



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 22 DE AGOSTO DE 2024.

En la ciudad de Guayaquil, a los veinte y dos días del mes de agosto del 2024; siendo las 19h00, los socios de la Asociación de Propietarios de la Urbanización Portal al Sol, previa convocatoria realizada a los doce días del mes de agosto del 2024 se reúne en la sede del Área Social para tratar el siguiente orden del día que consta en la convocatoria:

ORDEN DEL DIA

1. **Constatación del quórum**
2. **Auditorio periodo 2022-2023**
3. **Elección de Comisarios**
4. **Aprobación de la contratación de la compañía de seguridad**
5. **Cartera: casos de morosos, contra demanda y restricciones a tomar**
6. **Seguridad: Dispositivo Anti evasión**
7. **Interagua: Regularización de Medidores de agua**
8. **Informe sobre el proceso para la nueva licitación del Proyecto de CCTV de acuerdo a lo solicitado en la última asamblea**

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 25 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: Sr. Carlos Guzmán Bustamante, Sra. Victoria León Plaza, , Sra. Berenice Aguilar Molina, Sr. Leonardo Moreno Flor, Sr. Daniel Valenzuela Phillips, Sr. Jeffry Barberán Solorzano, Sr Byron Paredes Escobar, Sr. Luis Neira Ojeda 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.

Punto 2. Auditoría periodo 2022-2023, el presidente presenta al Magister CPA Luis Galarraga Socio. - representante de QualityAuditor S.A.S quien expone la auditoría realizada por el periodo noviembre 2021 diciembre 2023 de la directiva saliente. Sugerencias: Figura de comisario, esto no se ve en las asociaciones, pero es una fortaleza, porque revisa en forma periódica las transacciones. Se solicitó al banco una certificación que la asociación no tiene prestamos, garantías, cuentas por pagar a proveedores, los beneficios sociales, se realizó confirmaciones si no tiene atrasos o multas, certificado estar al día, cuentas de anticipos x residentes, los valores que acumula. Provisiones varias, como la factura de la contabilidad de la auditoría que quedan para ser ejecutados en la nueva directiva. La Asociación es sin fines de fines de lucro, se ha realizado un presupuesto real atendiendo las necesidades de la



ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS URBANIZACIÓN PORTAL AL SOL

