

INFORME DE LA ASAMBLEA DE ASOCIADOS CELEBRADA EN EL CASA CLUB DE NUESTRA SEDE SOCIAL EL 04 DE JULIO DEL 2015

La sesión debidamente convocada mediante comunicados dirigidos a nuestros Asociados y mediante las publicaciones efectuadas en los diarios El Peruano de fecha 25 de junio de 2015 y Correo de fecha 24 de junio de 2015, así como los Boletines Informativos de Mayo y Junio; se instaló en segunda convocatoria a las 12.00 pm; con la asistencia de 27 asociados.

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:** Uso de las Instalaciones de la Casa Club
- **Cuarto tema de agenda:** Revisión y de ser el caso, aprobación de los EEFF del Ejercicio 2014. Informe Cuota Ordinaria 2015.

I. RESPECTO DEL PRIMER TEMA DE AGENDA:

Una vez instalada la mesa y explicado cuales son los puntos de la Agenda el Ing. Ricardo Valderrama cedió la palabra a la Dra. Lilibian 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 2014 y comienzos del año 2015 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.

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 en 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 Campesina de Cucuya, tienen una partida matriz en Registros Públicos abierta, cuya jurisdicción pertenece al Distrito de Santo Domingo de los Olleros, 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 de transferencia que existe desde la Comunidad Campesina 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.

Finalmente, la ponente explicó que 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.

II. RESPECTO DEL SEGUNDO TEMA DE AGENDA:

La Dra. Liliana Campos informó que es preocupación de la Directiva generar acuerdos escriturados con las asociaciones vecinas y su cumplimiento, por lo que a la fecha se está cumpliendo de manera normal los acuerdos con la Asociación Cooperativa de Vivienda y Bienestar Social de Cieneguilla (conocida como ESSALUD), dejando la salvedad que en el punto 4 de la agenda se informará algunos alcances relacionados al tema del agua. Por otro lado, la Dra. Campos informó que se interpuso la demanda de Habeas Corpus en contra la Asociación Los Huertos de Cieneguilla, con fecha 13 de abril de los corrientes ante el Juzgado de Paz de La Molina y Cieneguilla con el Expediente N° 3407-2015, en donde existieron dos constataciones judiciales y se acreditó que la Avenida Los Tulipanes y las Moras son vías públicas, por lo que la colocación y bloqueo de dichas vías con la puerta y reja de color verde son inconstitucionales, así también se procedió al retiro de la Tranquera ubicada en la Avenida Las Moras. Debiendo informar que se ha levantado con fecha 08.06.2015 un acta judicial en donde la Asociación Los Huertos de Cieneguilla se compromete a no volver a obstaculizar nuestras vías de acceso con ningún tipo de obstáculos sin previa coordinación y aprobación de nuestro Consejo Directivo.

Por este punto se acordó una vez notificada la resolución judicial final del proceso de Habeas Corpus publicarlo en la Página Web de la Asociación y en el Boletín Informativo Mensual a fin de que todos los asociados tomen conocimiento del resultado de dicho proceso.

Finalmente, se precisó que 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 al agua por las áreas verdes y el consumo humano ante cualquier eventualidad, por esta razón se mostró a todos los presentes 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, de tal forma de que también nos acepten como miembros de dicha Comisión.

III. RESPECTO DEL TERCER TEMA DE AGENDA:

Seguidamente, se pasó a desarrollar el tercer punto de la agenda, donde la Srta. Patricia Arteaga señaló que los fines de semana se han incrementado la asistencia de los asociados a la Casa Club, lo cual ha suscitado algunos hechos que requieren hoy la necesidad de normar el uso de dichas instalaciones. Este tipo de hechos, nos llevan a reflexionar sobre la naturaleza de esta infraestructura, siendo necesario recalcar que la Casa Club se construyó para todos los asociados, condóminos, titulares de la membrecía, por lo que debemos desterrar la idea de que es un Club.

La ponente, solicitó a los presentes a aplicar un reglamento para el uso y disfrute de estas instalaciones. La ponente escuchó las diversas propuestas de los asociados, las cuales fueron debatidas previamente y tomo nota de las mismas, las cuales en este acto se someterán a votación, debiendo iniciarse las mismas con la primera propuesta, la cual consiste en que solo los asociados que se encuentren al día en sus cuotas ordinarias tendrán derecho a usar y disfrutar de las instalaciones de la casa club. Esta propuesta tuvo como resultado de votación a manoalzada mayoría absoluta a favor.

El segundo tema a decidirse, consiste en las personas que pueden hacer uso de la casa club como beneficiarios, los cuales deben ser familiares directos del asociado, como los hijos, padres y esposos. Esta propuesta tuvo como resultado de votación a mano alzada mayoría a favor.

