



COMUNICACIÓN PARA SOCIOS Y PROPIETARIOS DE LA URBANIZACION CATALUÑA

Circular: **APIUC-28-01-2024-DIR001**

Daule, 28 de enero del 2024

El Directorio de APIUC, representado por su presidente legalmente elegido Omar Carrillo Quezada, y de acuerdo al art. 37 de los estatutos de APIUC, tiene a bien informar lo siguiente:

El 16 de abril de 2023, se realizaron las elecciones de Directorio de APIUC, para el período 2023-2025 previo a la calificación de las listas participantes, no habiendo más que una sola lista y luego de la votación de todos los socios activos que se presentaron y su posterior revisión de los escrutinios, se eligió por sufragio secreto y directo a la actual directiva, que cumpliendo con lo que se establece en los estatutos y habiéndose elegido como lista ganadora, ratificada con los votos del escrutinio realizado.

Con fecha **24 de abril de 2023** y posterior a la revisión del proceso eleccionario que este fuera legal y transparentemente, tratado sin impugnaciones previas de ninguna naturaleza, la "directiva" electa para el periodo 2023-2025 fue posesionada ante la asamblea general extraordinaria y entra en funciones como Organismo Social Autónomo y auto regulado acorde a sus estatutos vigentes y a lo que establece el código civil ecuatoriano en su artículo 572.- Los estatutos de una corporación tienen fuerza obligatoria sobre toda ella; y sus miembros están obligados a obedecerlos, bajo las penas que los mismos estatutos impongan.

Para efectos de actualizar la representación legal de la Persona Jurídica APIUC y tal como lo dispone la Ley Orgánica de Participación Ciudadana, Este nuevo directorio fue registrado por el MIDUVI **el 30 de mayo de 2023** mediante oficio número MIDUVI-CZ5-2023.

Considerando que la representación legal de la persona Jurídica ASOCIACION DE PROPIETARIOS DE INMUEBLES DE LA URBANIZACION CATALUÑA APIUC, fue actualizada el día 30 de mayo y recibida su **notificación en las oficinas de APIUC el 2 de junio de 2023.** los trámites de cambio de representante legal y administradores, correspondientes. Primero en el SRI, posteriormente en el Banco Produbanco, y finalmente en el IESS, una vez realizadas las actualizaciones respectivas y en los tiempos procesales de cada institución pública y privada, pudimos tener **la actual directiva la operatividad requerida al viernes 30 de junio**, con lo que **a partir de 1 de Julio iniciamos en forma directa a realizar nuestras gestiones como miembros del directorio** antes las instituciones del estado (SRI, IESS, Min. Laboral) y privadas (Bancos y Proveedores).

Una Vez posesionada y activada con las atribuciones respectivas la actual directiva procedió a realizar la primera asamblea el 20 de Julio de 2023 a las 19 horas, asamblea muy irregular por los apenas 20 días tiempo escaso para poder procesar toda la información que estaba en proceso de contrastación por parte de la contadora



ASOCIACION DE PROPIETARIOS DE INMUEBLES
URBANIZACION "CATALUÑA"
Acuerdo Ministerial No. 9950 del 2 de abril del 2010

y el nuevo directorio, quedando pendiente la revisión de los estados financieros de la directiva saliente.

De esta Asamblea uno de los temas de discusión fue el no pago de alcúotas de uno de los miembros del directorio anterior 2021-2023, el que se había acogido a una resolución del Directorio 2012-2014 presidida por el Ing. Manuel Mestanza y protocolizada en el registro de escrituras públicas el 14 de febrero de 2013 ante el notario vigésimo séptimo del Cantón Guayaquil (Adjunta a la comunicación). Considerando que fue el único miembro que se acogió a esa resolución con amparo sobre la misma, mejor tomo la decisión acorde a principios éticos y morales, aun cuando había antecedentes de OTROS directorios de acogerse a esta resolución, prefirió pagar mediante acuerdo de pago el mismo que a la fecha esta al día.

Adicionalmente la señora secretaria Areliza Fernández Cordova, en esta asamblea del 20 de Julio de 2023, manifestó públicamente su renuncia al cargo de secretaria del Directorio de APIUC, lo que en los siguientes días refrendo su decisión y presentó un documento de renuncia que ella ingresó en la administración con fecha 26 de julio de 2023, donde ratifica lo expresado en la Asamblea, presentando su renuncia al cargo de secretaria del Directorio de APIUC, renuncia que fue aceptada y aprobada por el Directorio de APIUC en sesión celebrada el 31 de julio de 2023.

