

INFORME DE LA ASAMBLEA GENERAL DE ASOCIADOS DE LA ASOCIACIÓN ECOLÓGICA LA RAYA Y LA SACHAVACA CELEBRADA EN LA CASA CLUB DE NUESTRA SEDE SOCIAL EL 01 DE JULIO DEL 2017

De conformidad a la esquila de convocatoria, la primera convocatoria de la Asamblea se fijó para las 10.30 horas, sin embargo, al no haberse constatado la cantidad de Asociados necesaria para la instalación de la Asamblea en primera convocatoria, ésta se instaló válidamente a las 11.00 horas, en segunda convocatoria – conforme a las publicaciones en el diario El Peruano de fecha 23 de junio de 2017 y Correo de fecha 23 de junio de 2017–, como consta en la lista de asistencia debidamente suscrita por los Asociados asistentes.

I. AGENDA

De conformidad a lo establecido en las esquelas de convocatorias, la agenda a tratar fue la siguiente:

- **Primer tema de agenda:** Informe sobre los avances en las gestiones del saneamiento legal de nuestra Sede Social y de las gestiones realizadas ante la Autoridad Nacional del Agua, Junta de Regantes y Comisión de Usuarios del Agua.
- **Segundo tema de agenda:** Reglamento Interno y Directiva de Sanciones de la Asociación
- **Tercer tema de agenda:** Informe, y de ser el caso; aprobación de los Estados Financieros correspondientes al ejercicio del año 2016.

II. DELIBERACIONES Y ACUERDOS

II.1 RESPECTO DEL PRIMER TEMA DE AGENDA

Una vez instalada la mesa y explicado cuales son los puntos de la Agenda el presidente cedió el uso de la palabra a la Dra. Diana Soto Zavala a fin de iniciar con la exposición de los avances legales que ha tenido la Asociación durante estos últimos meses.

La Dra. Soto Zavala comunicó a la Asamblea General que durante todo el año 2016, nos avocamos a realizar los trámites ante COFOPRI por la emisión de las constancias de posesión y no invasión que nos exige el Reglamento de Registros Públicos para la inscripción de propiedad, logrando presentar los partes correspondientes con fecha 1 de diciembre de 2016.

Es de conocimiento de la Asamblea General que –en la asamblea pasada de fecha 2 de Julio de 2016 –ya contábamos con los planos visados por la Municipalidad de Santo Domingo de los Olleros, así como las resoluciones de independizaciones que se lograron.

De dicho trámite nos observaron determinados aspectos técnicos que se trabajaron a lo largo del presente año con la Municipalidad de Santo Domingo de los Olleros, logrando reingresar los documentos que tienen como fin levantar las observaciones de diciembre 2016.

Es por ello, que actualmente continúa el trámite ante Registros Públicos. Nuestro título a la fecha se encuentra en calificación, el cual es posible que cuente con observaciones secundarias y que tendremos que ir

subsanando en dicha sede, puesto que cada Registrador tiene un criterio no unificado sobre el saneamiento legal de las propiedades, sin perjuicio de señalar que nos encontramos en plena posibilidad de poder subsanarlas.

Con relación al plazo del trámite debemos señalar que éste es relativo, no podemos indicar uno con exactitud, las observaciones que pueden plantearse nos permitirán ir subsanando hasta que los documentos se registren conforme a ley. Es todo cuando debo informar.

Con relación a los trámites realizados ante la Autoridad Nacional del Agua, es un éxito comunicarles que nos encontramos inscritos en dicho registro, con lo cual nos aseguramos el derecho a riego de nuestras áreas verdes al 100%; así mismo, les comentamos que también nos encontramos inscritos en la Junta de Usuarios del Agua y la Junta de Regantes, a la fecha hemos cumplimentado todo el trámite necesario para hacer uso del Canal de Riego de Cieneguilla y Lurín. Esperamos que la Autoridad Nacional del Agua emita una resolución de excedente del recurso hídrico donde harán oficial nuestra incorporación con una publicación en el Diario El Peruano para finalizar el trámite administrativo.

