



ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS DE INMUEBLES DE LA URBANIZACIÓN CATALUÑA
Acuerdo Ministerial No. 9950 del 2 de abril del 2010
R. U. C.: 0992678054001
E-mail: apiuc@hotmail.com
Telf.: 5009526 Cel.: 0958942158

OFICIO: AVD 2025-06-04-01

Daule 05 de mayo de 2025

Señores
Socios de APIUC
Residentes de la Urb. Cataluña

Daule. –

Al termino de Nuestra gestión esto es hasta mayo 29 de 2025 (Resolución MIDIDUVI del 30 de Mayo de 2023), como tesorero de APIUC, y en cumplimiento a los compromisos adquiridos al ostentar este cargo en el periodo de administración 2023-2025, debemos informar sobre el estado financiero de esta asociación APIUC, al termino de nuestra gestión y es a Ustedes a quien nos debemos y son los que deben recibir la información financiera como muestra de la Integridad con que este directorio en forma responsable ha manejado los dineros vuestros.

Como muchos que fueron visitados, en sus casas con falacias de que los dineros de APIUC son despilfarrados que el Directorio 2023-2025 y todos los anteriores han saqueado los fondos de APIUC, con chats en donde la dignidad de este directorio y de otros que nos antecedieron todos han sido ladrones, es necesario que previo a nuestra presentación seamos puntuales en consultar, si alguien de Ustedes en algún momento se les presentó una sola prueba fehaciente, concluyente y física que sostenga lo escuchado y leído en los chats... solo palabras lacerantes para un grupo de personas que robando el tiempo de su familia, que cuidando celosamente los gastos para que alcance el dinero para realizar los pagos, que por orden de prelación o importancia corresponden, trabajaron sin dejarse y desmallar por estos agravios, este 29 de mayo pasado llegó el momento de finalizar nuestra gestión, momento en que un nuevo directorio tendrá que enfrentar la difícil tarea de administrar y recibir como pago el escuchar de muchos que sin tener una sola prueba que fundamente lo dicho laceren la voluntad, minen el entusiasmo y quiebren el sentir del apoyo a su gestión, que su labor y que pese a todo esto deberán continuar para asumir en forma responsable la misión que se les ha otorgado. Hoy que entregamos esta responsabilidad, nos dará el tiempo necesario para atender ahora si los agravios recibidos, usando los instrumentos legales que correspondan, hoy que hay tiempo para defendernos revisaremos y actuaremos ante todo lo dicho por personas que llenas de pasiones biliticas han descargado su óseo mal sano y sin fundamentos agraviaron a este grupo de vecinos que desinteresadamente han dado su tiempo, su trabajo en forma integra para beneficio de todos lo que hacemos la Urbanización Cataluña.

GESTIÓN DESARROLLADA POR LA TESORERÍA DE APIUC PERIODO 2023-2025

Al recibir nuestros cargos en Mayo 30 de 2023 el primer gran reto fue **como administrar sin poder resolver**, considerando que en mayo 30 el MIDUVI registra a la nueva directiva y es el momento en que se pueden realizar los tramites ante las instituciones públicas y privadas, y obtener el registro del representante legal elegido y ratificado por MIDUVI ante el SRI y de los bancos que deben reconocer al representante legal y presentar los documentos que



abalen esta representación, por lo que fue necesario y en forma responsable compartir la administración con la directiva saliente a fin de poder resolver el tema pagos y no dejar sin servicios a los Socios y Residentes e impagos al personal, situación criticada por la secretaria de aquel de aquel entonces, pero el tiempo que es un juez de resoluciones justas y verdaderas pone exactamente en la misma situación de aquel entonces al nuevo directorio cual fuere, “Tomar la decisión de Precautelar el bien Común ante que los propios”, y es así que guiadamente ambas administraciones obligatoriamente y a fin de velar por el bien común administraron en forma paralela hasta obtener todas la claves necesarias para una administración total del nuevo directorio situación dada al 29 de Junio del 2023.