El Tercer punto de votación, consiste en que los asociados titulares deberán hacerse responsables frente a la Asociación de la conducta de sus invitados, no debiendo abandonar las instalaciones de la Casa Club si sus invitados se encuentran en las instalaciones, así como también si un asociado desea llevar un número mayor a 5 invitados a la Casa Club, deberá solicitar autorización a la Administración, debiendo recalcar que a la fecha se emplea un cuadro de pago por garantía cuando un asociado decide invitar o realizar un evento con un grupo determinado de personas que excedan el límite permitido por la Asociación. Esta propuesta tuvo como resultado de votación a mano alzada mayoría absoluta a favor.

La ponente solicita a los presentes tomar atención de la necesidad de comunicar a la Administración, con al menos una semana de anticipación a su visita, su deseo de invitar a la Casa Club a un grupo mayor de 5 personas, toda vez que la Administración debe regular el espacio, a fin de no perjudicar la visita de otros asociados con sus familiares directos que deseen hacer uso de las instalaciones, debiendo indicar que los invitados no podrán exceder el 50% del aforo de la Casa Club. A solicitud de los asociados presentes se sometió a votación esta propuesta y tuvo como resultado de votación a mano alzada mayoría absoluta a favor.

Como cuarto punto de votación, la asociación podrá reservarse el derecho de admisión a sus invitados o pedir que se retiren de la Asociación cuando existan fundadas razones para considerar que su ingreso o permanencia no sean convenientes, por ejemplo, invitados intoxicados de alcohol, drogas u otras sustancias tóxicas, invitados incitando a participar en actos violentos, invitados que dañan la propiedad ajena, así como actos contra la moral y las buenas costumbres. Esta propuesta tuvo como resultado de votación a mano alzada mayoría absoluta a favor.

El Quinto punto de votación, consiste en aprobar el costo de uso de la Casa Club para los invitados que no son familiares directos del asociado, debiendo iniciarse la votación con la propuesta que la Srta. Patricia Arteaga indicó al inicio de su exposición, la cual consiste en el pago de S/. 15.00 nuevos soles por invitado. Esta propuesta tuvo como resultado de votación a mano alzada mayoría absoluta en contra. Acto seguido se puso a votación la propuesta del pago de S/. 10.00 nuevos soles por invitado que desea visitar la casa club, esta propuesta tuvo como resultado de votación a mano alzada mayoría a favor.

Como sexto punto de votación, es el uso de la Casa Club en horario nocturno, la cual estará sujeta al pago de vigilancia cuando el número de invitados sea menor de 20 personas. Así también, para eventos donde exista un número mayor a 20 invitados, se contemplará el pago de vigilancia nocturna más el pago del turno del administrador de campo. Esta propuesta tuvo como resultado de votación a mano alzada mayoría absoluta a favor.

IV. RESPECTO DEL CUARTO TEMA DE AGENDA:

Seguidamente el CPC Luis 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 2014. Este informe, se sustenta a fin de que los presentes puedan conocer los ingresos y egresos que se operan para dar el mantenimiento respectivo a todo el Condominio, así como también a los gastos administrativos desde el 1° de enero al 31 de diciembre de 2014. Se deja constancia que los montos presentados en el informe se sustentan en moneda nacional. Comenzaremos indicando que como ingresos ordinarios, la cuota de mantenimiento asciende a la suma de **S/. 933,714** Nuevos Soles, adicionalmente a esta cifra hemos tenido ingresos por cuotas de servicios por **S/. 19, 208** Nuevos Soles, esta cuota es por el pago de los servicios de luz y agua. En el mantenimiento general tenemos un gasto de **S/. 304,109** nuevos soles, que significa casi el 29% de todo lo que se ha gastado en el año 2014. Como mantenimiento de la Casa Club se ha considerado el gasto por **S/. 61,308** nuevos soles que equivale al 5.82% de todo lo gastado. Por la seguridad del condominio, se ha gastado **S/. 147, 990** nuevos soles. En este último concepto, resaltamos el costo de los gastos de la planilla del persona por S/. 137,226. En gastos de arborizado y cerco vivo tenemos **S/. 248,167** nuevos soles que equivalen al 23.54% de todo lo que se ha gastado. Aquí hay una información muy importante con relación a las plantas que tiene el Condominio, estamos hablando de alrededor de 25,000 ficus, entre 12,000 mil o 13,000 mil frutales, 10,000 yucas ornamentales y 5,000 otras plantas ornamentales, es decir aproximadamente 50,000 mil plantas, lo cual no justifica el consumo y gasto del agua, toda vez que el costo de agua para el mantenimiento de las plantas indicadas es relativamente bajo, lo cual es un ahorro importante en el año 2014.

