



INFORME SOBRE LA ASAMBLEA DE ASOCIADOS CELEBRADA EN EL CLUB HOUSE DE NUESTRA SEDE SOCIAL EL PASADO SABADO 28 DE MAYO DE 2011

La sesión debidamente convocada mediante comunicados dirigidos a nuestros Asociados, y mediante las publicaciones efectuadas en los diarios El Peruano y Perú 21, de fecha 13 de Mayo; se instaló a las 12.30 pm, con la asistencia de 43 Asociados.

Presidió la Asamblea nuestro Presidente, Sr. Racso Gerardo Miró Quesada Vegas, actuando como Secretario el Dr. Gustavo Adolfo Palomino Milla. Los temas de Agenda fueron los mismos que se consignaron en los avisos y en esquelas de convocatoria, es decir:

- Primer tema de agenda: Informe estudio tratamiento de aguas servidas, pozos sépticos y biodigestores en la Sede Social a cargo de los ingenieros Rubén Cordero y Luis García, representantes de la empresa LGP INGENIEROS SAC.
- Segundo tema de agenda: Informe propuesta nueva cotización cableado subterráneo en la sede social, a cargo del Ing. Manuel Ruíz de la empresa DYPER SAC.
- Tercer tema de agenda: Seguridad del condominio: Autorización para comprar a nombre de la asociación terrenos en zonas aledañas C y G de nuestra Sede Social.
- Cuarto tema de agenda: Estados Financieros correspondientes al ejercicio año 2010.

RESPECTO DEL PRIMER TEMA DE AGENDA

El primer tema guarda relación con un pedido de la Asamblea General del 6 de noviembre de 2010, la misma que aprobó que el Consejo Directivo contrate a un especialista para que realice un estudio y determine el mejor sistema de tratamiento de aguas servidas unifamiliares, entre dos opciones el uso de biodigestores y/o el uso de pozo séptico propuesto por el asociado Ing. César López, luego esta decisión se comunicará a todos los asociados vía correo electrónico, y se incorporará al reglamento interno para que sea de uso obligatorio.

En este estado de la Asamblea, el Ing. Ricardo Valderrama Cueva presentó a los integrantes de la empresa LGP Ingenieros SAC, y cedió la palabra a los ingenieros Rubén Cordero y Luis García para que expongan sobre el tratamiento de las aguas servidas.

Luego de la exposición se acordó que el Consejo Directivo pondrá a disposición de los asociados que así lo soliciten copias del informe presentado de alternativas de solución y en un lenguaje sencillo.

En este estado intervino el Ing. Ricardo Valderrama recordando que el objetivo de este punto era darle solución a las expectativas de la agenda anterior: "Desarrollar en la medida de lo posible, si tanto el biodigestor como el pozo séptico funcionan, el costo varía un poco de acuerdo a la zona, por eso en el informe se ha analizado por zonas. Lo vamos a publicar en la página web. Si es que no hay otra pregunta, me gustaría pasar a la votación," refirió.

Ante la interrogante de un asociado sobre si la instalación de los biodigestores se encontraban dentro de la cuota de USD\$ 2000 dólares para agua y desagüe, o cuota extraordinaria, el Ingeniero Valderrama manifestó que a la fecha se ha cobrado USD\$ 1,000 dólares de la cuota extraordinaria, y que ha servido para el 100% de lo que es el sistema de agua y el saldo se ha utilizado en electrificación. Indicó que el sistema de agua para cada lote ha costado en total USD\$ 265,000 dólares, y este tramo de la electrificación ha costado USD\$ 175,000 dólares. Refirió que existe un déficit de USD\$ 140,000 dólares, que ha sido financiado por los socios fundadores.



“Para que quede claro cómo va a ser la ruta de los servicios, tenemos asegurado el suministro de agua, contamos con la infraestructura para su distribución en todas las áreas comunes y en cada lote, tenemos la electrificación suficiente para bombearnos el agua y poder bajar los costos, tenemos luz para el Club House, para las canchas y otras zonas comunes; y nos falta lo que son los servicios de tratamiento de aguas servidas y la electrificación para los lotes. Los USD\$ 1,000 dólares restantes, que son el segundo pago de la cuota extraordinaria, equivalentes al 50% de dicha cuota, no van a alcanzar definitivamente para estos servicios faltantes, por eso yo diría que cada uno debe manejar su timing de inversión. Cuando yo quiera mudarme; en ese momento yo invierto. ¿Cómo invierto? En base a las especificaciones técnicas señaladas en la ingeniería que se ha desarrollado para el tratamiento de las aguas servidas y electrificación”; refirió el Ing. Valderrama.

