2024 DE LOS COMISARIOS.

Toma la palabra el socio 2224-15Ab. Fernando Villacis Quevedo comisario de la asociación, quien informa que ha procedido a la revisión efectuada de lo actuado por parte de la Directiva de la Asociación de Propietarios Portal al Sol, y su Administración, dentro del período 2024, considerando para el efecto que entré en funciones desde el día del 22 de Agosto de 2024, electo por la asamblea General de Socios en pleno.

Para el efecto doy cumplimiento a lo establecido en el Art. 24 "La asamblea general ordinaria, se reunirá para tratar exclusivamente los siguientes temas: literal c "Conocer el informe anual de los Comisarios.

Informe de actividades realizadas:

Me apersoné en las Instalaciones de la Administración, donde solicité al personal a cargo de la documentación, los archivos de Actas de cada una de las sesiones efectuadas por el Directorio, así como las actas de asamblea de socios del período comprendido entre el 22 de Agosto de 2024 (día de mi nombramiento) hasta el 31 de Diciembre de 2024, encontrando lo siguiente:

- a) Acorde lo dispuesto en el Estatuto de la Urbanización Portal al Sol, se dio cumplimiento respecto del Quórum, instalación de las sesiones, verificación de mayoría, firma de asistentes, periodicidad de las sesiones, votación de la mayoría en cada una de sus decisiones, siendo estos los requisitos de validez dispuestos por la Normativa vigente. Sin embargo, de lo mencionado se logró determinar que no se cumplió con la instalación de la asamblea ordinaria dispuesta en el estatuto dentro de los 15 días de inicio del año 2024, ya que, a decir de los directivos, a dicha fecha aún no se encontraban inscritos y aprobados en el MIDUVI los correspondientes nombramientos que los acreditaban en sus funciones, siendo justificado la extemporaneidad de dicha asamblea forma.
- b) Se procedió a revisar la legalidad de los métodos de facturación, mismos que se comprueba siguen con las disposiciones del órgano rector (Servicio de Renta Internas) y su legalidad y forma.
- c) Las cobranzas han mejorado de una manera positiva, respecto de años anteriores, manteniendo una recuperación de cartera vencida de Marzo 2024 hasta Diciembre 2024 por una cantidad de \$27.644.42 (VEINTISIETE MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y CUATRO 42/100DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA) acorde documentación presentada por el área de contabilidad de la Administración.
- d) Respecto del seguimiento contable, se verifica el ingreso de la información en los sistemas informáticos de todas las actuaciones contables, correspondiente al año 2024.



ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOSURBANIZACIÓNPORTAL AL SOL

- e) Respecto de las gestiones de cobranza las mismas son realizadas a través de Analista de Cobranza y Administrativo, de esta manera no se generan gastos adicionales por gestiones extrajudiciales, adicionalmente como medida de presión se efectúan los cortes de servicio de acceso por TAG y garita. Se incluye en las cobranzas el seguimiento judicial e interposición de juicios a los deudores por parte de la Abogada contratada Ab. Catalina Ayala, quién ha mantenido una alta eficiencia en su gestión, incluyendo como medida precautelar el embargo de los bienes inmuebles, deudores, lo cual ha servido de medida de presión dando estupendos resultados.
- f) Se validó el cumplimiento de los requisitos previos a la autorización de los gastos realizados por la Administración, mismos que se encuentran respaldados por al menos 3 cotizaciones o más, además de contar con el respaldo de la correspondiente factura autorizada por el SRI, existiendo un formal requerimiento de los mismos en las reuniones de directorio correspondientes.

