



RESUMEN DE ASAMBLEA GENERAL  
DE LA ASOC. ECOLOGICA LA RAYA

29 DE SETIEMBRE DEL 2018

## RESUMEN DE ACTA DE ASAMBLEA DE ASOCIADOS

En la ciudad de Lima, en la Sede social de la Asociación (Club House del Condominio La Raya Ciudad de la paz) sito en Pampa Tinajas, Distrito de Pachacamac; siendo las 12.00 horas del día sábado 29 de setiembre de 2018, se dio inicio a la Asamblea de Asociados de la Asociación Ecológica La Raya y la Sashavaca, en segunda convocatoria.

### 1. AGENDA

El Presidente, informó que la convocatoria había sido efectuada por éste, de conformidad a lo dispuesto por los estatutos, siendo la agenda debidamente notificada en los avisos publicados en el diario El Peruano de fecha 27 de agosto de 2018 y Correo de fecha 18 de setiembre de 2018, así como el Boletín Informativo con fecha 04 de setiembre de 2018, enviados a los asociados. La agenda tratada fue la siguiente:

1. Informe sobre los avances en las gestiones del saneamiento legal de nuestra Sede Social
2. Informe de las gestiones realizadas ante la Autoridad Nacional del Agua, Junta de Regantes y Comisión de Usuarios del Agua y SEDAPAL
3. Modificación del Art. 15° del Estatuto de la Asociación
4. Informe, y de ser el caso; aprobación de los Estados Financieros correspondientes al ejercicio del año 2017.
5. Ratificación y elección de Consejo Directivo

### 2. DELIBERACIONES Y ACUERDOS

#### 2.1. RESPECTO DEL PRIMER TEMA DE AGENDA

Una vez instalada la mesa y explicado cuales son los puntos de la Agenda el Presidente cedió la palabra a la Dra. Liliana Campos Aspajo que está a cargo de las gestiones del saneamiento físico legal de nuestra sede social.

La Dra. Campos realizó un resumen de la situación legal anterior y de los avances con la tramitación a lo largo del año 2017 ante la Municipalidad de Santo Domingo de los Olleros, a fin de poder independizar los 6 (seis) predios que conformen el área social de la Asociación, se expuso los avances ante COFOPRI y posteriormente se confirmó el ingreso de los referidos expedientes ante Registros Públicos de Lima.

Es así que la ponente explica que como parte de la estrategia legal se comenzó con los trámites administrativos en la Municipalidad de Santo Domingo de los Olleros el año 2014, a fin de recabar toda la documentación de una forma más ágil y menos costosa, toda vez que los contratos y escrituras públicas firmadas con los Comuneros de la Comunidad de Cucuya, tienen una partida matriz en Registros Públicos abierta, en donde se han registrado todas las transferencias que se dieron a favor de sus comuneros.

Esta información es muy importante porque así nos facilita demostrar el tracto sucesivo que existe de la Comunidad de Cucuya hasta la Asociación, por estas razones informamos que ya se han tramitado y entregado los documentos de Certificado de Jurisdicción, Visaciones de Plano Perimétrico y Matriz a favor de la Asociación y finalmente las respectivas resoluciones de independización que nos permite comenzar nuestro trámite ante Registros Públicos.

Actualmente el expediente se encuentra en suspenso a que el Instituto Metropolitano de Lima confirme las coordenadas de ubicación de los referidos seis predios, puesto que con el cambio de autoridades administrativas no han absuelto el pedido del Registrador.

En igual sentido, como parte de la estrategia del trabajo de saneamiento físico legal la Municipalidad de Santo Domingo de los Olleros ha emitido las nuevas cuponerías para todos los asociados por la posesión que tienen del área de uso exclusivo adquirido, de tal forma que cada asociado asuma el impuesto predial que le corresponde. Se informó que los asociados deben comunicarse con el área de Rentas de la Municipalidad de Santo Domingo de los Olleros al número telefónico 973835795 a efectos de coordinar el pago del referido impuesto municipal, así también los asociados que cuenten con casa construida pueden regularizar la referida construcción con la Municipalidad a partir de ahora.

Es así que la administración remitirá un comunicado para que los asociados recojan sus cuponerías en la sede administrativa ubicada en Calle Lord Nelson 419 Of. 103 Miraflores con la señorita Guadalupe Soberón.

Habiendo concluido la Dra. Campos, procedió a responder las preguntas de los asociados. En este lapso manifestó que, la Asociación La Raya y la Sashavaca es la titular del conjunto de los 6 lotes que forman la sede social, así como también es la titular del pago de los impuestos municipales como arbitrios y autoevaluó.

