



Daule, 12 de marzo de 2018

Estimados

RESIDENTES - PROPIETARIOS

Urb. PLATINO LA JOYA

Presente.-

El objetivo de esta comunicación es informar a ustedes las novedades que se han presentado hasta el momento en nuestra Urbanización; y, como las hemos ido superando después de recuperar una Administración cuyo Directorio fuera elegido para el periodo Febrero 2015 a Febrero 2017; sin embargo, sin ninguna norma legal ni decisión de Asamblea General que lo avale el señor Presidente de la Directiva saliente, se auto prorrogó en funciones sin dar informes económicos ni cumplir con la normativa estatutaria en relación a lo que indica sobre convocatoria a Elecciones. Es por esto que mediante Asamblea extraordinaria de fecha 14 de junio de 2017, se resuelve entre otros puntos "Desconocer al Directorio actual y al señor Marlon Zambrano Montesinos como su Presidente; e informar al MIDUVI que la actual administración se encuentra prorrogada en funciones".

Con los antecedentes expuestos, el MIDUVI con oficio No. MIDUVI-GOTG-2017-1401-O del 28 de junio del 2017, emite un informe legal en el que concluye: *"que el Sr. Marlon Zambrano Montesinos, en su calidad de Presidente saliente, y de conformidad a la normativa estatutaria, se sirva a convocar a Asamblea General de socios a efectos de elegir una nueva Directiva para el periodo 2017-2019, toda vez que el registro de la Directiva anterior ya no se encuentra vigente. Dicha convocatoria la deberá realizar en el plazo de 48 horas a partir de la emisión del presente documento. De no hacerlo en el plazo estipulado, se dará paso para que los socios se puedan autoconvocar con la finalidad de elegir la nueva Directiva de la organización social y una vez electa la Directiva deberán remitir la documentación correspondiente a esta Cartera de Estado para su respectivo análisis y registro"*. Al no acatar el Sr. Zambrano lo dispuesto por el MIDUVI, se dio paso a la autoconvocatoria.

Ante lo expuesto, mediante Asamblea extraordinaria del 9 de Julio/2017 se eligió una Directiva Provisional, la misma que debe cumplir tres objetivos:

- 1.- Viabilizar el proceso de elecciones de la nueva Directiva;
- 2.- No descuidar la Administración de la Urbanización hasta que se dé la elección de una nueva Directiva; y,
- 3.- Gestionar la Auditoria a la Administración del Directorio del 2015/2017

En Asamblea Extraordinaria del 30 de julio de 2017, se presenta el informe económico mediante el cual se proyecta la situación financiera de la Administración concluyendo que no existe Contabilidad, no hay estados financieros presentados al ente regulador SRI y por ende existen multas económicas, en la página del Ministerio de Relaciones Laborales se mantienen obligaciones pendientes de ACTAS de FINIQUITO y Contratos por Legalizar; además de, cero en gestión de cartera vencida, así como la presunción de gastos injustificados o con precios altos en relación al mercado.



Posterior al informe económico empieza el proceso de elecciones, mientras tanto se continua con la gestión de la Directiva Provisional para no descuidar el desenvolvimiento normal de la Administración de la Urbanización, ante esto continúa siendo firma autorizada el Lcdo. Zambrano, por lo que mantiene control sobre las cuentas bancarias.

Como es normal, ante tanta información de presunción de irregularidades en el manejo de la Administración del Directorio anterior, los pagos en las alícuotas comenzaron a decaer y se nos presentó problemas en los pagos de proveedores, Cía. De Seguridad, entes de control por multas, sueldos, pagos de servicios varios, etc, presentándose atrasos en los pagos de sueldos, y pago de proveedores, ya que teníamos la obligación de mantener al día los pagos de servicios varios y de los entes de control como SRI, IESS, así como de la Cía. De Seguridad, que, gracias a la gestión mediadora del Jefe de Operaciones, los pagos se realizaban con cheques enviando los respaldos contables para las firmas de quienes todavía estaban registradas en los Bancos.