Conclusiones:

Del análisis de este informe se concluye que las actividades de revisión descritas, han sido llevadas al Cumpliendo para el efecto los requisitos establecidos tanto en los estatutos de la Asociación, como la normativa legal aplicada a cada caso, para su otorgamiento, sin embargo hago la aclaración que dicho análisis se lo realizó respecto del cumplimiento legal, sin entrar en la verificación de la pertinencia o no de efectuar cada gastos, no siendo responsabilidad del Comisario, sino decisión exclusiva de la directiva y los socios de la asamblea cuando el caso lo ameritaba. Se hace hincapié además que sin ser del período correspondiente al año 2024, ha dado de manera personal un acompañamiento directo de los siguientes procesos: - Proceso de licitación de servicio de seguridad privada 2025 – Proceso Implementación del Proyecto de actualización y ampliación del sistema del CCTV. Mismos en los que se ha procurado mantener procesos legales y transparentes, para los cuales se aportó en base en mi experiencia legal en contratación pública, dando fe del criterio de idoneidad utilizado en las decisiones tomadas en los mismos.

Recomendación:

Como comisario es mi deber hacer las siguientes recomendaciones con el fin de mantener un control efectivo en el ámbito legal administrativo:

- a) La urgencia de la actualización normativa interna (Estatutos y Reglamento) con el fin de otorgarle a la Administración, las herramientas necesarias para cumplir con las necesidades actuales de convivencia de los miembros de la Asociación, propietario e inquilinos, ya que se ha detectado una desactualización a la realidad normativa actual en dichos documentos, para el efecto recomiendo unificar todos los reglamentos en uno solo y solicitar la aprobación del órgano rector MIDUVI para su Correcta ejecución, además de una urgente depuración normativa del actual estatuto existente.
- b) La urgente implementación de un procedimiento de seguridad que permita la aprobación por parte de la Asociación de Propietarios de Portal al Sol y su directiva, previo al ingreso de nuevos residentes a la Urbanización, sean estos propietarios e inquilinos, para así evitar la proliferación de personas con prontuario delictivo o



ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS URBANIZACIÓN PORTAL AL SOL

dudosa procedencia, permitiendo la negativa de su ingreso a nuestra comunidad en caso de encontrarse dichos casos.

5. CONOCER Y APROBAR EL INFORME ANUAL 2024 DEL ADMINISTRADOR

Toma la palabra el administrador Aldo Cevallos, informa que sus actividades son en conjunto con el personal administrativo quienes se encarga en atención a los residentes, cobros, dar seguimientos al personal de mantenimiento de áreas verdes, seguimiento y ejecución de los trabajos de la directiva, dentro de los trabajos antes mencionados también están:

- Mantenimiento de pintura en bordillos y pasamanos
- Mantenimiento de la bomba de la pileta del parque acuático
- Mantenimiento de enlace de internet entre garita 2 y administración
- Cambio de tapas de servicios
- Mantenimiento de splits.
- Multas por mascotas sueltas.
- Inscripción de nuevos socios.
- Fumigación.

Resolución: el presidente toma la palabra y se realiza la votación con 27 a favor 0 en contra se aprueba el informe anual 2024 del administrador.

6. APROBACIÓN DEL PRESUPUESTO ANUAL DEL PERÍODO 2025.

Toma la palabra la tesorera e indica que con respecto al flujo-presupuesto proyectado de enero a diciembre del 2025 sería de \$50,141.18, a la fecha consta de dos partes. Una real de los meses ya cerrados, contabilizados e informados al SRI (de enero a junio 2025), y el restante una proyección basada en datos del año pasado. Con gastos corrientes de la Asociación, y se nombran algunos gastos de mantenimiento que debemos incurrir en estos meses restantes del 2025 como: Mantenimiento del cerco eléctrico de toda la urbanización (3,000 m lineales) de aproximadamente \$8,000.00. Mantenimiento de parque acuático de los tanques de filtrado y arena sílica aproximadamente de \$300.00. Mantenimiento de 10 barreras, 2 lectoras y 2 controladoras en aproximadamente \$550.00. Mantenimiento de sistema eléctrico aproximadamente de \$2,000.00, así como materiales eléctricos aproximadamente de \$2,000.00, auditoría \$2,600.00 y Mantenimientos en general de aproximadamente \$3,000.00. Al momento en Asamblea se destina el dinero ahorrado hasta el 30 de junio 2025, en cuenta Bancos por el valor de \$63,326.2. Que consta del dinero de las rifas \$10,132.19 y el dinero ahorrado durante 14 meses por el valor de \$53,194.02. Se recuerda a los socios que este flujo detallado del 2025 por rubros de ingresos y gastos, al igual que los Estados de Situación Financiera y Estados de Resultado Integral mensuales, se encuentran publicados en la web www.portalalsol.info en la sección Financiero.