Asociación. Estados de resultados se registra ingreso x alícuotas, cancha, tag, son utilizados para su fin de dar beneficios y residentes. Gastos operaciones y gastos administrativos, gastos financieros y otros egresos. y \$55,509.33 es el IVA del 2023, que la Asociación paga, no tiene crédito tributario debe ser registrados como gasto, no se puede hacer una compensación, todo el detalle de cada partida lo contempla partidas que se debe considerar, políticas y procedimientos para reforzar. Ingresos y cobros se tomó muestra, para validar una transacción del 77% de lo que tiene que ver el ingreso x cobro de alícuotas y otros ingresos, observación con relación que venía haciendo. En febrero 2023 es importante como se reconoce el ingreso, pero a partir de esto se cambia la política, de emitir las facturas a todos los residentes sin considerar si hay o no cobro es lo aconsejable, hay una disposición del SRI, como debe de llevar la contabilidad las Asociaciones sin fines de lucro, esto permitió que la Asociación comience a registrar valores importantes, anteriormente no se registraba, no quiere decir que no se controlaba, política sana buena, que se factura a todos los residentes, ayuda en los procesos y litigios. Se reviso los contratos: Seguridad, Áreas verdes, no dio observación, se asegura los procesos de pago, con más de 3 ofertas, de esa manera es eficaz. Revisiones tributarias, comprobar que la Asociación haya cumplido con el SRI, porque es agente de retención, debe hacer de manera mensual, el no pagar retención origina sanciones que van desde sanciones pecuniarias, se cumple que las retenciones han sido enviadas. Hay diferencias de valores pendientes a facturar antes de febrero 2023 no emite factura, originó \$254.592,37 valores que no se han facturado, la Asociación tiene que tomar decisión de plano contable si realiza la factura de \$254.592,37, para que tenga mayor proceso. En abril del 2024 el SRI, emitió una resolución que tiene que aplicar su contabilidad de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera, que la contabilidad debe reflejar lo devengado, tiene que emitirse, debe ser evaluado por la administración, si van a emitir los comprobantes, ya que existen valores en un módulo independiente. Planta y equipo detallar que es y la remodelación de las oficinas, todas están compras se vayan al gasto de resultados pero para mantener el control de estos bienes adquiridos se puso un costo de \$1, pero tiene que ser revisado, por la contabilidad internacional se debe registrar con el valor real, hay que hacer un inventario de los bienes, los activos en mal estado no pueden estar en un balance, comparar y elaborar de políticas contables para que cumplan la Asociación con lo que solicita el SRI, revisar las exigencias para evitar las observaciones y sanciones de parte del ente regulador, el SRI. También se ha recomendado sobre la Ley de protección de datos, que se revise porque la Asociación tiene información muy sensible, tiene que elaborar protocolos, sino digital la información que reposa en los medios, salvaguardar y también la Asociación pedir a todos los proveedores que los contratos incluyan cláusulas que también están dentro de la ley, las empresas de seguridad solicitar que cumplan protocolos de protección de datos, lo que se presentó no se ha visto irregularidades. Se ha revisado el informe de auditoría del 2021, muy similar los saldos son razonables, también se entregó observaciones que permitió enfocar nuestra revisión y auditoría, también el comisario, la directiva emite informe y que se presentan ante la asamblea. En este momento se da pasos a las preguntas de los socios: Víctor Muñoz Friofrío mz1388 v8 como se ajusta los valores de \$1?. Xavier Flores Arroyo mz1385 v4, sería conveniente enumerar las recomendaciones para poder llevar un control. Johanna Muñoz Larrea Mz.1383 V18, que quede en las recomendaciones que activos son muy antiguos. El Magister CPA Galarraga Auditor, recomienda que se contrate a un perito que evalúe los bienes, cuánto cuesta, y utilizar la cuenta contable superávit por revalorización de activos. Propiedad planta y equipos y cuentas por cobrar, el residente Mario Barrionuevo Cela mz 1380 v27, menciona sobre el cambio de política de facturación realizado en febrero 2023, pero pregunta sobre los valores que no se han registrados que inconvenientes es no hacerlo, el auditor responde que siguiendo con la normativa los \$254.592,37 que se debería registrar y emitir las facturas que están pendientes, que ayude a los procesos judiciales e ir acompañados



ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS URBANIZACIÓN PORTAL AL SOL

de estimación de cuentas incobrables, que ese valor viene desde el 2015 pero eso no significa que la contabilidad sea una pérdida, hay una evaluación, el no hacerlo implica a una sanción. El auditor indica que las cuentas de litigio vienen desde el 2015, revisar la prescripción, pero que, al no haber una factura, no hay una presión, y es bueno que se haya comenzado a facturar. El socio Xavier Flores Arroyo mz1385 v4 sugiere que se entregue un adendum con las recomendaciones de la auditoria para poder gestionarlas posteriormente.

Punto 3. Elección de comisarios, El señor Carlos García mociona al socio Fernando Villacis Quevedo mz2224 v15 para comisario y el señor Roberto Guerra mociona al socio Christian Andrade Espinoza mz1394 v9 para comisario. Toma la palabra el Presidente acogiendo las mociones y solicita la votación con 28 votos a favor quedan posesionados los socios Villacis Quevedo y Andrade Espinoza como nuevos comisarios en el periodo de 2024-2025

Punto 4. Aprobación y contratación de la compañía de seguridad, toma la palabra el presidente y comunica a la Asamblea que se posterga el punto 4, la comisión de seguridad ha entregado su informe final cuyo análisis aún no ha sido concluido por parte de la Directiva por lo que se dará una prórroga al proceso, ante esta situación se realizará una convocatoria para una próxima asamblea donde se comunicará el resultado.