Cabe recalcar, que el Sr. Presidente, el Sr. Administrador y la Srta. Secretaria de la Administración anterior no nos colaboraron con las cuentas que existían en los bancos, cuentas por cobrar, proveedores impagos, y cartera vencida; en tal circunstancia esta administración se vio obligada a contratar un sistema contable con su respectivo equipo de contabilidad; bajo estos parámetros, estamos realizando una concientización de procesos que conlleven a una transparencia permanente en lo referente a las cuentas y así poder informar de manera oportuna como se estableció en el plan de trabajo, esto es de manera trimestral a todos los propietarios y residentes de la Urbanización; dentro de este proceso, en el semestre de julio a diciembre de 2017, que es el tiempo que actuó la Directiva Provisional, intervinieron en meses diferentes dos profesionales contables pero por la falta de documentación y el trabajo complejo de crear contabilidad partiendo de información no contrastada se retiraron, gracias a la gestión de colaboración entre Urbanizaciones se pudo contratar a una empresa que lleva la contabilidad a diferentes Urbanizaciones del Sector, quienes están trabajando desde mediados de noviembre de 2017, realizando ya Contabilidad desde Enero/2018; y, los periodos del 2015 hasta 2017, lo harán desde el mes de Abril del 2018.

Mientras tanto, en el MIDUVI se realizaban múltiples acciones que impedían el registro de la Directiva elegida mediante Asamblea, por parte del presidente anterior, nos retrasó considerablemente el servicio que debíamos de dar, se nos puso mil y un pretextos para no registrar y en esos trámites que gracias a él se alargaron, se nos hizo perder mucho perjudicándonos sobremanera en tiempo, y dinero para un inicio de una normal gestión administrativa que permitiera tomar acciones para el buen desenvolvimiento de nuestra Urbanización.

El 19 de enero después de tanto esfuerzo se pudo registrar la Directiva en el MIDUVI, iniciando los trámites legales en el SRI, y en los Bancos, los mismos que bloquearon las firmas anteriores encontrándose ya en trámite de las nuevas firmas, los cuales en los próximos días ya podremos trabajar normalmente verificando las conciliaciones y los movimientos bancarios. Es por esto que, el área de Contabilidad trabajará con la información de Bancos de los meses de enero, febrero y marzo, para presentar el informe económico en Asamblea que se realizará el 22 de Abril de 2018 a las 17h00 en el Club Social, entregando así el informe del primer trimestre del 2018, como estuviera previsto en el Plan de Trabajo 2017-2019; así como, un informe de la cuenta del Banco Guayaquil, donde se ha detectado movimientos irregulares desde febrero a Diciembre del 2017, en

que se encontraba el Presidente saliente autoprorrogado en funciones de manera ilegal.

Por lo que, desde ahora ya están facultados para poder depositar en las cuentas de dichos Bancos; Banco Guayaquil Cta. Cte. No. 0030432452 y Banco del Pichincha Cta. Cte. No. 2100031593; y, a partir del 1 de abril/2018 tendremos la facilidad de un DataFast en Administración para el cobro por medio de todo tipo de tarjetas de crédito y débito.

Sobre el trámite del registro de socios activos, el MIDUVI solicita como requisitos copias legibles de los siguientes documentos: cédula del propietario del solar, de certificado de votación, y de impuestos prediales, adjunto a una solicitud cuyo formato podrán retirar en administración; además, de estar al día en las alcúotas; documentación que podrá ser entregada hasta el 15 de mayo del presente año, este trámite se hará dos veces al año, para dar oportunidad que los vecinos puedan registrarse.

Una vez legalizados, estamos ejecutando acciones que promueven el mejoramiento en todas las áreas de la Urbanización, pero es importantísimo el pago oportuno de las alcúotas, ya que, desde enero del 2018, no llegamos a la recaudación que corresponde al mes ni en su 50% de lo que debería ser, estos datos los conocemos porque ya contamos con procesos donde podemos detectar estadísticamente el comportamiento de pagos del 2018. La recuperación de la cartera vencida es un proceso que podemos contar como una gestión que va mejorando, pero aún falta, por lo que hacemos un llamado a que los vecinos se acerquen a solucionar este tema y evitar así acciones legales que estamos en facultad de realizar, por el bien de la Urbanización.