Ante la exposición del Ing. Valderrama, un asociado preguntó si la instalación del sistema de biodigestores debía ser una decisión individual, éste respondió que sí.

RESPECTO DEL SEGUNDO TEMA DE AGENDA

El Ing. Ricardo Valderrama indicó que el tratamiento de este tema de agenda también fue parte de una inquietud y acuerdo de la Asamblea anterior, presentó al Ing. Manuel Ruíz de la empresa DYPERSAC para que exponga respecto a la nueva cotización de cableado subterráneo en la sede social, y añadió: “Estamos alegres de haber culminado con este tramo de la electrificación, simplemente estamos esperando que Luz del Sur nos conecte la electricidad.”

El asociado Sr. Alfonso Solano, pidiendo la palabra preguntó si es que la cuota extraordinaria para la Luz se venía cobrando. El Ing. Ricardo Valderrama manifestó que se ha cobrado SOLAMENTE el 50% de la cuota extraordinaria, es decir USD\$ 1,000 dólares, y que se han utilizado para instalación de agua a todos los lotes, esto ha costado USD\$ 265,000 dólares, se ha recaudado aproximadamente USD\$ 300,000 dólares, el agua está cubierta al 100%. El saldo USD\$ 35,000 mil dólares se ha utilizado para este tramo de la luz, que ha costado USD\$175,000 dólares.

Correspondía, agregó el Sr. Manuel Ruiz de la empresa DYPERSAC decidir si se iba por la propuesta del tendido de cableado subterráneo o la opción aérea: “En la subterránea, se tienen que abrir zanjas de un 1.20 metros porque así lo mandan las normas y por seguridad, ya que la tensión va en 10,000 voltios. Mientras que en baja tensión es solo 60 cm, según la norma. En los terrenos de la parte baja se puede llegar a 1.20 metros pero ya para la parte alta es un tanto agreste, mas piedras, es más complicado y suben los costos. El presupuesto preparado en cuanto a la Media Tensión con red subterránea, el costo más o menos llega a S/. 1'222,000 soles; mientras que en la red aérea el costo es aproximadamente menor en un 50%.” Preciso una alternativa: ubicar las subestaciones faltantes ya no en las partes céntricas que están en las lotizaciones, sino en la misma ubicación en la que está ahora la línea existente, y al otro extremo, por la avenida más amplia, ubicar las demás subestaciones para no ingresar a la parte céntrica, ya que a ésta se podría ingresar con cables de redes secundarias.

Indicó también que para las Redes Secundarias de 220 voltios que deben llegar a los lotes, también existe un presupuesto con postes aéreos o sin postes aéreos (cableados subterráneos). El costo de las redes secundarias subterráneas sin postes o cable subterráneo, para llegar a cada área de uso exclusivo es de S/ 1'223,000 soles; mientras que la opción con postes (sin alumbrado público) es de S/945,000 soles.



El costo se eleva por la instalación de postes que se colocarían cada 30 metros, lo que no se ve estético. En el sistema subterráneo no se vería ningún poste, llegaría al domicilio. “Esos serían más o menos los cotos. La idea sería que ustedes lo decidan” manifestó el Ing. Valderrama.

Luego de breves intercambios de ideas sobre los costos y bondades del cableado aéreo o subterráneo, el Ing. Ricardo Valderrama planteó la alternativa de ir al sistema de paneles solares, sistema ecológico como el caso de los biodigestores unifamiliares de aguas servidas. Así, cada asociado colocaría sus paneles solares, y además en el momento que consideran conveniente. Manifestó que el valor de cada panel está dentro del orden de los USD\$ 1,100, y podemos contar con 1Kw. que son 1,000 watts, lo que permite encender una laptop, televisor, etc.