Punto 5 Cartera: casos de morosos, contra demanda y restricciones a tomar, el presidente toma la palabra e informa que en al momento hay 3 embargos en procesos y que ha habido recuperación de cartera tanto legal como vía extrajudicial, pero así mismo informa que hay una contrademanda que por motivos de protección de datos no puede informar quien la interpuesto en todo caso se necesita tomar nuevas restricciones para los casos de residentes en mora. La socia León mociona que todos los residentes que se encuentren en mora realicen su ingreso y salida por garita 2, solo los residentes al día por garita 1, el presidente acoge la moción se procede a la votación de 22 a favor. La socia Diana Villalta mociona que deben ser sancionados todos los socios al día que presten sus nombres para alquilar canchas, aéreas sociales, etc, por lo menos con un mes de suspensión sus servicios de alquiler canchas, aéreas sociales, el señor presidente acoge la moción se procede a la votación: con 26 votos a favor se aprueba. El socio Villavicencio Quevedo solicita que los juicios por mora en vez de esperar hasta los 18 meses recién entregar al abogado se lo haga desde los 12 meses dependiendo el monto de cada caso, el presidente acoge la moción de rebajar el tiempo de espera a 12 meses dependiendo el monto se analizara el caso, con 26 votos a favor se aprueba. El socio Moreno Flor mociona que se implemente la colocación del pizarrón en garita 1 y 2 indicando a los residentes morosos solo indicando la manzana y villa con el mensaje que se acerquen a la administración, presidente acoge la moción y solicita la votación: con 26 votos a favor se aprueba sujeto a la consulta sobre la protección de datos.

Punto 6 Seguridad: Dispositivo Anti evasión, el presidente informa que se han instalado los dispositivos anti evasión en las garitas, esto se lo realizo puesto que los portones de las garitas no son suficientemente fuertes para contener el intento de ingreso de personas no deseadas pero los dispositivos van ayudar a este propósito, los dispositivos tienen 3 acciones: 1) permanecer siempre guardados y activarlo solo por algún evento. 2) estar siempre activos con la precaución de no retroceder porque corren el peligro de reventar las llantas. 3) bloquear las "garras" permaneciendo siempre arriba en la garita 2 que se cierra a las 21h00 y de esta manera no se va a encontrar tan vulnerable este punto de ingreso y salida de la urbanización.

Punto 7 Interagua: Regularización de Medidores de agua, el presidente indica que luego de una inspección realizada por parte del municipio e Interagua se encontró que hay medidores



ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS URBANIZACIÓN PORTAL AL SOL

de las áreas verdes que comparten agua con los baños, pileta, piscina y a pesar de en primera estancia fueron recibido de administraciones anteriores ahora indican que no van a cancelar las planillas por lo que se ha procedido a regular e independizar los medidores solo para riego y están a nombre del municipio con los de los baños, pileta, piscinas, y que están a nombre de la urbanización.

Punto 8. Informe sobre el proceso para la nueva licitación del Proyecto de CCTV de acuerdo a lo solicitado en la última asamblea, el presidente informa que se ha procedido a actualizar el inventario de todos los equipos para proceder a realizar la licitación del proyecto. La socia Diana Villalta indica que no se ha llamado a la comisión formada por la asamblea que es técnica para este inventario y que sería bueno que se adhieran a otros residentes que deseen sumarse, y pregunta ¿si se va a tomar en cuenta en la licitación a la comisión? El presidente le indica que es la actualización del inventario necesario para poder proceder a realizar la licitación y que cuando se realice la licitación se llamará a la comisión.

En este punto si tener más que tratar siendo las veintiún horas y cuarenta y siete 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

Nieves Encalada Sánchez
secretario

Fernando Villacís Quevedo
Socio

Fernando Martillo Vasconez
Socio

Luz Dillon C.
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 veinte y dos días del mes de agosto del 2024

Nieves Encalada Sánchez
Secretario