



INFORME DE LA ASAMBLEA DE ASOCIADOS CELEBRADA EN EL CLUB HOUSE DE NUESTRA SEDE SOCIAL EL 07 DE SETIEMBRE DE 2013

La sesión debidamente convocada mediante comunicados dirigidos a nuestros Asociados y mediante las publicaciones efectuadas en los diarios El Peruano y Correo de fecha 30 de Agosto de 2013; se instaló a las 12.30 pm; con la asistencia de 50 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 de las obras de electrificación de la sede social Condominio La Raya- Ciudad De La Paz, a cargo del Ing. Manuel Ruiz de la empresa DYPERSAC
- **Segundo tema de agenda:** Informe sobre el avance de las gestiones de saneamiento físico legal de la sede social, a cargo de la Dra. Liliana Campos.
- **Tercer tema de agenda:** Estados financieros del año 2012, a cargo del sr. Alberto Tasayco
- **Cuarto tema de agenda:** Informe de los gastos realizados por concepto de cuotas de mantenimiento, a cargo del sr. Alberto Tasayco.

1.- INFORME SOBRE EL AVANCE DE LAS OBRAS DE ELECTRIFICACIÓN DE LA SEDE SOCIAL CONDOMINIO LA RAYA- CIUDAD DE LA PAZ.

El Ingeniero Manuel Ruiz explicó acerca del avance de las obras de electrificación del condominio La Raya Ciudad de La Paz; al respecto mencionó que los trabajos han sido divididos en 4 etapas: la red primaria de media tensión (concerniente a la red primaria aérea, hay un avance del 100%.) la red secundaria (subterránea un avance del 50%), la conexión domiciliaria (en las acometidas domiciliares, los puntos trifásicos también presentan un avance del 50%) y el alumbrado de los caminos (todavía no se ha empezado).

Habiendo concluido el Ingeniero Manuel Ruiz, El Director Tesorero Ingeniero Ricardo Valderrama tomando la palabra indicó que el 50% que ya está terminado comprenden los lotes ubicados en las zonas A, B, C y D. Y el 50% que aún falta son los lotes que están muy alejados y que son zonas que prácticamente no hay ninguna edificación. Asimismo señala que los números pueden ser un poco fríos pero están optimizados, es decir, el 50% que falta no es un 50% que va afectar a los que ya deseen construir; pues la administración asegura a aquellos asociados que hayan cancelado su cuota y que deseen construir un punto de luz sin mayor problema.

Intervino en este punto la Señora Patricia Arteaga para señalar que va a realizar un resumen de las membrecías retiradas este año, cuales son los lotes que están disponibles y cuales los que se encontrarían en riesgo; asimismo, si se recibe una oferta interesante, proceder con el retiro de la membresía a aquellos asociados que no hayan cumplido con los pagos acordados según estatutos. También a sugerencia de los asociados se propuso crear un directorio de asociados de uso público para lo cual se enviará un correo a cada asociado solicitando la autorización para la exposición de datos como número de teléfono y dirección de correo electrónico.

Respecto a la cantidad de asociados el Ingeniero Valderrama se pronuncia indicando que la Asociación Ecológica La Raya y La Sashavaca actualmente está conformada por 352 asociados que representan 409 membrecías de las 475 que hacen el total de la Asociación, ni más ni menos; el plano que representa esta realidad se va a publicar en la misma página web del condominio.



2.- INFORME SOBRE EL AVANCE DE LAS GESTIONES DE SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL DE LA SEDE SOCIAL

El Presidente del Consejo Directivo señala que se estaba manejando una estrategia legal con un grupo de abogados que lamentablemente no ha logrado la velocidad requerida para registrar la propiedad a nombre de la Asociación es por ello que se ha encargado este trámite a un nuevo estudio. Para mayores detalles el Presidente cedió la palabra a la doctora Liliana Campos.

La Dra. Campos representante del Estudio Pastor ; estudio que ha asumido el tema del saneamiento físico de la sede social, manifestó como primer punto que la sede social está inscrita, tiene una partida matriz debidamente registrada en registros públicos, lo cual asegura a todos el 100% de los derechos por su membrecía. La demora en el saneamiento obedece a un tema administrativo que escapa del manejo de la directiva o de la Asociación, el expediente actualmente se encuentra en COFOPRI; y dependemos en este punto del número de trabajadores disponibles de COFOPRI que vendrán a realizar una Inspección considerando la magnitud del terreno.

3.- ESTADOS FINANCIEROS DEL AÑO 2012

Se entregó a cada Asociado asistente el Balance General al 31 de diciembre del 2012 y el Estado de Ingresos y Gastos correspondiente al periodo enero a diciembre del 2012, el Contador público Colegiado Alberto Tasayco Montoya, procedió con la explicación del Balance General señalando que los rubros más importantes del Activo de la Asociación, están constituidos por las Cuentas por Cobrar a los Asociados – Corto Plazo por S/. 967,330 y Cuentas por Cobrar a los Asociados – Largo Plazo por S/. 755,141 las mismas que incluyen las membrecías, cuotas ordinarias y cuotas extraordinarias que al 31 de diciembre del 2012 se encuentran pendientes de pago por los asociados; asimismo, se considera como el rubro más importante del Activo a los Inmuebles, Maquinaria y Equipo por S/. 15'012798 que está conformado casi íntegramente por el valor de adquisición del terreno y de las obras realizadas en el condominio, todos estos importes son por supuesto a los valores históricos de adquisición y que definitivamente están por debajo del actual valor de mercado, por lo que sería importante efectuar una tasación a la fecha.