Para efectos de revisión de la situación económica con la que se recibe la administración de APIUC se creó una comisión de Fiscalización, conformada por tres miembros de los cuales uno de ellos presentó su dimisión por razones de índole personal la que respetamos, quedando solo dos miembros en ella: la Ing. Flor Camatón y el Ing. Jaime Zamora. Luego de la revisión preliminar y con información contable llevada sobre excel y parcialmente ingresada sus asientos en el sistema contable CONTIFICO, se acordó realizar un trabajo de levantamiento de información, la misma que por su tamaño y consolidación a criterio unánime no era un trabajo de sesenta días.

Durante más de 5 meses se ha venido ingresando y contrastando la información física existente al sistema contable CONTIFICO, validando facturación y pagos, por débitos, tarjetas de crédito, cheques, efectivo, pagos a proveedores, nomina, etc. Teniendo al momento en un 90% ingresado toda la información esperando en la próxima Asamblea General acorde a los estatutos, poder presentar un detalle auditado por la comisión nombrada, de los estados financieros recibidos y consolidados no solo a junio 30 fecha de recibo de las claves de acceso, si no a dic. De 2023.

No obstante, y pudiendo tener una sindéresis de los ingresos y egresos en períodos mensuales, tomados del mismo sistema de facturación y contrastados con los saldos de bancos, tenemos a bien informar que se ha levantado los flujos de caja mensualizados, lo que en los próximos días nos permitirá tener los estados de resultados y finalmente los balances generales mensualizados y el balance anualizado, que también serán subidos a la pagina institucional de APIUC, pudiendo a partir de esa fecha normalizar la subida mensual de la información financiera.

Se ha integrado en una plataforma digital de facturación el sistema contable y hemos adquirido el módulo de nómina y pagos sobre esta misma plataforma CONTIFICO, a fin de tener en un sistema en la nube toda la información financiera de la Asociación y



ASOCIACION DE PROPIETARIOS DE INMUEBLES
URBANIZACION "CATALUÑA"
Acuerdo Ministerial No. 9950 del 2 de abril del 2010

procurar que las nuevas administraciones no dependan absolutamente de nadie para obtener información como ha sucedido en las administraciones anteriores, con toda la información ingresada que se refleja en base a los ingresos producto del pago y emisión de facturación, de ahí la importancia que cada vez que realicemos un pago solicitemos la factura o constatemos que se nos ha enviado electrónicamente la misma.

Con todo esto que se ha venido trabajando nos muestra las realidades económicas de la Asociación y la importancia de ser austeros en los gastos y de alguna manera la importancia de la gestión de cobranzas que se vienen realizando a fin de ir equiparando los gastos y haciendo reducción de deuda.

Confiamos que con la transparencia de la información auditable en cualquier momento una vez concluido con los ingresos de la información y validadas al 100% sobre la plataforma de facturación y contable podamos culminar esta primera etapa de nuestra meta que es transparentar lo económico y a continuación la reforma a los estatutos, donde la parte financiera quede respaldada, y con ello todos los procedimientos de control a fin que los Directorios posteriores mantengan esta plataforma de control y exposición en la página WEB de APIUC con el objeto de transparentar los movimientos financieros actuales y futuros. No nos van a distraer quienes solapadamente lanzan epítetos y agravios continuos de nuestra gestión, porque nuestra principal meta es blindar para hoy y en el futuro los recursos de APIUC.

Como se invoca en el Art. 37 de los estatutos de APIUC dentro de las atribuciones y deberes del directorio y considerando que una reforma estatutaria debe estar acompañada por un colegiado a partir del 1 de enero de 2024 se ha incorporado acorde al literal f) de este artículo al Asesor Jurídico de la Asociación para que nos acompañe y asesore en las enmiendas a los estatutos y todo aquello que tenga que ver con temas legales de la Asociación y las instituciones del estado relacionadas. El Ab. Jorge Valentin Romero Taising, quien cobrará como Sindico y Asesor Jurídico de APIUC, la cantidad de USD\$ 350,00 (Trescientos cincuenta dólares americanos) es el profesional que nos acompañará en este proceso.

Agradecemos a los Socios y Propietarios que cumplidamente abonan las expensas a quienes les expresamos nuestro agradecimiento por su silente apoyo al trabajo que venimos desarrollando, siempre al final de nuestras jornadas laborales y conjugando el tiempo de nuestras familias con la responsabilidad que hemos asumido en estar al frente del Directorio de APIUC tarea que no es fácil pero la asumimos con responsabilidad en busca de mejores días para nuestras familias; porque vivimos aquí y es herencia de nuestros hijos.... a todos ellos "GRACIAS" y exhortamos a los Propietarios y Socios que por diversas razones no han podido cumplir con el pago de las expensas o alcúotas se acerquen a las oficinas de administración y llegar a un acuerdo de pago a fin de no caer en procesos coactivos productos de gestiones legales de cobro.

Omar Victoriano Carrillo Quezada
PRESIDENTE DE APIUC