

ASOCIACION DE PROPIETARIOS DE INMUEBLES DE LA URBANIZACION CATALUÑA

Daule 04 de junio de 2025

ACTA DE ENTREGA

DENOMINACION DIRECTORIO ENTRANTE, PERIODO 2025-2027

El directorio del Actuante del período 2023-2025 de APIUC presenta los balances y cuentas consolidadas, así como los fondos y valores resultado de la administración a su cargo, dicha información subida a la pagina institucional para conocimiento de todos los Socios de APIUC y propietarios, así como también para todos los residentes, a quienes agradecemos la confianza y apoyo, lo que nos ha comprometido indistintamente de las malas acciones de determinado grupo que ha querido empañar sin prueba alguna la administración austera, precisa y con los exiguos fondos conque nos manejamos, fondos que desde la creación de APIUC no ha variado, pese a existir entre el 2008 y el 2025 un acumulado inflacionario del 20.05% en el País, hemos demostrado que con voluntad y principios de integridad se puede lograr avanzar, lo que esperamos que las nuevas administraciones pueden manejar en ese mismo contexto su administración por lo que procedemos a entregar la información de esta gestión así:

Disponibilidad en Banco de la Producción:

Al 04 de junio del 2025 es **US \$ 6.566,70**

Caja chica

Fondo Asignado US \$ 300,00

Liquidación al 04 junio 2025: US \$268.71 Fondo en Caja: **US \$31,29**

CUENTAS DE ESTADO DE SITUACION

1.1.1.3 Banco Produbanco Cuentas Ahorro y Corriente

Conciliación Bancaria al 31 mayo de 2025.

SALDO DE LAS CUENTAS AL 04 JUNIO 2025.

BANCO PRODUBANCO CTA.CTE.1039836013: **US \$ 5.178,48**

BANCO PRODUBANCO CTA. AHORRO 12006715023: **US \$ 1.388,22**

ULTIMO CHEQUE GIRADO: Ch/6292 del 29 mayo 2025.

1.1.2.5.1 Clientes Comerciales.

Saldo cartera por cobrar por alícuotas al 30 de mayo 2025, analizada en varias perspectivas.

ASOCIACION DE PROPIETARIOS DE INMUEBLES DE LA URBANIZACION CATALUÑA

AÑOS	SALDO
2023	\$ 183.904,66
2024	\$ 178.881,81
2025 mayo	\$ 181.781,27

4. 1.1.1.4.1 Deudas Empleados

NOMBRES	MOTIVO	VALOR DEUDA	Al cierre de
FAUSTO VANEGAS	Alícuotas Atrasadas	\$ 3.045,00	Año 2024

- *En plan de Pago:* Una Alícuota Actual y una en deuda, esta cuenta tiene garantía con fondos de cesantía laboral.

2.1.3.1.1 PROVEEDORES

Saldo por cancelar a proveedores, siendo esta deuda heredada en monto superior a los \$20.000 dólares y la única cuenta que aún existe a proveedores, que es deuda a la compañía de seguridad, con quien se acordó un plan de pago, pago 1 más 1, lo que significa que pagamos una factura actual y una acumulada.

CUENTAS POR PAGAR PROVEEDORES

PROVEEDOR	DETALLE	SALDO
CIA. DE SEGURIDAD FERJEM	SERVICIO DE SEGURIDAD (CONVENIO DE PAGO POR DEUDA DE ANTIGUA DIRECTIVA)	\$18,204.75
	TOTAL	\$ 18,204.75

*Los detalles de Deudas del Seguro Social se presenta en el informe de gestión adjunto

ASOCIACION DE PROPIETARIOS DE INMUEBLES DE LA URBANIZACION CATALUÑA

GESTION DE LABORES REALIZADAS EN LOS PERIODOS 2023 AL 2025.