Un asociado interviene preguntando cual sería la estrategia para optimizar la cobranza de las cuentas por pagar por los asociados; a lo que el Sr. Tasayco resuelve su duda indicando que la administración ha tomado los servicios de la empresa Equifax la que permite adicionalmente a lo que se conoce como el servicio de INFOCORP, no solamente ver el historial crediticio de una persona sino que también ayuda en el tema de cobranza, mediante la emisión de cartas recordatorias de vencimiento o de cuentas morosas y con una advertencia que si no se ponen al día eventualmente van a tener que ser registrados en INFOCORP, situación en la nadie quisiera estar. Entonces esto es una importante medida disuasiva para desalentar los retrasos. Esto ya se ha contratado desde el mes pasado y entra en vigencia a partir de este mes, porque hay todo un proceso de implantación de este servicio.

Continuando con el informe el Sr. Tasayco señala que respecto a los rubros del Pasivo al 31 de diciembre del 2012, la Asociación mantenía Tributos y Aportaciones por Pagar por S/. 27,261, que corresponden principalmente a aportes a Essalud y AFPs e Impuesto Temporal a los Activos Netos los cuales se cumplieron con pagar en el mes de enero 2013; asimismo se tenían Remuneraciones por Pagar por S/. 22,084 las cuales también se pagaron en el mes de enero 2013.

El expositor explica que el Patrimonio Neto está conformado por las cuentas Capital con S/. 124,752 y Capital Adicional con S/. 22'488,601 las cuales incluyen el valor de las membrecías y de las cuotas extraordinarias aportadas por los asociados al 31 de diciembre del 2012; asimismo se explica que el Resultado del Ejercicio 2012 (déficit) por S/.343,863 y Resultados Acumulados (déficit) por S/. 3'910,753 se deben a las diferencias entre las cuotas ordinarias aportadas por los asociados al 31 de diciembre del 2012 y los gastos de mantenimiento y administración del condominio durante el mismo periodo.

A continuación el sr. Tasayco explica el Estado de Ingresos y Egresos del año 2012, indicando que los Ingresos Ordinarios están constituidos por las cuotas de mantenimiento que los asociados han debido cumplir con aportar durante todo el año y que asciende a S/. 483,337, a continuación explica sobre los Gastos Operativos del Condominio que en conjunto suman el importe de S/. 614,667 y que los Gastos de Administración suman el importe de S/. 188,986 lo que ha generado un Déficit Operativo de S/. 320,316 y que asimismo se ha considerado como Otros Ingresos los aportes por



transferencia de membrecías y como Otros Egresos las Pérdidas por Diferencia de Cambio lo que ha dado como Resultado final un Déficit del Periodo de S/. 343,863.

Observando que no hay más preguntas, el Ingeniero Ricardo Valderrama somete a votación de la Asamblea la aprobación de los Estados Financieros del año 2012, habiéndose aprobado por **UNANIMIDAD** los indicados estados financieros.

4.- INFORME DE LOS GASTOS REALIZADOS POR CONCEPTO DE CUOTAS DE MANTENIMIENTO.

El Presidente del Consejo Directivo de señala que este tema de la agenda estará a cargo del señor Alberto Tasayco quien realizara una exposición de los cuadros entregados a los asistentes, Seguidamente hace uso de la palabra el Señor Tasayco para profundizar más los temas en mención. La intención ha sido mostrar cómo se ha gastado año a año y cuál ha sido el promedio de gasto mensual que ha habido en cada uno de esos años. El tema del consumo de agua, para arborizado se gastó 18 000 dólares, en el año 2012. Para canchas, 5 000. Para cercos vivos, 33 000 dólares. Ya ahí aparece este consumo de agua que se le paga a la Asociación vecina, lo que hace un promedio de gastos de todo este rubro, durante todo este año 2012 de un promedio mensual de 6 864 dólares.

Sin embargo, en el presente año, 2013, solamente se ha consumido agua a través de los que se le ha comprado a la asociación vecina. Prácticamente es casi un 50% de menor gasto en promedio comparado a los meses del 2012. En lo que va de este año respecto a los gastos de la Casa Club, estamos hablando 6 meses, ya se ha gastado 8 626, el precio va ser más caro que el del 2012. Es decir, en el año 2013 ha subido el promedio.