En gastos diversos tenemos el pago de los tributos municipales y los gastos bancarios. Los gastos bancarios propios son del mantenimiento de las cuentas corrientes.

En gastos administrativos tenemos gastos de oficina por **S/. 58,177** nuevos soles, que equivale al 5.5% de todo lo que se ha gastado, así también tenemos los gastos de personal por S/. 221,000 nuevos soles que equivalen al 21% de todo lo que se ha gastado. En estos gastos de personal se incluyen sueldos, pagos a ESSALUD y beneficios sociales de los trabajadores.

Como puede apreciarse, existe un déficit operativo equivalente al 10.63% de los ingresos. Sin embargo, hemos tenido otros ingresos, aparte de la cuota de mantenimiento, que han ayudado a compensar en parte este déficit, es así que tenemos la venta de lúcumas equivalente a **S/. 1,035** nuevos soles. Así también, algunos asociados han reembolsado por reparación de la Casa Club la suma de **S/. 350** nuevos soles, y otros ingresos por derechos de transferencias, por **S/. 53,233** nuevos soles, equivalente a US\$18,665 dólares. Los montos indicados han sido destinados a los gastos operativos y administrativos de la Sede Social y se mantiene un déficit después de esto de 4.89% equivalente a S/. 46,634 nuevos soles.

El ponente, explicó también los detalles de egresos de enero a diciembre del año 2014, así como la morosidad en la cuota de mantenimiento el cual asciende a un 24%. Un punto importante que ayuda ante la morosidad de algunos asociados, es que existen otros que pagan de forma adelantada todo el año, esto permite afrontar la falta de liquides para asumir las obligaciones indicadas en el último trimestre. El ponente también explicó el balance general que demuestra cuentas por cobrar de asociados por la suma de S/. 1'075,133 nuevos soles y si vemos en el anexo de cuentas por cobrar a asociados, corresponde a las membrecías por cobrar por S/. 363,826 representadas por letras de cambio que los asociados vienen pagando mensualmente, también muestra las cuotas extraordinarias por cobrar por el importe de S/. 207,569 nuevos soles y finalmente tenemos cuotas ordinarias por cobrar por S/. 503,738 que incluye cuotas que vienen de varios años atrás y que han sido incrementadas con las cuotas que los asociados tienen pendientes de pago en el año 2014.



En el año 2014 ha existido una mejora en la cobranza con relación al año 2013, porque se han implementado las consultas, con el servicio de EQUIFAX. Pero aún así hay muchas cuentas por corregir, por saldar por parte de muchos asociados morosos.

La cuenta más grande e importante es la que muestra nuestro patrimonio como asociación y que es la cuenta representada por inmuebles, maquinaria y equipo que suman **S/. 15'849,015** nuevos soles que representa el 85% de todo nuestro activo y que fundamentalmente está constituida por el terreno y la infraestructura que se ha construido en el condominio, dentro de la cual se encuentran todas las obras tanto internas como externas, como las pistas externas, las pistas internas, las propias plantaciones, el club house, etc.

Finalmente, tenemos nuestro patrimonio que está conformado por el capital inicial de **S/. 124,752** nuevos soles y el capital adicional que está conformado por los diferentes aportes a lo largo de la vida del condominio, por las membrecías y las cuotas extraordinarias y también las cuotas ordinarias, con los cuales se ha podido asumir los gastos de las construcciones y también los gastos del mantenimiento.

Luego de responder las dudas de los asociados asistentes, el Ing. Valderrama procedió a convocar la votación de los Estados Financieros correspondientes al 2014, en ese acto levantaron la mano la mayoría absoluta de los asistentes, por lo que se aprobaron los Estados Financieros por unanimidad.

Acto seguido, se propone el incremento de la cuota ordinaria de mantenimiento del año 2015, toda vez que la asociación vecina Cooperativa y Bienestar de Cieneguilla nos ha comunicado un incremento en el costo del agua en 0.50 céntimos, debiendo indicar que a la fecha estamos pagando S/. 2 nuevos soles por metro cúbico, así también hay un incremento en el costo de la luz, así como el costo de vida se ha incrementado en los últimos años, por lo que se ha considerado incrementar la cuota ordinaria en S/. 20 nuevos soles. Cabe informar que esta petición de incremento se hizo en el mes de marzo del presente año, hemos venido negociando por el menor monto posible, toda vez que se comenzó con el planteamiento de dicha Asociación de un incremento a S/. 3.50 nuevos soles, o sea un 75%.

Se procedió a la votación por el incremento de S/. 20 nuevos soles en la cuota ordinaria de mantenimiento, esta propuesta tuvo como resultado de votación a mano alzada mayoría a favor, por lo tanto queda aprobado el incremento en la cuota ordinaria.

Sin otro particular el presidente levantó la reunión siendo las 15.00 horas.