Estimados vecinos y vecinas socios y propietarios de APIUC, me es muy grato dirigirme a Uds., a nombre del directorio de APIUC periodo 2023 a 2025, al finalizar nuestro periodo como administradores, hemos afrontado este reto con mucha **RESPONSABILIDAD, DISCIPLINA Y TOLERANCIA, PRIMANDO EL BIENESTAR COMUN EN LA MEDIDA DE LOS EXIGUOS INGRESOS** que tuvimos, dando gracias a DIOS, hemos podido cumplir con importantes metas y objetivos para el bienestar de la comunidad de nuestra querida urbanización Cataluña.

A continuación, me permito informarles de las actividades principales que hemos desarrollado y afrontado en este periodo 2023 a 2025.

- Se gestionó y consiguió de la muy Ilustre Municipalidad de Daule, la construcción de la cancha sintética de fútbol, colocación de malla nueva, tejido de red aérea nueva, mejoras de la iluminación, mantenimiento y pintada de la cancha múltiple, así como también de la cancha de tenis.
- Se contrató el sistema contable de CONTIFICO, para llevar la contabilidad de la urbanización considerado como uno de los sistemas más confiables en el ranking contable y es criticado por el SRI.
- Se contrato al Ab. Jorge Romero Taisig, como asesor jurídico de la urbanización.
- Se realizó reparación y mantenimiento de las bombas de agua de la piscina principal.
- Se recibe 4 mesas de plástico como donación de la comisión de los social, las mismas que reposan en el área social.
- Se realizó mantenimiento y pintada de las paredes internas y externas del límite de la urbanización.
- Se contrató al Sr. **Loor Mendoza Reinaldo**, técnico en mantenimiento de piscinas por un sueldo mensual de 646 dólares, para realizar limpieza y mantenimiento semanal de las 3 piscinas, las dos del área social y la del parque acuático.
- Se realizó, cambio del inodoro y lavabo, así como mantenimiento y pintada de la garita tanto interna como externamente.
- Con la ayuda de la **Lcda. Alexandra Palacios**, su esposo y un grupo de residentes y propietarios, se realizó el primer censo de mascotas existentes en la urbanización, logrando censar a 623 mascotas. Cabe anotar que Alexandra Palacios, dono placas y collares para las mascotas por lo que le reiteramos nuestros sinceros agradecimientos por su dedicación y aporte a las mascotas de la urbanización.
- Durante el año 2024, se realizó eventos sociales, por el día del niño, día de la madre, día de la mujer, por navidad.
- Se realizó cenas navideñas al personal de trabajadores de la urbanización.