RESPECTO DEL TERCER TEMA DE AGENDA

El Presidente Sr. Racso Miró Quesada cedió la palabra al Director Secretario Dr. Gustavo Palomino, quien brevemente refirió que los condominios son presa apetecible para las invasiones, por lo que era necesario tomar medidas para impedir que en las zonas aledañas a nuestro condominio puedan darse, siendo una de las medidas el comprar con urgencia zonas aledañas para que se integren como parte del condominio. Mencionó que el Consejo Directivo tiene la obligación de someter a una Asamblea General la compra de estos terrenos, por eso se ha considerado este punto en la Agenda de esta Asamblea. Dejó en claro que esta adquisición no le va a costar a los asociados, los asociados no van a pagar ni un centavo, se va a hacer con dinero de los asociados fundadores.

RESPECTO DEL CUARTO TEMA DE AGENDA

El Presidente cedió la palabra al señor Pedro Pizarro, asesor contable financiero, quien desarrolló y presentó los estados financieros de la Asamblea anterior. Refirió que el estado financiero correspondiente al ejercicio financiero 2010 está firmado por el señor Alberto Tasayco quien es el encargado directo de la contabilidad, y quien también puede hacer los descargos sin ningún problema.

En este estado, el Sr. Pedro Pizarro hizo un breve resumen de los estados financieros año a año pero precisó que correspondía a la Asamblea tratar lo relacionado con el ejercicio del 2010. Hizo saber que todo lo que tiene que ver con el tema tributario de la Asociación se encuentra a disposición de los asociados en la medida que soliciten una reunión en la oficina del Álamo. Refirió que nuestra persona jurídica no realiza ninguna actividad de compra venta y por lo tanto no emite ninguna factura, por lo que no está en el universo del impuesto a la renta

El Sr. Pizarro continuó: “La Asociación básicamente registra dos cosas: el patrimonio, que son nuestros muros, la casa club, los árboles, las obras en curso, y en contrapartida a esto, registra la incorporación de asociados a la asociación; entonces, las cuentas importantes en este balance y además saltan a la vista por el tamaño, son las cuentas de Activos No Corriente donde tenemos en inmueble, maquinaria y equipos, neto S/. 12'949,000 soles. Manifestó que si tuviéramos una tasación hoy día; la asociación superaría largamente los S/. 12'949,000 soles, que es lo que tenemos en valores en libros, inclusive los valores de Los Activos No Corriente de 2008 eran inferiores a la tasación realizada en diciembre de dicho año y presentada en enero de 2009”.



ACUERDOS:

Primer Acuerdo: Se puso a votación de los asociados presentes si se tomaba una decisión grupal o individual sobre el tema de la instalación de biodigestores y pozos sépticos en las áreas de uso exclusivo. La unanimidad de los asistentes a ese momento aprobó que ésta sea una decisión individual y que el Informe presentado sea parte del Reglamento Interno.

Segundo Acuerdo: Se puso a votación de los asociados presentes si el segundo tema de agenda se dejaba para ser tratado en una Asamblea siguiente, donde se invite al contratista a presentar una propuesta comparativa entre cableado subterráneo y paneles solares. La unanimidad de los presentes en ese momento aprobó la propuesta.

Tercer Acuerdo: Respecto al tema de la morosidad de cuotas por parte de algunos asociados, se sometió a votación la idea surgida en el intercambio, votándose por unanimidad de los asociados presentes que el Consejo Directivo publique la relación de asociados morosos.

Cuarto Acuerdo: Luego de un breve intercambio de ideas, la unanimidad de los asociados presentes al momento de someterse a votación la compra de terrenos aledaños al Condominio aprobó que el Consejo Directivo adquiera los inmuebles que sean necesarios sin que ello imponga obligación de pago de los asociados.

Quinto Acuerdo: Luego de una profunda explicación sobre los componentes de los balances y estados financieros del ejercicio 2010, el Presidente puso a votación el mismo, el cual se copia a continuación, y fue aprobado por la unanimidad de los asociados presentes a ese momento.

Sexto Acuerdo: Un asociado solicitó que en los EEFF 2011 se especifique las letras por cobrar en corto y largo plazo, el Consejo Directivo y la totalidad de los presentes aceptaron la propuesta.

Siendo las 14 horas, el Presidente de la asociación Sr. Racso Gerardo Guillermo Miró Quesada Vegas dio por concluida la asamblea, la misma que por la unanimidad de los acuerdos adoptados no requiere de la designación de asociados para firmar el acta correspondiente, entendiéndose que la lista de asistencia es la que sustenta los acuerdos.