

INFORME DE LA ASAMBLEA DE ASOCIADOS CELEBRADA EN EL CLUB HOUSE DE NUESTRA SEDE SOCIAL EL 6 DE DICIEMBRE DE 4

La sesión debidamente convocada mediante comunicados dirigidos a nuestros Asociados y mediante las publicaciones efectuadas en los diarios El Peruano de fecha 29 de noviembre de 2014 y Correo de fecha 28 de noviembre de 2014; se instaló a las 12.30 pm; con la asistencia de 26 Asociados.

Presidió la Asamblea nuestro Presidente señor Racso Gerardo Guillermo Miró Quesada Vegas. Los temas de agenda fueron los mismos que consignaron en los avisos y esquelas de convocatoria, es decir:

- **Primer tema de agenda:** Informe sobre el avance en las gestiones del saneamiento físico legal de nuestra sede social.
- **Segundo tema de agenda:** Informe sobre los acuerdos con las asociaciones vecinas
- **Tercer tema de agenda:** Incorporación al Reglamento Interno directivas de sanciones en nuestra sede social.
- **Cuarto tema de agenda:** Poderes para inscribir en Registros Públicos actas de las Asambleas Generales
- **Quinto tema de agenda:** Ratificación del Consejo Directivo

1. INFORME SOBRE EL AVANCE EN LAS GESTIONES DEL SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL DE NUESTRA SEDE SOCIAL.

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 quién realizó un resumen del estadio anterior y de los problemas de continuar con la estrategia pasada ante la Municipalidad de Pachacamac por el trámite de independización, pues dicha Municipalidad pide que la misma se realice primero en la Municipalidad de Santo Domingo de Olleros, que es a donde pertenecen los comuneros que le vendieron a la Asociación los 6 lotes de terrenos que conforman la sede social.

Es así que la ponente explica que como parte de la estrategia legal se ha comenzado con los trámites en la Municipalidad de Santo Domingo de los Olleros, 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 compra-ventas que se dieron a favor de sus comuneros, previo acuerdo de su Asamblea General.

Por esta razón, informamos que a la fecha venimos gestionando documentación de naturaleza administrativa solicitada por la Municipalidad de Santo Domingo de los Olleros, que entre otros podemos indicar como planos perimétricos, de zonificación y matriz actualizado, resoluciones administrativas de la Municipalidad de Santo Domingo de los Olleros, con la finalidad de cumplimentar el expediente que ingresaremos a Registros Públicos para lograr la inscripción de la sede social de la Asociación.

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 conforman la sede social, así como también es la titular del pago de los impuestos municipales como arbitrios y autoevalúo, también explicó que el trámite que realizó la Asociación para adquirir estos 6 lotes parten de verificar que la Comunidad Campesina de Cucuya tiene registrado en Registros Públicos, en favor de sus comuneros, una extensión de terreno por mandato constitucional. Es así que cuando estos comuneros-miembros de la Comunidad de Cucuya requieren hacer uso de su derecho

como comuneros le hacen entrega del plano de lotización, que desean adquirir, a su Consejo Directivo, para que éste órgano revise el área y deslinde cualquier tipo de superposiciones con otros comuneros; una vez revisado es aprobado por la Asamblea General de la Comunidad de Cucuya mediante una acta, la cual es elevada a Registros Públicos. Esto permite que se eleve también una escritura pública de transferencia de propiedad entre la Comunidad de Cucuya y el comunero, por el área seleccionada, posteriormente a ello el comunero recién trasfiere al particular mediante testimonio de escritura pública de compra-venta por el precio pactado. En este escenario nos encontramos nosotros, pues contamos con toda la documentación indicada, ahora nos corresponde a nosotros realizar los trámites de independización como particulares, y registrar nuestro derecho en Registros Públicos.

2. INFORME SOBRE LOS ACUERDOS CON LAS ASOCIACIONES VECINAS

La Sra. Patricia Arteaga informó que es preocupación de la Directiva generar acuerdos escriturados con las asociaciones vecinas, toda vez que hace aproximadamente dos años y medio se inició un problema con la asociación vecina Los Huertos de Cieneguilla, quién colocó una reja de color verde en la vía pública, de manera arbitraria impidiendo el libre pase a los asociados de la Asociación La Raya pudieran transitar libremente, esto generó como recordarán, problemas colaterales como la instalación del transformador con la empresa Luz del Sur que luego de muchas complicaciones pudimos lograr.