ASOCIACION DE PROPIETARIOS DE INMUEBLES DE LA URBANIZACION CATALUÑA

- Se compró un nuevo aire acondicionado para la oficina en vista que el equipo existente ya no se podía reparar.
- Se contrató la empresa de cobranzas SETRILEN, para que gestione las cobranzas de la cartera vencida de los propietarios en mora, posteriormente se terminó de manera unilateral el convenio por no haber continuidad en el seguimiento por parte de dicha empresa de cobranzas, considerando que no logro los objetivos deseados al 100% de su plan presentado. Durante la gestión de la empresa de cobranzas se logró recuperar un valor aproximado de 32.000 de la cartera en el lapso de un año.
- Se realizó reparación y recuperación del motor de la bomba del parque acuático.
- Se realizó compra de equipo de protección, un guante y un laso, para captura de mascotas.
- Se crea el parque canino, en la parte ubicada a continuación de las canchas múltiples, a fin de brindar un área de esparcimientos a las mascotas de la urbanización y disminuir los incidentes generados por mascotas y residentes.
- Se gestionó con el municipio de Daule realizar fumigaciones contra mosquitos.
- Se gestionó con el Gad parroquial de los Lojas una campaña medicas de vacunación y donación de medicinas.
- Se gestionó con el municipio de Daule, varias campañas veterinarias para vacunar a las mascotas de la urbanización.
- Durante la época de los apagones, se adquirió un sistema de generación eléctrica ecológico, que funciona con baterías, el mismo que permite mantener activas las plumas de ingreso y el funcionamiento de todos los servicios en la garita principal, hasta la actualidad cuando existen cortes de energía eléctrica, teniendo el control y la seguridad en el acceso principal de la urbanización.
- Durante los apagones programados a nivel nacional, durante el año pasado (2024) DEBIDO AL ESTIAJE, sufrieron daños y averías una considerable parte del cerco eléctrico, las cámaras de vigilancia, las luces de alumbrado público, dichos daños que se han ido reparando paulatinamente, en la actualidad se encuentran operativos al 100 % todo el cerco eléctrico, así como, las 93 cámaras que existen en la urbanización.
- Como recordaran ustedes, este directorio recibió la administración con una deuda al IESS, misma que fue heredada de otros directorios, por un valor de 52.000 dólares, a la Cía. de Seguridad Ferjem por 27,000 dólares; convirtiéndose estas deudas un factor limitante para nuestra administración, ante esta situación este directorio trabajó arduamente para solucionar dichas deudas. Cabe señalar que, al inicio de nuestra gestión, los miembros del directorio fuimos notificados por parte de un estudio jurídico del IESS, que teníamos que acercarnos a pagar esa deuda, caso contrario nos bloquearían, las cuentas de PIUC, así como nuestras cuentas personales, por lo que se gestionó en el IESS dejar sin efecto estas notificaciones ya que estábamos

ASOCIACION DE PROPIETARIOS DE INMUEBLES DE LA URBANIZACION CATALUÑA

trabajando para solucionar dicha deuda y se empezaron las conversaciones de gestión de deuda.

- Durante los dos años de este directorio se realizó reparación y mantenimiento de las lonas de los equipos del gimnasio por tres ocasiones.
- Se ha realizado varias reparaciones y mantenimientos a las dos bicicletas que se utilizan para las rondas por parte del personal de seguridad.
- Se realizó mantenimiento, cambio de piezas, cambio de cables, de las caminadoras, bicicletas estáticas y de los equipos del Gimnasio.
- Se realizó un campeonato de fútbol interno con la participación de 4 equipos de residentes de la urbanización.
- Se realizó una feria de emprendedores organizada por la comisión de lo social, la misma que dejó un valor de US\$73.31 valor que fue ingresado a la cuenta de APIUC.
- Se gestionó con la prefectura del Guayas campañas de fumigación contra mosquitos y desratización.
- Realizo mantenimiento y pintada de las paredes frontales y laterales de tanto interna como externamente de la urbanización.
- Se realizo mantenimiento y limpieza permanente de las áreas verdes y calles de la urbanización.
- Se realizo limpieza y mantenimiento permanente de todas las intalaciones del área social y parque acuático.
- Se compro una maquina podadora nueva.
- Se contrato al Sr. Ángel Washington Salazar Ormaza, técnico electrónico para que de mantenimiento quincenal a las cámaras de la urbanización por un valor de \$ 350,00.
- Se ha realizado cambio de banderas por 3 ocasiones, siendo obligatorio su exposición en la parte frontal de la urbanización.
- Se realizo compra de 2 teléfonos nuevos, una para garita y otro para el administrador.
- Se continuo el contrato, con el proveedor de la pagina web de la urbanización
- Se realizo cambio del proveedor de servicio telefónico, mismo que es utilizado tanto por personal de garita y administrador.
- Se realizo mantenimiento del equipo de jardinería cuando ha sido requerido.
- En abril del año 2024, el gobierno central da la apertura para que se pueda realizar convenios de pago a las empresas que tenían deudas pendientes con el IESS, pero solo con aquellas deudas que no estaban en juicio de coactiva, en nuestro caso la deuda que se encontraba en esa condición era de 13.321,26. Por el mes de mayo de 2024, se da la oportunidad de hacer un convenio de pago, con un abono de 289,58 y una cuota de 1.110,11 dólares mensuales para pagar a 12 meses, la misma que en la actualidad ya se terminó de pagar.