II.2 RESPECTO DEL SEGUNDO TEMA DE AGENDA

El Ing. Valderrama indica que a la fecha toma gran importancia resaltar puntos de nuestro Reglamento Interno y de la Directiva de Sanciones, es así que el Ing. Marco Romaní sustentará algunas cuestiones que hemos previsto, y que se necesitan mejorar para lograr la convivencia pacífica que propone nuestro Reglamento Interno, así tenemos lo siguiente:

Primero, con relación al reglamento de edificación, ponemos en manifiesto que existen parámetros de construcción que todos los asociados debemos respetar, sabemos que no hay una mala intención para desconocerlos, pero ciertamente existe el presente Reglamento para cumplirlo, lamentablemente a la fecha los asociados que vienen construyendo sus viviendas no están comprometiéndose con lo estipulado dentro del reglamento.

Existe una supervisión semanal del avance de las obras civiles en el Condominio que incluyen las áreas comunes y las edificaciones de los asociados, trabajo elaborado por el Ing. Romaní, y tiene como finalidad aumentar la funcionalidad del Condominio en lo que son obras civiles, saneamiento, electrificación.

Ahora último lo que he podido verificar en las supervisiones semanales es que nuestros reservorios necesitaban un mantenimiento más estricto, como es un reforzamiento de muros, mejorar las redes de agua potable; lo segundo que he notado de este trabajo de supervisiones, son las instalaciones de los muros contrafuertes, para ello paso a explicar que el condominio tenemos reservorios con una vida útil de 10 a 12 años, como el condominio ya tiene cierta edad, entonces lo que se está haciendo es reforzarlos y darle una vida útil de 12 a 15 años más.

En igual sentido con relación a las tuberías que salían de estos reservorios también necesitaban trabajos de mantenimiento, entonces estamos procediendo a tomar las medidas necesarias y evitar las filtraciones y el

consumo de agua tanto para el condominio como para los asociados. Dichos trabajos evitan que estas filtraciones lleguen a las viviendas y demás áreas verdes del condominio.

Así mismo, tenemos el trabajo de mejoramiento de accesibilidad de las pistas, que toma vital importancia, toda vez que, en el transcurso de las construcciones de las viviendas, estas son utilizadas por maquinaria pesada. En la parte Oeste y Este del condominio se ha presentado que –en el proceso de construcción– algunos camiones no ingresan o tienen dificultad para ingresar, entonces lo que se ha hecho es un recapeo de toda la vía para que no llegue a un límite el material y esto no genere costos al propietario cuando decide iniciar su construcción, es por ello que hemos realizado trabajos de limpieza de pistas, se ha recapeado la accesibilidad, y se ha tomado estas consideraciones para motivar la construcción de las viviendas. A la fecha el condominio cuenta con 30 casas construidas. La Directiva y la Administración del Condominio incentivan la construcción de casas y que no solo se queden en una proyección de planos.

Sobre la instalación de redes de agua del riego tecnificado para las áreas verdes, debo proceder a explicar que toda las mangueras de distribución –que es en este caso son de riego por goteo– son mangueras que están expuestas a los cambios de temperatura, temporadas de sol y de frío, generando un deterioro, y hay ocasiones en las que necesitan ser cambiadas porque llega el momento en que dicha mangueras no gotean, debido a obstrucciones, o en su defecto se presentan chorreos, no permitiendo tener un control adecuado del consumo del recurso hídrico y un buen tratamiento de las plantas del Condominio.

Finalmente, sobre la aprobación de los planos, y el tema de la construcción de las viviendas, debo indicar que cuando un asociado adquiere un área de uso exclusivo y desea iniciar la construcción de su vivienda, debe presentar sus planos a la Administración para su aprobación. Estos planos serán aprobados en la medida que se ajusten al Reglamento Interno de la Asociación, así como a sus estatutos y demás normas que rigen a la Asociación y el Condominio. Dicha aprobación estará a cargo del ingeniero contratado por la Asociación para estos fines y de acuerdo a lo señalado en este punto. Entre los aspectos más resaltantes en cuanto a estos planos, es que cumplan con todo lo estipulado en el Capítulo de Edificaciones de nuestro Reglamento Interno, como son los retiros, el área a construir, y mantener un área paisajística, entre otros

Entonces el punto número 1 para el inicio de la obra, es que los planos estén debidamente aprobados.