Finalmente, la ponente explicó el trámite que realizó la Asociación ante la Municipalidad de Santo Domingo de los Olleros, permite tener el certificado de Jurisdicción competente, pues originariamente estos terrenos le pertenecían a la Comunidad Campesina de Cucuya, quién tiene registrado, en favor de sus comuneros, una extensión de terreno por mandato constitucional, por ello la importancia del Certificado de Jurisdicción a fin de tomar precauciones a futuro, cuanto iniciemos el trámite en Registros Públicos de nuestra propiedad.

Otra de las razones por la cual hemos re-direccionado la estrategia de independización en su momento, es porque la Comunidad de Cucuya tributa en Santo Domingo de los Olleros, por tanto, los trámites de visaciones de planos y la emisión de la Resolución de Independización son menos costosas.

## 2.2. RESPECTO DEL SEGUNDO TEMA DE AGENDA

La Dra. Liliana Campos informó que es preocupación de la Directiva generar una formalización con el tema del agua que en la práctica se está prestando sin problemas a través de un sistema de bombeo y que los asociados que viven en el condominio no cuentan con problema alguno y están pagando sus consumos, sin embargo el Consejo Directivo dispuso iniciar un trámite ante la Comisión Nacional del Agua y ante la Junta de Regantes del Distrito de Cieneguilla para tener amparado nuestro derecho del consumo humano de dicho recurso por cualquier eventualidad, por esta razón se mostró en la asamblea los cargos y copias de los expedientes técnicos presentados ante ambas instituciones, teniendo como resultado que a la fecha ya formamos parte de la Junta de Regantes y Usuarios del Canal de Cieneguilla y estamos esperando fecha y hora para la inspección técnica de la Comisión Nacional del Agua.

Así también, informamos que el proyecto de Agua para la Asociación fue declarado viable por SEDAPAL el 4 de mayo del 2018, este proyecto recibe los fondos del Ministerio de Economía y Finanzas, es así que con el fin de seguir con la fase de ejecución y de elaboración de expediente técnico del proyecto PROGRAMA DE AGUA SEGURA PARA LIMA Y CALLAO, a cargo del Ingeniero Julio Ramírez Ruiz Jefe de Equipo de Estudios Preliminares, se estará remitiendo la documentación de estudio de las redes de agua y desagüe para la Asociación.

### 2.3. RESPECTO DEL TERCER TEMA DE AGENDA

Seguidamente, se pasó a desarrollar el tercer punto de la agenda, donde la Dra. Lilibian Campos expuso la necesidad de modificar el Art. 15º del Estatuto, toda vez que el Código Civil prevé que la Asamblea es el único ente que modifica el Estatuto de la Asociación, así se ha previsto solicitar a la Asamblea que el plazo de vigencia del Consejo Directivo pase de 24 a 36 meses.

Se explicó que la razón del cambio de plazo es en función a contar con un Consejo Directivo que conlleve y desarrolle todo el proceso administrativo ante SEDAPAL que se viene en un plazo de 36 meses.

Se debe indicar, que el Art. 15º ya existía en el Estatuto de la Asociación que a la lectura dice: “LA ASOCIACIÓN ES ADMINISTRADA POR EL CONSEJO DIRECTIVO, EL CUAL ES ELEGIDO POR LA ASAMBLEA GENERAL DE ASOCIADOS PARA EJERCER SUS FUNCIONES POR UN PERIODO DE 24 MESES. ES ELEGIDO EN UNA ASAMBLEA GENERAL DE ASOCIADOS QUE DEBERÁ REALIZARSE NECESARIAMENTE EN EL MES DE DICIEMBRE DE CADA AÑO QUE CORRESPONDA, DEBIENDO LOS INTEGRANTES ELEGIDOS PARA INTEGRAR ESTE ÓRGANO SOCIAL ASUMIR SUS FUNCIONES EL 01 DE ENERO DEL AÑO SIGUIENTE AL DE LA ELECCIÓN.

EL CONSEJO DIRECTIVO NECESARIAMENTE TENDRÁ UN PRESIDENTE, UN SECRETARIO, UN TESORERO. A LOS INTEGRANTES DE ESTE ÓRGANO SOCIAL SE LES DENOMINA DIRECTORES SIENDO RESPONSABLES DE SUS ACTOS CONFORME A LO ESTABLECIDO EN EL ARTICULO 93 DEL CÓDIGO CIVIL.