ASOCIACION DE PROPIETARIOS DE INMUEBLES DE LA URBANIZACION CATALUÑA



INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL

Tabla de Amortización de Acuerdos de Pagos Parciales

Empresa:	ASOCIACION DE PROPIETARIOS DE INMUEBLES DE LA URBANIZACION CATALUÑA	RUC: 0992678054001
Código Sucursal(es): 0001		N° Acuerdo: 0000000000002622
Tipo de Acuerdo: ACUERDO DE PAGOS PARCIALES REFORMA 2024		Estado: Solicitado
Fecha de Solicitud: 09-05-2024		Cuota Inicial: \$289,58
Capital: \$6.769,64		Interés Mora: \$6.098,24
No. Cuotas: 12		Dividendo Capital: \$601,92
Tasa de Financiamiento: 12.14%		

TABLA DE CUOTAS

Cuota	Fecha Máxima de Pago	Dividendo Capital	Abono a Capital	Interés Financiamiento	Saldo Capital	Abono Interés Mora	Saldo Interés Mora	Total Dividendo
1	15-06-2024	\$601,91	\$533,42	\$68,49	\$6.236,22	\$508,18	\$5.590,06	\$1.110,09
2	15-07-2024	\$601,91	\$538,82	\$63,09	\$5.697,40	\$508,18	\$5.081,88	\$1.110,09
3	15-08-2024	\$601,91	\$544,27	\$57,64	\$5.153,13	\$508,18	\$4.573,70	\$1.110,09
4	16-09-2024	\$601,91	\$549,78	\$52,13	\$4.603,35	\$508,18	\$4.065,52	\$1.110,09
5	15-10-2024	\$601,91	\$555,34	\$46,57	\$4.048,01	\$508,18	\$3.557,34	\$1.110,09
6	15-11-2024	\$601,91	\$560,96	\$40,95	\$3.487,05	\$508,18	\$3.049,16	\$1.110,09
7	16-12-2024	\$601,91	\$566,63	\$35,28	\$2.920,42	\$508,18	\$2.540,98	\$1.110,09
8	15-01-2025	\$601,91	\$572,37	\$29,54	\$2.348,05	\$508,18	\$2.032,80	\$1.110,09
9	15-02-2025	\$601,91	\$578,16	\$23,75	\$1.769,89	\$508,18	\$1.524,62	\$1.110,09
10	17-03-2025	\$601,91	\$584,00	\$17,91	\$1.185,89	\$508,18	\$1.016,44	\$1.110,09
11	15-04-2025	\$601,91	\$589,91	\$12,00	\$595,98	\$508,18	\$508,26	\$1.110,09
12	15-05-2025	\$601,91	\$595,98	\$6,03	\$0,00	\$508,26	\$0,00	\$1.110,27
Totales:			\$6.769,64	\$453,38		\$6.098,24		\$13.321,26

- En enero de 2025, se logra hacer una negociación por el valor total de la deuda con el IESS, **CON JUICIO COACTIVO**, siendo la misma de **37.070,85** con un abono de **\$ 805,29** y una mensualidad de **\$ 594,32** (la última cuota es de **\$ 595,68**) a 72 meses de plazo. CON ESTE SEGUNDO ACUERDO LA DEUDA QUEDO EN CUOTAS FIJAS Y AJUSTADAS A VALORES MANEJABLES DE PAGO. Es importante mencionar que, con esta negociación de la deuda, los trabajadores que están bajo relación de dependencia ya pueden hacer uso de los beneficios que brinda el IESS, lo que nos representa un ahorro frente a los ingentes pagos que teníamos que hacer por las atenciones médicas de los trabajadores que eran penalizadas por tener deudas en firme e impagas.
- **NOTA:** El pago del convenio vigente se debe **realizar de manera obligatoria hasta el 12 de cada**, so pena de ser penalizado.