Dentro de el lapso señalado entre mayo 30 y junio 29 encontramos que el cruce contable era complicado debido a que todo era llevado en hojas de Excel, es decir no había un sistema que almacene y automatice el sistema de cobro, gasto e informes, por lo que la primera tarea fue elegir un sistema contable, el mismo que es de conocimiento de todos que el sistema elegido fue CONTIFICO que bajo una relación costo/prestaciones representa una excelente herramienta para pequeños sistemas contables.

En el cruce contable encontramos un faltante de \$7.000 entre diciembre de 2022 y junio de 2023 en una operación básica de cruce de lo facturado Vs. Lo depositado, situación que llevo a tomar acciones legales sobre la anterior contadora Gabriela Pilco, las mismas que se siguen ventilando y cuyo expediente constará en la pagina de la asociación, cabe resaltar que es la primera vez que APIUC toma acciones legales sobre un faltante, en un proceso ordenado siguiendo todos los lineamientos jurídicos, con peritos contables de la judicatura como debe de ser.

Lo encontrado marcó la ruta de nuestro primer reto, establecer un sistema contable que cruce las cuentas de facturas con depósitos y registre todos los gastos a fin de que administradores y Socios puedan acceder a información financiera para efectos de control de los dineros de APIUC, misión nada fácil considerando que con la inexistencia de un sistema contable los datos tenían que ser ingresados y validados en forma retrospectiva con poca información de apenas la última administración que nos precedía, tarea que llevó en una asamblea a nombrar una comisión de fiscalización que dio fe que lo actuado de lo que se estaba llevando en la forma correcta, pero en sus informes previos de esta comisión, su vocera la Ing. Flor Camatón fue objeto de insultos y agravios que la llevó a tomar la decisión de no continuar con el proceso por la falta de apoyo de las personas que la eligieron como parte de esa comisión y a hora la agredían una vez más sin un sustento como ha sido la mala costumbre de actuar de estas personas.

Durante los siguientes seis meses se logró ingresar suficiente información con el trabajo tesorero de la Contadora y una ayudante contable quienes subieron al hombro el peso y la responsabilidad de ingresar e ir cuadrando cuentas y al termino del 2023 ya teníamos los primeros resultados, hoy después de dos años y en una continuidad del trabajo contable, el sistema CONTIFICO quedo alimentado en su totalidad, al punto que hoy por hoy ya es posible sacar los informes financieros de la misma herramienta, las cuales adjunto a este informe y que con esto se consolida un proyecto que facilitará el trabajo de las administraciones venideras y la seguridad de poder monitorear el dinero de APIUC.



ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS DE INMUEBLES DE LA URBANIZACIÓN CATALUÑA

Acuerdo Ministerial No. 9950 del 2 de abril del 2010

R. U. C.: 0992678054001

E-mail: apiuc@hotmail.com

Telf.: 5009526 Cel.: 0958942158

En este proceso de administrar los fondos se realizó un proceso de depuración de cuentas para determinar los pagos mas importantes de atender y como lo impone la ley siempre la prelación cae sobre el recurso humano, en donde como es conocimiento de todos había ingentes deudas de la administración del Ab. Bajaña por no pago al Seguro Social, esto impedía que empleados utilicen el sistema social de atención y que cada atención medica sea similar o superior a tratamientos en clínicas privadas de primera clase, cuyas facturas eran de valores exorbitantes, pero dada la falta de pago y juicios coactivos existentes no se pueda eludir dicha responsabilidad de APIUC. Como fue explicado en el informe del presidente de este directorio y obligó al acercamiento, a buscar soluciones y es otro de los grandes logros de esta Administración haber conseguido pagar deudas sin Juicios Coactivos y además llegar a acuerdos de pagos bajo un paraguas de austeridad cuidando los flujos, para que esto sea factible de realizar acorde a los exiguos ingresos que recibimos, que se lo demuestra con lo que se ha venido cumpliendo.