El punto número 2 es que todos los planos que se encuentren en obra deben ser los mismos planos que se presentaron a la Administración y deben de contar con la firma del ingeniero que los aprobó. De suma importancia es que todas las construcciones tienen que cumplir con los planos; es decir, no se puede realizar ninguna construcción distinta o adicional a la diseñada y señalada en los planos aprobados.

Cuando no se cumple con lo estipulado en los planos, se procede a la activación de las sanciones por incumplimiento al Reglamento de Construcción, lo cual queremos evitar, toda vez que existen multas que comprometen costos para los asociados, además de tener un retraso en la obra por paralizaciones, y lo que se debe corregir para continuar con la construcción. Lo que todos quieren es poder disfrutar de la obra lo más pronto posible, por lo que mejor es evitar estas situaciones.

Mi trabajo consiste en realizar visitas de supervisión al Condominio todos los días jueves de 8.00 am., hasta el mediodía. Así mismo, en la Oficina Administrativa del Condominio también puedo recibir a los asociados que deseen realizar consultas o coordinaciones todos los días lunes de 4.30 pm. a 6.00 pm.

II.3 RESPECTO DEL TERCER TEMA DE AGENDA

Acto seguido, el Presidente cede el uso de la palabra al señor CPC Luis Alberto Tasayco Montoya, a efectos que desarrolle el tercer punto de la agenda, en cumplimiento a los puntos de aprobación que cada año realizamos al sustentar el dinero recaudado y los gastos a donde se han destinado los fondos en beneficio íntegro del Condominio como ustedes pueden apreciar.

Mi trabajo como Contador de la Asociación se realiza de forma externa, en este sentido vale la pena explicar que la Asociación tiene su propio equipo administrativo que se encarga de llevar los controles correspondientes y nosotros procesamos esta información y lo hacemos de manera permanente en nuestra propia oficina.

El resultado de todo este manejo y registro contable, nos da este reflejo del manejo financiero de la Asociación que todos tienen a disposición, en este sentido, los invito a revisar la cuarta página donde se puede apreciar el Estado de Ingresos y Gastos del año 2016.

Podemos observar en primer lugar, que hemos manejado recursos por Ingresos Ordinarios, es decir, lo que usualmente los asociados aportan para sostener los gastos de mantenimiento del condominio, incluido los gastos administrativos por supuesto.

Apreciarán que hemos tenido un ingreso de una **Cuota Ordinaria** ascendente a **S/ 1'121,483.00** soles y debo decir que es la primera vez que nuestra Asociación logra recaudar esta suma, lo cual ha permitido indudablemente manejar con cierta tranquilidad los gastos de mantenimiento del año.

Hubo un incremento muy importante en la recaudación de este año 2016 respecto a los años anteriores, el nivel de deuda ha bajado y las medidas aprobadas por la Asamblea General en Diciembre de 2015 y Julio de 2016 han ayudado muchísimo en el tema de recaudación, toda vez que existían asociados que venían manteniendo cuotas ordinarias por pagar desde años anteriores y que gracias a dichas medidas en este año 2016 se han puesto al día.

Esta gestión es un trabajo especial del área administrativa que tiene a su cargo el tema de cobranza, quienes de manera importante han contribuido en esta recaudación, obviamente contando con la voluntad y el aporte de cada uno de los asociados.

Entonces en **Ingresos Ordinarios** hemos manejado un total de **S/ 1'189,682.00** soles y esto se ha destinado principalmente a los Gastos Operativos de la sede social que en total suman **S/ 1'003,127.00** soles.

El otro rubro importante son los **Gastos Administrativos** que ha sumado **S/ 303,688.00** soles.