Además de la parte Administrativa, en la parte operacional recibimos una Urbanización con un sistema obsoleto de Ingreso Vehicular, áreas verdes y parques descuidados, un equipo de Mantenimiento sin las más elementales herramientas para su gestión normal, áreas con falta de iluminación, etc.

Después del informe de labores No. 1 del 16 de noviembre de 2017, que fue entregado para su conocimiento, pudiendo volver a revisar en la página web www.urbplatino.com que se encuentra para su facilidad; y, a pesar del irregular cobro de alcúotas, a continuación, informo a ustedes la gestión realizada desde diciembre/2017 a febrero/2018 en la parte operacional, de acuerdo a nuestro Plan de Trabajo 2017-2019:

1. Implementación de un Honguito Náutico en la piscina de los niños
2. Implementación de un Juego Infantil en el parque central como cambio de máquinas biosaludables del parque lineal que tenían una deuda de la administración anterior
3. Firma de contrato de adquisición de 16 cámaras HD pendientes de colocación
4. Adecuación del lugar para maquinas Biosaludables donadas por el Municipio de Daule
5. Mantenimiento de Áreas Verdes
6. Mantenimiento de cisterna de Riego
7. Mantenimiento de Piscinas (Químicos adecuados, Bombas y Filtros)
8. Adquisición de 2 Guadañas desmalezadoras
9. Adquisición de 5 tijeras de jardín, 4 machetes, una tijera pico de loro
10. Implementación del Sistema TAG de ingreso Vehicular (Sistema Moderno)
11. Implementación de Sistema de Reloj Biométrico de Ingreso Peatonal
12. Implementación de una Plataforma Informática de Seguridad, más el sistema computarizado en Garita gestionado por la empresa de Seguridad

13. Mantenimiento General de la Urbanización (Limpieza, Corte de Maleza)

Por la colaboración y gestión realizada por la Cia de Seguridad en lo referente a la implementación de la plataforma informática en los sistemas computarizados de garita en los ingresos vehiculares y peatonales de manera gratuita, y que fueron trabajados en meses anteriores, levantando una base de datos actualizada de toda la Urbanización, la misma que es una herramienta importantísima en la gestión de cobro, además de los plus de Asesoría Legal gratuita, hemos procedido a firmar un contrato de 2 años con la Cia. De Seguridad, comprometiéndose a mejorar cada día en bienestar de los residentes y propietarios velando por la paz y tranquilidad de la Urbanización.

Aún nos queda mucho por hacer, entre lo pendiente tenemos programado para estos días:

1. Pintura de juegos en Parque Central
2. Construcción del camino de ingreso peatonal frente a garita (esta iniciado)
3. Iluminación paulatinamente de luces LED en la Urbanización a fin de economizar costos mensuales de energía
4. Iluminación y pintura en Pérgola
5. Pintura en mesas de piscina 0
6. Iluminación en el sector de la mesa de Ping Pong
7. Implementación del sistema de riesgo por áreas
8. Mejorar condiciones de Garita
9. Encementar Isla de la Mz. 2 entre los solares 42 y 43

Además, de los proyectos macros que se encuentran en el plan de Trabajo 2017-2019, como el Salón de Eventos y el Parque Lineal, **que se realizarán de acuerdo a los ingresos por gestión de cobro de cartera vencida y de las alícuotas al día que se efectúen.**

Señores propietarios y/o residentes, se agradece la colaboración de ustedes en el cumplimiento de pagos de las alícuotas, solo así podremos seguir mejorando la imagen y los servicios en nuestra Urbanización.

Atentamente,

Ps. Ind. Magali Jurado Zavala
Presidente

Ing. Com. Jonathan Ávila Villamar
Secretario

Cc: Archivo