APIUC TITULOS DE CREDITO IESS

No.Comp.	PERIODO	VALOR	INTERES	IECE-SETEC	CCC	HONORARIOS ABOGADOS	TOTAL
5139843	2016 - 08	\$ 2.226,31	\$ 3.119,95	\$ 108,00		\$ 545,43	\$ 5.999,69
5139885	2016 - 11	\$ 2.066,24	\$ 2.806,99		\$ 100,36	\$ 497,36	\$ 5.470,95
5139844	2017 - 01	\$ 2.110,79	\$ 2.807,14		\$ 102,45	\$ 502,04	\$ 5.522,42
5139890	2017-01 / 2017-02	\$ 2.190,84	\$ 2.882,90		\$ 106,34	\$ 518,01	\$ 5.698,09
5139891	2017-07	\$ 1.953,96	\$ 2.430,92		\$ 94,84	\$ 447,97	\$ 4.927,69
5139893	2017-10	\$ 1.953,96	\$ 2.347,10		\$ 94,84	\$ 439,59	\$ 4.835,49
5139892	2017-11	\$ 1.953,96	\$ 1.960,93		\$ 94,84		\$ 4.009,73
5139897	2018-01	\$ 2.006,61	\$ 1.961,46		\$ 97,37		\$ 4.065,44
5139898	2018-03	\$ 2.006,61	\$ 1.909,16		\$ 97,37		\$ 4.013,14
5139900	2018-06	\$ 2.086,13	\$ 2.267,21		\$ 101,23	\$ 445,46	\$ 4.900,03
5140119	2018-07	\$ 2.003,73	\$ 2.149,00		\$ 97,23	\$ 425,00	\$ 4.674,96
	TOTAL	\$ 22.559,14	\$ 26.642,76	\$ 108,00	\$ 986,87	\$ 3.820,86	\$ 54.117,63

ASOCIACION DE PROPIETARIOS DE INMUEBLES DE LA URBANIZACION CATALUÑA

En Resumen, los convenios que se firmaron con el seguro social fueron los siguientes.

DEUDA SEGURO SOCIAL				
	No. Pagos	Valor mensual	Total	Total Deuda
Primer Acuerdo pagado ultimo cuota mayo 2025	12	\$ 1.110,09	\$ 13.321,08	
Ajustes para pagar			\$ 0,18	
Total primer convenio por pagar				\$ 13.321,26
Segundo Acuerdo comienza a pagarse febrero 2024	72	\$ 594,32	\$ 42.791,04	
Ajustes para pagar			\$ 1,36	
Total segundo convenio por pagar				\$ 42.792,40
TOTAL DEUDA IESS				\$ 56.113,66

- En diciembre de 2024, tuvimos sendas reuniones con el ab. Jorge del Hierro, representante legal de LOTEPEC, ACCEDIENDO A NUESTRA PETICIÓN DE DONACIÓN DEL LOCAL NO. 9, que es donde están nuestras oficinas; al momento se han firmado los documentos correspondientes para la donación, hemos pagado los impuestos prediales correspondientes y el trámite se encuentra en el municipio de Daule, con lo que pasaríamos a ser dueños del local.
- Se acepto a las escuelas de futbol FUSION y CANTERANOS F.C. y la academia de básquet PORTOVELO, para que brinden sus servicios deportivos a los niños hijos de los residentes de la urbanización con un aporte del 10 % de cada cuota de los participantes, valor que es depositado en las cuentas de APIUC.
- Se realizó colocación de un nuevo TOTEM, cámaras nuevas, cambio del cableado y sistema de audio.
- Se realizó el mantenimiento del techo, puertas, piso e inodoros y pintada de los baños del área social.
- La Cartera vencida a la fecha 02 junio 2025 es **\$181.781,27**
- Las cuentas por pagar de acuerdo al siguiente resumen al 02-06-2025 de 2025 es de **\$17.917,48**.
- Los beneficios sociales del personal de trabajadores son pagados oportunamente.