ESTE ÓRGANO SOCIAL ESTA INTEGRADO POR TRES MIEMBROS ELEGIDOS POR LA ASAMBLEA GENERAL, QUE DESIGNARÁ COMO INTEGRANTES DEL CONSEJO DIRECTIVO A LOS MIEMBROS DE LAS LISTAS QUE EN TAL ASAMBLEA OBTUVIERAN LA MAYORÍA DE VOTOS DE LOS ASOCIADOS ASISTENTES.”

Con la presente modificatoria el Art. 15º debe quedar de la siguiente forma: “LA ASOCIACIÓN ES ADMINISTRADA POR EL CONSEJO DIRECTIVO, EL CUAL ES ELEGIDO POR LA ASAMBLEA GENERAL DE ASOCIADOS PARA EJERCER SUS FUNCIONES POR UN PERIODO DE 36 MESES. ES ELEGIDO EN UNA ASAMBLEA GENERAL DE ASOCIADOS QUE SE PODRÁ REALIZAR DURANTE CUALQUIER ÉPOCA DEL AÑO QUE CORRESPONDA, DEBIENDO LOS INTEGRANTES ELEGIDOS PARA INTEGRAR ESTE ÓRGANO SOCIAL ASUMIR SUS FUNCIONES EL 01 DE ENERO DEL AÑO SIGUIENTE AL DE LA ELECCIÓN, QUEDANDO EL CONSEJO SALIENTE HABILITADO HASTA QUE SE REGISTRE EL NUEVO CONSEJO DIRECTIVO ANTE REGISTROS PÚBLICOS DE LIMA.

EL CONSEJO DIRECTIVO NECESARIAMENTE TENDRÁ UN PRESIDENTE, UN SECRETARIO, UN TESORERO.

A LOS INTEGRANTES DE ESTE ÓRGANO SOCIAL SE LES DENOMINA DIRECTORES SIENDO RESPONSABLES DE SUS ACTOS CONFORME A LO ESTABLECIDO EN EL ARTICULO 93 DEL CÓDIGO CIVIL.

ESTE ÓRGANO SOCIAL ESTA INTEGRADO POR TRES MIEMBROS ELEGIDOS POR LA ASAMBLEA GENERAL, QUE DESIGNARÁ COMO INTEGRANTES DEL CONSEJO DIRECTIVO A LOS MIEMBROS DE LAS LISTAS QUE EN TAL ASAMBLEA OBTUVIERAN LA MAYORÍA DE VOTOS DE LOS ASOCIADOS ASISTENTES.”

Las propuestas de la modificación fueron alcanzadas al inicio de la sesión a todos los asociados presentes. La Dra. Campos informó que las pequeñas modificaciones propuestas van a permitir viabilizar una directiva y su elección de mejor manera.

Luego de un intercambio de palabras con los asociados, la Dra. Campos precisó que el Art. 15° del Estatuto permitirá al actual Consejo Directivo terminar las gestiones encargadas de saneamiento y proyecto de agua de la mejor manera.

No habiendo más que tratar en este punto se realizó la votación siendo aprobado por unanimidad de la Asamblea General, no habiendo más que acotar se pasó al siguiente punto de la agenda.

#### 2.4. RESPECTO DEL CUARTO TEMA DE AGENDA

El Ing. Valderrama manifestó que este punto estará a cargo del licenciado, el CPC Alberto Tasayco Montoya quien explicará los estados financieros que se han presentado en el 2017.

Seguidamente el Sr Alberto Tasayco da inicio a su informe señalando que mediante este reporte estamos rindiendo cuenta a todos los asociados del dinero que se ha recaudado y que se ha gastado en los gastos operativos del año 2017.

Se inició con el acápite "Cobranzas de Cuotas Ordinarias", se observa que en el año 2017 nuestro ingreso principal ha sido la cuota ordinaria para el mantenimiento de la asociación, el cual ha tenido una cobranza efectiva de S/ 1'131,483 soles y es el importe más importante con el que se ha podido financiar todas las actividades del condominio durante el año 2017.

Comparativamente, con las cobranzas ordinarias del año 2018, de enero hasta agosto 2018 debíamos haber cobrado S/ 727,540.00 y solo se ha hecho efectivo S/ 675,699.00, como se puede observar tenemos una morosidad respecto a las cuotas del año 2018 de aproximadamente un 7.13 %, lo que es razonable.

Respecto al año 2017, se puede apreciar también que la cobranza en el mes de octubre ha tenido un repunte, donde muchos de los asociados se ponen al día en sus pagos.