Resolución: toma la palabra el presidente y se procede a realizar la votación con 29 a favor con 0 en contra se aprueba el presupuesto para el 2025



ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS URBANIZACIÓN PORTAL EL SOL

7. APROBACIÓN DE LA CONTRATACIÓN DE LA EMPRESA PARA EL PROYECTO DE ACTUALIZACIÓN Y AMPLIACIÓN DEL SISTEMA DEL CCTV,

Toma la palabra el presidente Dr Mata y da una breve introducción del proceso realizado para la contratación de la nueva compañía que estará a cargo del proyecto de CCTV, se ha contratado al Ing Salazar quien ha realizado el levantamiento y hecho las bases técnicas para la licitación y quien a su vez hará de fiscalizador del proyecto. El proyecto contara además de las 107 cámaras existentes con 91 cámaras de alta tecnología como 78 Cam IP colorvu, 7 varifocales, 3 180g, 3 PTZ, 2 Reco_facial; ubicadas en zona estratégicas como el área social y puntos importantes dentro de portal 1 y 2. Se enviaron invitaciones a 12 empresas: XTRIM, TELCONET, DILEXSA, SECUTEC365, CIPOL, VILLOZAM S.A. ANDEAN TRADE, SMART SOLUCIONES, GENSYSTEM, ALOAPSA S.A. AppTelink, SISCAM, de las cuales 8 asistieron para el recorrido y solo 3 enviaron sus propuestas: GENSYSTEMS, ALOAPSA S y APPTELINK.A. Gensystems y Aloapsa enviaron toda la documentación requerida, con su presupuesto y de acuerdo a las especificaciones técnicas solicitadas, **AppTelink quedo descalificada al no cumplir con lo solicitado**. Es importante indicar que el proyecto ha sido planificado para su ejecución en dos fases por tema costos y por flujo interno.

Gensystems por un valor total de \$ 87.341,34 incluido IVA por las dos fases
Aloapsa por un valor total de \$ 104.403,84 incluido IVA por las dos fases

De acuerdo a la recomendación técnica por parte del asesor Ing Salazar al revisar la parte técnica de ALOAPSA S.A. y GENSYSTEMS S.A., indica que la mejor opción es la empresa GENSYSTEMS S.A. con un plazo de término de 3 meses, garantía de 1 año, las licencias solo son pagadas una vez, así mismo Gensystems otorga el 2% de descuento al valor cotizado si el proyecto es realizado completo; por lo tanto, luego de realizar la calificación por experiencia de ejecución en proyectos similares, precios y calidad; la recomendación de la directiva es GENSYSTEMS al sacar el mejor puntaje en su calificación de acuerdo al cuadro de puntaje a continuación:

	Experiencia de Trabajos				Precio Ofertado					Criterio Técnico		Forma de Pago		Garantía	
	Parcial	Valor	Pun. Parcial	Pun. Total	Fase	Sin IVA	IVA	Con IVA	Pun. Total	Punt.	Pun. Total	Cuotas	Pun.	Años	Pun.
ALOAPSA	Numero De Trabajos	4	10,0	20,0	2 Fases	\$90.785,95	\$13.617,89	\$104.403,84	21,06	4900,00	19,60	3	15,00	1,00	10,00
	Monto de Trabajos	\$855.395,00	10,0												
GENSYSTEM	Numero De Trabajos	4	10,0	19,0	2 Fases	\$74.430,01	\$11.164,50	\$85.594,51	25,69	5000,00	20,00	4	20,00	1,00	10,00
	Monto de Trabajos	\$773.667,00	9,0												
APPTELINK	Numero De Trabajos	3	7,5	8,7	2 Fases	\$63.739,91	\$9.560,99	\$73.300,90	30,00	2300,00	9,20	2	10,00	1,00	10,00
	Monto de Trabajos	\$105.000	1,2												

Se considera el costo de ambas fases para el proyecto total, y con el 2% de descuento confirmado por GENSYSTEMS, se observa que tanto en la calificación como únicamente primera fase y como todo el proyecto el mejor puntaje lo logra GENSYSTEMS, siendo el puntaje más alto aún en el proyecto total por el descuento ofrecido sobre el valor total. La empresa AppTelink quedo descalificada al no cumplir con todo lo solicitado en la licitación.



ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS URBANIZACIÓN PORTAL AL SOL

Resolución: el presidente mociona la votación a Gensystems para la contratación de la empresa para la ejecución del Proyecto de CCTV por un valor de US\$85.594,51 incluido IVA, con 28 a favor, 0 en contra y 2 abstenciones. La empresa ganadora es Gensystems.

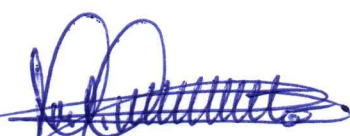
8. REVISIÓN Y APROBACIÓN DE FINANCIAMIENTO EL PROYECTO DE ACTUALIZACIÓN Y AMPLIACIÓN DEL SISTEMA DEL CCTV.

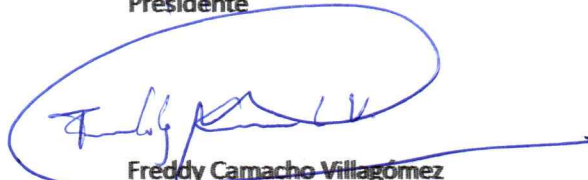
Toma la palabra el presidente y recuerda que el proyecto ha sido planificado en dos fases por tema costos y flujo interno, que la que empresa ganadora Gensystems en el precio acordado se ajustó el 2% de descuento sobre el valor cotizado si se realiza el proyecto completo y no en fases, con un ahorro de \$ 1.518,98

Una vez aprobada por Asamblea en el punto anterior de que se ejecute el proyecto completo aprovechando el descuento ofrecido por el proveedor, quedando así en **\$85.594,51 incluido IVA. Con esto el proyecto estaría cubierto de la siguiente forma: Rifas \$10.118,53, Ahorro de 14 meses \$53.200, valor agregado de Custowill por \$4.000.00, teniendo un faltante en el flujo de \$18.275.98 y que para poder realizarlo hay que seguir ahorrando y solo se puede contar con un ahorro aproximado de \$3.500 por mes esto significa que no se podrá realizar algún otro proyecto necesario para la urbanización y que no salgan imprevistos, por lo tanto es necesario gestionar el recurso para poder contratar el proyecto total y no solo la primera fase, es por esta razón que se mociona que se apruebe una cuota extraordinaria para todos los residentes por un valor de \$30,00 el cual puede ser pagado en 3 meses de \$10.00 c/mes a partir de agosto y de esta manera realizar el proyecto completo.**

Resolución: el presidente mociona la votación para el financiamiento con cuota extraordinaria de \$30.00 divididos en 3 meses de \$10.00 c/mes a partir de agosto. Se procede a la votación con 28 votos a favor, 0 en contra y 2 abstenciones. Se aprueba la cuota extraordinaria.

En este punto si tener más que tratar siendo las veintiún horas y cincuenta y cinco minutos el presidente da por clausurada la asamblea extraordinaria de socios de la Urbanización Portal al Sol agradeciendo la asistencia de los socios.


Marcos Mata Iturralde
Presidente


Freddy Camacho Villagómez
Socio


Nieves Encalada Sánchez
Secretario


Norberto Avecillas Cruz
Socio



ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOSURBANIZACIÓNPORTAL AL SOL

Edward Ballester Romero
Socio

CERTIFICO: Que la Asamblea General Extraordinaria se realizó en la fecha y horas señaladas en los términos señalados en la presente acta, de conformidad con la normativa que regula la vida jurídica de las organizaciones sociales. Guayaquil a los treinta días del mes de julio del 2025

Nieves Encalada Sánchez
Secretario