ASOCIACION DE PROPIETARIOS DE INMUEBLES DE LA URBANIZACION CATALUÑA

NÓMINA DE PERSONAL AFILIADO Y POR PRESTACIÓN DE SERVICIOS •PERSONAL AFILIADO

ASOCIACION DE PROPIETARIOS DE INMUEBLES DE LA URBANIZACION CATALUNA				
Listado afiliados al seguro social				
Datos Generales				
No.	Cédula	Empleado	Departamento	Fecha de
1	0910885698	ABAD VARGAS LEON RAUL	Manten. Jardineria	2011-06-01
2	0940224660	ALVARADO MORAN KEVIN ARGENIS	Manten. Jardineria	2014-07-19
3	0912772944	ALVARADO RUIZ LUIS ALEJANDRO	Manten. Jardineria	2011-06-16
4	1302413578	CATAGUA FALCONES JORGE EDUARDO	Manten. Jardineria	2016-06-01
5	0914806948	GARCIA ROMERO ELIAS ENRIQUE	Guardiana	2014-01-01
6	0920981925	LOZANO ROMERO ALFREDO EMILIO	Manten. Jardineria	2011-06-01
7	0925531360	MORA JIMENEZ ANGEL DAVID	Guardiana	2014-07-08
8	0911351393	QUINTO ESPINOZA PABLO ALEJANDRO	Manten. Jardineria	2011-11-08
9	0920883170	ROMERO CUJILIAN VICTOR ESTALIN	Manten. Jardineria	2011-10-24
10	0950926899	SALAZAR MONTENEGRO EDISON XAVIER	Guardiana	2016-01-01
11	0925883720	SALINAS GUACHISACA ROBER ORLANDO	Guardiana	2014-12-15
12	0923118798	VALVERDE RUIZ NALDO EMILIO	Guardiana	2014-12-15
13	0909256893	VANEGAS FLORES FAUSTO EDUARDO	Guardiana	2014-12-15
14	0940617293	VERA JAME LUIS ALBERTO	Guardiana	2016-01-01
15	0912162971	VERA LEON VICENTE ISAIAS	Guardiana	2013-12-15

•PERSONAL POR SERVICIOS PRESTADOS

ASOCIACION DE PROPIETARIOS DE INMUEBLES DE LA URBANIZACION CATALUNA			
Listado servicios prestados			
Datos Generales			
No.	Cédula	Empleado	Departamento
1	0923422356	Candelario Baidal Jayro Santiago	Servicios generales
2	0942815317	García Valverde Neycer Ulices	Servicios generales
3	0924314776	Heredia Quinde Julio	Administrador
4	0958538381	Hernandez Mora Josue Samuel	Servicios generales
5	0956383756	Jaramillo Ramirez Alex Isaias	Servicios generales
6	0913779690	Lucero Novillo Monica	Contadora
7	0916729676	Sesme Suarez Anibal Eloy	Servicios generales
8	0930786199	Macias Salazar Oscar	Asistente contable y administrativo
9	0952161099	Acosta Liberio Wellington Ronaldo	Servicios generales

Adicionalmente tenemos los contratos por servicios Profesionales:

- Síndico de APIUC, Ab. Jorge Valentín Romero Taising \$350
- Mantenimiento de Cámaras Ing. Salazar Hormaza Angel Washington \$350

El detalle de la masa salarial se presenta en los balances generales

**ASOCIACION DE PROPIETARIOS DE INMUEBLES DE LA
URBANIZACION CATALUÑA**

Atentamente



Omar Carrillo Quezada.

Presidente del directorio Saliente 2023 a 2025