Como segundo punto expondremos el tema de financiamiento de los gastos, les invito a revisar la cuarta página donde mostramos el Estado de Ingresos y Gastos, apreciamos que tenemos Ingresos Ordinarios que corresponden a la Cuota Ordinaria de Mantenimiento, ascendente a S/ 1'131,483 y adicionalmente tenemos la Cuota de Servicios Básicos que es por el suministro de luz y agua de algunos asociados que poseen viviendas, por S/ 60,492.00 soles.

Adicionalmente, en el reporte tenemos el acápite Otros ingresos y el rubro Ingresos Diversos por S/ 35,863.00 soles, Derecho de Transferencia de Membresía que han hecho algunos asociados por S/ 90,160.00 e Ingresos de Invitados de asociados al Club House por S/ 10,295.00. Estos han sido los fondos totales que se han manejado para las actividades del año 2017 y que suman el importe total de S/. 1'328,293.

Entre los gastos, tenemos los gastos directos de mantenimiento de nuestra Sede Social ascendente a S/ 1,050,194 lo que ha constituye el 78 % de todos los gastos, así también los gastos administrativos por S/ 293,566 que equivalen al 21.85 % del total de gastos.

Los rubros principales de gastos son los que tienen que ver con el Mantenimiento General de toda la sede social por el importe de S/. 481,569, después el rubro de Arborizado y Cercos Vivos por S/. 320,626 y la Seguridad y Vigilancia de la sede social por S/ 156,361.

Los Gastos Administrativos suman S/. 293,566 y dentro de ellos están Los Gastos de Oficina por S/ 52,333 los que incluyen el Alquiler de oficina por S/. 27,583, los Gastos de teléfono, internet por S/ 10,102, y también tenemos los Gastos de Personal administrativo por el importe de S/ 241,233 que incluyen además los gastos de asesoría legal y contable.

Finalmente, mostramos un déficit operativo de S/ 151,785.00 soles, pero gracias a los Otros Ingresos con los que hemos contado, tales como los ingresos diversos, los derechos de transferencia de membresía, etc. el déficit solo es de S/ 15,467.00

El déficit en el flujo de caja se ha cubierto con el saldo en caja del año anterior de S/ 35,000.00 , es más, nos ha quedado un saldo de banco para el año 2018 de alrededor de S/ 15,000.00 , entonces esa ha sido la manera en que se han financiado todos los gastos de la asociación, ahora, que se espera para el año 2018, bueno lo que se espera es que haya menos morosidad, hemos corroborado un año más que el sistema Equifax, es muy eficaz para ayudar al tema de la cobranza, sobre todo los últimos 3 años.

Finalmente, como pueden apreciar señores Asociados en el Balance General, el primer rubro del activo, hemos cerrado el año 2017 con S/ 14,000.00 de Efectivo de los cuales en Bancos había S/ 13,106.00; y tenemos las Cuentas por Cobrar a los asociados, donde se refleja justamente el saldo de las cuotas ordinarias por cobrar al fin del año 2017 de S/ 256,000.00.

Tenemos Letras por cobrar ascendentes a S/ 66,200.00 soles referidas a membresías que fueron adquiridas a largo plazo, el monto de los activos tangibles representado por el rubro Inmuebles Maquinaria y Equipos que incluye el terreno más toda la infraestructura con la que cuenta la sede social por S/ 16,818,000.

Tenemos software también en activos intangibles por S/ 54,700.00 soles dentro de los cuales está el software que tiene que ver con el control y administración de las cobranzas.

Luego de responder a otras dudas de los asociados asistentes, se procedió a la votación de los Estados Financieros correspondientes al 2017, en ese acto levantaron la mano la mayoría de asistentes, por lo que se dio por aprobado los Estados Financieros correspondientes al año 2017.

## 2.5. RESPECTO DEL QUINTO TEMA DE AGENDA

El Presidente informó que el último punto está relacionado a la "Ratificación y Elección de Consejo Directivo", compuesto por 3 integrantes del consejo directivo como son Presidente, Tesorero y Secretario por el periodo de 36 meses.

Es así que se propone a la Asamblea la siguiente conformación:

PRESIDENTE: ING. RICARDO G. VALDERRAMA CUEVA  
TESORERA: SRA. PATRICIA Y. ARTEADA SALAS  
SECRETARIA: DRA. LILIANA CAMPOS ASPAJO

Es así que se realizó la votación respectiva por la conformación propuesta, siendo aprobada por unanimidad, encargando al Consejo Directivo la inscripción de los acuerdos de la presente Asamblea ante Registros Públicos, autorizándole para ello la suscripción de toda la documentación necesaria para tal propósito.

Sin otro particular el presidente levantó la reunión siendo las 14.30 horas.