Es así que en Febrero de 2014, buscamos el diálogo con la nueva Directiva de dicha Asociación a fin de dar solución al impase indicado; sin embargo, por problemas internos entre sus asociados y dicha Directiva nuestro intento por dialogar y generar un acuerdo no prosperó, inclusive nos hicieron llegar una carta donde nos informaban que la Señora María Paz Santibáñez Silva, Presidenta de la Asociación Hueros de Cieneguilla, con quién veníamos negociando, ya no era la Presidenta de dicha Asociación, desautorizándola de cualquier tipo de negociación con nosotros.

Cabe recalcar que hasta la fecha la Asociación Los Huertos de Cieneguilla cierra esta reja a partir de la 7.00 p.m, ante este hecho se comenzó a negociar desde el año pasado con la Cooperativa de Vivienda y Bienestar Social Cieneguilla, conocida por muchos asociados como la Cooperativa de ESSALUD, para que nos permita el ingreso temporal cuando esta reja de color verde se encuentre cerrada, por ello hemos acordado con la Cooperativa de Vivienda y Bienestar contratar un vigilante en coordinación con éstos a fin de que nos permitan el ingreso por su vía principal, lo cual hasta la fecha se viene cumpliendo.

Dicha Asociación, inclusive nos ha propuesto un acceso permanente por la avenida de Los Jardines, lo cual estamos negociando a la fecha, dicha vía nos permitiría un ingreso directo hacia el condominio, previa construcción de un puente, en este sentido a fin de poder mantener el diálogo amigable, los exhortamos a colaborar con algunos puntos de observación que la Cooperativa nos ha hecho llegar, como son: No arrojar basura en la vía de tránsito, los límites de velocidad estipulados por dicha Asociación para transitar en sus vías y ser respetuosos con el personal de la caseta de ingreso.

En base a lo anterior se propuso a la Asamblea General que se plantee una acción de Habeas Corpus a nivel institucional en contra de la Asociación Los Huertos de Cieneguilla por la reja de color verde que impide el tránsito de nuestros asociados al Condominio. En el mismo acto se propuso también prestar atención y respetar las observaciones que la Cooperativa de Vivienda y Bienestar Social Cieneguilla nos han hecho llegar con relación a determinados comportamientos desplegados por algunos asociados, lo cual después de un breve debate se acordó comunicar a todos los asociados por vía electrónica o a través del Boletín que se deben tener en cuenta dichas observaciones para mantener la convivencia pacífica con la referida Cooperativa.

3. INCORPORACIÓN AL REGLAMENTO INTERNO DIRECTIVAS DE SANCIONES EN NUESTRA SEDE SOCIAL

La presente exposición estuvo a cargo de la Dra. Liliana Campos, quien indicó previamente que en la Asamblea General de Mayo del presente año aprobó algunas modificaciones al Estatuto y Reglamento Interno a fin de permitir introducir estas acciones y su reglamento, las cuales están vinculadas a temas de convivencia y edificaciones, por algunos problemas que se han presentado, dejando solo pendiente para esta Asamblea votar por la tipología de sanciones y la escala de multas.

Sobre las edificaciones, estas modificaciones van a permitir la aplicación de sanciones por el tema de construcciones, porque desde el momento que un asociado ingresa a formar parte de la asociación existen determinados estándares como el tema de la construcción que se deben de cumplir y que constan como procedimiento único en el Estatuto y Reglamento Interno.

Es así que cuando un asociado desea comenzar con su construcción, en el área de uso exclusivo adquirido, primero debe presentar sus planos de arquitectura, planos por servicios de agua, luz, desagüe o tratamiento de aguas servidas y estructuras, los cuales deben ser aprobados por el Consejo Directivo, quién a través de diversos ingenieros, que brindan su opinión, permiten que dichos planos sean visados y aprobados por el Consejo Directivo, es así que una copia de los mismos forman parte del expediente de cada asociado, por ello cuando un asociado comienza la construcción se debe respetar el plano que se presentó y que fue aprobado previamente, es decir debe guardar relación con el sentido de construcción estipulado en el Reglamento Interno y en el Estatuto.

Sin embargo, materialmente no se cumplen con los planos presentados al Consejo Directivo, por lo que este comité directivo se ha visto en la necesidad de contratar a un especialista para que desarrolle una Directiva de Sanciones que se presentó en la Asamblea General del mes de mayo.

En dicho momento, se aprobó la modificación al Estatuto y al Reglamento Interno a fin de permitir la incorporación del Reglamento de Sanciones, el cual contiene dos documentos por explicar y votar, el primero de ellos es el anexo de tipificación y escala de multas y el segundo documento es la directiva obligatoria de sanciones.