Un tercer eje de ataque fue buscar la reducción de gastos, sin descuidar los servicios básicos y prioritarios a fin de mantener la operatividad y los servicios por lo que se atacó los siguientes ítems:

- Renegociación de mantenimiento de Piscinas
- Renegociación de servicios de Telefonía
- Renegociación de Servicios de Internet
- Reajuste de valores por los servicios profesionales
- Reajuste de Pago al Rubro Asesor Jurídico o Sindico de la Asociación
- Reajuste de Pago al Rubro Contador
- Reajuste de pago al Rubro Asistente contable
- Reajuste de Pago al Rubro Administrador
- Revisión de Contratos de Servicio
- Revisión de sobretiempos
- Revisión de gastos en insumos para mantenimiento de Áreas Verdes
- Revisión de gastos para insumos de mantenimiento de piscinas e incluir dentro del pago de mantenimiento, exceptuando excepcionalidades por daños o tratamientos especiales.
- Revisión de gastos en mantenimiento de maquinaria de Jardinería
- Revisión de gastos en mantenimiento de bicicletas utilizada en las rondas
- Revisión de gastos en mantenimiento de maquinaria de gignasio
- Revisión de gastos en mantenimiento de camaras de seguridad
- Revisión de gastos en mantenimiento de sistema de acceso bardas de entrada, lectores de tag, citófonos, etc.
- Revisión de gastos de útiles de oficina
- Revisión de gastos en mantenimiento de sistema de iluminación de áreas de responsabilidad de APIUC .

Todo esto nos llevo a renegociar, ajustar valores y llegar a acuerdos que hoy por hoy establecen un marco de pago, **que las nuevas administraciones tendrán que mejorar, pero jamás incrementar sus valores**, pues con las alícuotas y gestiones de cobranzas hemos venido realizando los pagos y manteniendo al día los servicios.



ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS DE INMUEBLES DE LA URBANIZACIÓN CATALUÑA

Acuerdo Ministerial No. 9950 del 2 de abril del 2010

R. U. C.: 0992678054001

E-mail: apiuc@hotmail.com

Telf.: 5009526 Cel.: 0958942158

Finalmente presentaremos los cuadros de Masa salarial y la distribución de los gastos y como se mencionó la información financiera que ya desde abril de 2025 podemos tomarla de la plataforma contable CONTIFICO, todos los informes financieros y conciliación bancaria se puede desarrollar desde la plataforma contable, las cuentas banco, también son de acceso digital a través de las claves que el Banco deberá entregar una vez el nuevo directorio sustentada mente lo solicite al Produbanco, el sistema contable determina la fiabilidad de los datos pues cruza las facturas de SRI de gastos y las emisiones de facturación por servicios que genera APIUC. Debemos también mencionar que queda en manos de la nueva directiva los contratos de servicio que acorde al orden jurídico deberán sustentar sus decisiones de desvinculaciones o finiquitos de contrato acorde a lo que establece la ley.

Deseamos agradecer públicamente a nuestro cuerpo contable y administrativo quienes en forma Honesta y comprometidos con su responsabilidad han podido dar estos resultados a nuestra gestión, Gracias a todos ellos y que sea el Juicio de Dios quien califique su tesonero y responsable trabajo y que bendiga sus cosechas de éxitos laborales.

A quienes han creído en este directorio a quienes apoyaron esta gestión a los miembros de la comisión de fiscalización que observaron nuestro trabajo y que dieron fe del trabajo integro realizado, a los socios de APIUC y residentes que observan los flujos de Caja mensualmente detallados y que evidencia el limitado ingreso que mes a mes se cruza en forma milimétrica y han entendido el manejo que llevamos en este lapso, les decimos GRACIAS! Por la confianza y por Ustedes y también para el bienestar de nuestras familias, hemos llevado esta ardua labor.

Ing. Angel Vasacela Díaz

Tesorero APIUC Período 2023-2025