Si revisamos en que ha consistido principalmente los **Gastos de Mantenimiento** del condominio podemos ver que tenemos un rubro de **Arborizado y Cerco Vivo** que suma **S/ 314,990** soles.

Si pasamos a la siguiente página, vamos a ver el detalle de este rubro de Arborizado y Cerco Vivo, ahí podemos observar que dos de los principales conceptos que forman este rubro de arborizado y cerco vivo es **la mano de**

obra que suma S/ 191,280.00 soles y los **suministros** para este mantenimiento del arborizado del cerco vivo que suma S/ 64,205.00 soles. En un monto menor está el **mantenimiento del sistema de riego** que está en S/ 17,525.00 soles.

El siguiente rubro importante es el de **Mantenimiento General** del condominio que ha sumado S/ **467,358.00** soles. Este mantenimiento también podemos ver en la siguiente página esta principalmente conformado por los **gastos de suministro** para este mantenimiento que suma S/ 144,792.00 soles, el **suministro eléctrico** que suma S/ 107,195.00 soles, la **mano de obra** para el mantenimiento general del condominio que suma S/ 116,606.00 soles, también el **agua** adquirida que suma S/ 87,394.00.

El siguiente rubro en el Estado de Ingresos y Gastos es el **Mantenimiento del Club House**, que ha sumado S/ 64,641.00 soles en este rubro su importe mayor es el que está referido a la mano de obra de limpieza permanente que se hace en el Club House que incluye también a la piscina que suma S/ 31,836.00 soles. Asimismo, hay gastos de mantenimiento en las motos y motores que suman S/ 16,580.00 soles y suministros diversos de mantenimiento que suman S/ 14,322.00 soles.

El siguiente rubro en el Estado de Ingresos y Gastos es el de Seguridad del Condominio que suma S/ 136,870.00 soles y dentro de eso fundamentalmente el gasto está orientado o conformado por los gastos del personal que tienen a su cargo la seguridad y un rubro de suministros para este mantenimiento de la seguridad del condominio por S/ 14,123.00 soles.

En Gastos Administrativos podrán apreciar dos rubros importantes: los **Gastos de Oficina** propiamente dichos que suman S/ 51,730.00 soles y que están compuestos fundamentalmente por el alquiler de la oficina que ha sumado S/ 27,582.00 soles, luego gastos de teléfono, internet y comunicaciones por S/ 9,074.00 soles y suministros de oficina por S/ 5,944.00 soles. Después tenemos **Gastos de Personal** que suman S/ 251,958.00 soles, dentro de ello tenemos dos rubros importantes que son el personal administrativo que suma S/ 165,162.00 soles y los honorarios de asesoría legal y contable, por S/ 58,600.00 soles.

Si vemos porcentajes, podemos observar que los gastos en la sede social suman un **76.76%** y los gastos administrativos el **23.24%**. Si observamos el total de los Gastos Operativos han sumado S/ **1'306,815.00** soles. Y el total de los **Ingresos Ordinarios** ha sumado S/ **1'189,682.00** soles, lo que da un déficit operativo de S/ 117,133.00 soles. Sin embargo, en el año hemos tenido otros ingresos que suman S/ 118,913.00 soles que fundamentalmente está compuesto por cuotas de derechos de transferencia de membresías que han hecho algunos asociados durante el año 2016 y que suman S/ **111,388.00** soles y **otros ingresos** que suman S/ **7,202.00** soles que fundamentalmente está provisto por las **multas** que se han aplicado a algunos asociados. El resultado final ha sido un mínimo superávit de S/ 1,780 soles.

En este acto se somete el Informe Financiero del 2016 a votación por parte de la Asamblea General, dando como resultado su aprobación por unanimidad.

Queda estipulado que la Asamblea General autoriza al presente Consejo Directivo a gestionar todas las acciones legales necesarias, autorizándolos a suscribir los documentos necesarios para ello, con la finalidad de inscribir la presente acta ante los Registros Públicos de Lima, para lo cual se los faculta.

Luego de responder a otras dudas de los asociados asistentes, el Presidente levantó la reunión siendo las 14.30 horas.