Encontraremos en dichos documentos la definición de sanción, las modalidades de infracción, las definiciones de faltas, el tipo y escala de multa, el procedimiento administrativo y los plazos que debe seguir el asociado infractor ante una posible sanción, las instancias que existen dentro de la Asociación, etc.

Con relación a la tipificación de las conductas infractoras y escala de multas se dio lectura a algunas de ellas como son: "Demoler sin autorización del Consejo Directivo, construir, ampliar o remodelar sin autorización, construir, remodelar o ampliar sin respetar el plano autorizado, ocupar áreas comunes, retirar áreas verdes, la no conservación de las reservas ecológicas, transferir o arrendar el área de uso exclusivo sin autorización, no realizar mantenimiento adecuado de las redes de agua y desagüe de su uso exclusivo, sancionar a los propietarios de perros que dejen suelto y que invadan el uso exclusivo de otros asociados, ser propietarios de perros que originen daños a terceros.

Finalmente se procedió a deliberar la incorporación de la directiva de sanciones que contiene la tipificación y escala de multas y la directiva obligatoria de sanciones respecto a los posibles infractores, por lo que se puso a voto la decisión a lo que 15 asociados estuvieron de acuerdo y 5 en desacuerdo, por lo que se aprueba la incorporación del Reglamento de Sanciones para los posibles infractores.

4. PODERES PARA INSCRIBIR EN REGISTROS PÚBLICOS ACTAS DE LAS ASAMBLEAS GENERALES

La Dra. Liliana Campos, indicó que a la fecha la Asociación cuenta con una buena cantidad de Actas de Asambleas Generales, las cuales contienen un sin número de acuerdos, votaciones y lista de asistentes. Muchas de estas actas se encuentran colgadas en la página web de la asociación e inclusive han sido escrituradas y deben elevarse a Registros Públicos como corresponde.

La Dra. Campos señaló que el inconveniente para poder lograr la elevación de las actas de Noviembre 2010, que fue originada por la primera asamblea general, Mayo 2011 la segunda, Noviembre 2011 la tercera, Mayo 2012 la cuarta, Noviembre 2012 fue la quinta, Septiembre 2013 sexta, Mayo 2014 séptima y la de ahora Diciembre 2014 a Registros Públicos se fundamenta en la complejidad de tiempo y espacio para que todos los asociados que han participado en estas asambleas generales puedan firmar todas las escrituras públicas.

En este sentido, a efectos de no generar un engorroso procedimiento para las firmas de las diversas escrituras públicas, se les solicitó a la Asamblea facultar con un poder especial de representación al Consejo Directivo integrado por el Sr. Racso Miro Quesada Vega, Sr. Gustavo Palomino Milla y Ricardo Valderrama Cueva para suscribir los documentos públicos y privados de manera conjunta, con la finalidad de poder inscribir los acuerdos contenidos en las referidas actas de las asambleas nombradas, ratificándose en este acto el contenido de las mismas y autorizando su inscripción por parte de sus apoderados en Registros Públicos.

Finalmente se cometió a votación este punto para poder continuar con el trámite en Registros Públicos, teniendo como resultado de votación 18 asociados a favor y 2 en contra, por lo que se aprueba por mayoría ratificar el contenido y acuerdos de las actas de Noviembre 2010, Mayo 2011, Noviembre 2011, Mayo 2012, Noviembre 2012, Septiembre 2013, Mayo 2014 y la de ahora Diciembre 2014, autorizando y delegando poderes especiales a los miembros del Consejo Directivo integrado por el Sr. Racso Miro Quesada Vega, Sr. Gustavo Palomino Milla y Ricardo Valderrama Cueva para suscribir los documentos públicos y privados que se requieran, con la finalidad de poder inscribir los acuerdos contenidos en las referidas actas de las asambleas nombradas ante Registros Públicos.

5. RATIFICACIÓN DEL CONSEJO DIRECTIVO

La Dra. Liliana Campos señaló que corresponde, conforme al artículo 15 de las normas estatutarias de la Asociación, la Ratificación del Consejo Directivo en este acto, pues como bien lo indica nuestro Estatuto dicha ratificación se debe realizar cada dos años, por lo que a fin de que se pueda continuar con las gestiones de administración, representación y conducción del Condominio se requiere llevar la presente ratificación a votación.

Se somete a votación este punto, teniendo como resultado de votación 18 asociados a favor, ninguno en contra y dos abstenciones, por tanto aprobado por mayoría la ratificación del actual Consejo Directivo integrado por los señores Racso Miro Quesada Vega, Gustavo Palomino Milla y Ricardo Valderrama Cueva.

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