Por el lado de las medidas de seguridad. En el año 2012 se ha gastado 9 959 dólares y lo que va de este año, 7 000, lo que hace en promedio, el gasto mensual este año es más. Prácticamente es el mismo, no ha habido una rebaja respecto al año 2012 al 2013. Revisando este tema de gasto de manos de obra, personal. Explicación de ello es que ha habido incremento, se ha aumentado el número de personal y además se han dado mejoras remunerativas. Ha habido un aumento real a lo largo del años 2009 al 2013.

En cuanto al tema del arborizado, eso ha tenido un pico en los años 2011 y 2012. En el 2012 fue 48 000. En este año el mantenimiento para este rubro ha venido aumentado porque hay muchas plantas que se han asentado y que requieren mantenimiento. El promedio mensual del rubro en este momento está en 43 543 dólares. En cuanto al mantenimiento general del condominio, este rubro aparece en el año 2011. Vemos que esto ha subido, pero hay que tener presente que este aumento está influenciado en un 40% por la electricidad del condominio, que seguro lo va explicar el condominio. Luego la planilla del personal del mantenimiento, el promedio mensual del año pasado era 2148 y ha subido en el 2013, aproximadamente 400 dólares.

El diagnóstico de la situación es que hay un déficit que se ha repetido año a año; la cuota de mantenimiento debe ser 200 soles y estamos pagando 110 soles. Esto se puede verificar analizando el ultimo cuadro correspondiente al año 2013, se puede ver que el costo de mantenimiento es de 19 500 dólares mensuales, los gastos administrativos son 7 700 dólares mensuales, es decir 27 200 dólares al mes. Si esto se divide entre el número de asociados, estamos sobre los S/ 200 soles por concepto de cuota ordinaria. Esta es la realidad por esto nuestros vecinos pagan 95 dólares, mensuales por concepto de cuota ordinaria; sin considerar otros condominio cuyo pago por cuota ordinaria es mucho mayor.

Por otro lado el Ingeniero Valderrama manifestó que se está otorgando el beneficio de una cuota gratis a todos aquellos asociados que pagan el año adelantado. Es decir pagan 11 cuotas ordinarias en vez de 12.



Los asistentes han determinado someter tres puntos a votación:

- (1) Modificación de estatutos para que todos los que tienen más de una membrecía, paguen por cada membrecía adjudicada cuotas ordinarias u extraordinarias. Es decir, si un asociado tiene 2, 3, 4, 5, membrecías tienen que pagar, 2, 3, 4, 5, cuotas ordinarias y/o extraordinarias. Ojo, esto no es retroactivo.
- (2) El segundo punto es someter a votación el nuevo valor de la cuota ordinaria, de acuerdo a lo expuesto y analizado este monto no debe ser menor a S/200 nuevos soles.
- (3) El tercer y último punto es la contratación de un administrador que radique en el condominio y coordine con un representante de los asociados que viva en el condominio el mismo que representara a todos.

Al respecto de este tema la Dra. Liliana se pronuncia aclarando la duda de uno de los asociados quien menciona lo siguiente: "me parece que una modificación de los estatutos requiere de una asamblea especial, no sé si usted lo puede aclarar," al respecto la Dra. Campos señala que para elevar las cuotas se puede hacer aquí, para nombrar un administrador se puede hacer aquí, porque el punto número 4 de la agenda lo permite. Lo único que para el punto de modificar los estatutos se apruebe aquí que nos autoricen para hacer el proyecto del nuevo estatuto y su aprobación se haría en una asamblea extraordinaria, pero con relación a modificarlo se puede hacer porque el informe de los gastos se sustenta en los déficits o en lo que se está administrando. Asimismo señala que el artículo 84 del código civil apunta a la asamblea para tomar ese tipo de decisiones porque están dentro de sus capacidades.

En relación al primer punto de votación de "autorizar el cambio de estatutos para que todo aquel asociado que tenga 2 o más membrecías pague el 100% de cada cuota ordinaria y cada cuota extraordinaria. Queda claro que no es retroactivo." Quien no esté de acuerdo, que levante la mano. Quien no es te de acuerdo. Ok, bien, por **UNANIMIDAD se aprueba este ítem.**

En relación al primer punto de votación de "autorizar el cambio de estatutos para que todo aquel asociado que tenga 2 o más membrecías pague el 100% de cada cuota ordinaria y cada cuota extraordinaria. Queda claro que no es retroactivo." Quien no esté de acuerdo, que levante la mano. Quien no es te de acuerdo. Ok, bien, por **UNANIMIDAD se aprueba este ítem.**

Seguidamente se somete a votación el segundo punto que consigan que la cuota ordinaria se vaya incrementar de 110 a 200 soles, esto a partir de Octubre, los que no estén de acuerdo, que levanten la mano. Se procede, entonces, a votar por el incremento de la cuota de mantenimiento a 200 soles. Aquellas personas que no estén de acuerdo en que la cuota de mantenimiento se incremente a 200 soles y que regirá a partir del mes de octubre. Que levanten la mano los que no estén de acuerdo. Son 7. ¿Los que estén a favor? **Por mayoría se aprueba el incremento...**

Ya que se aprobó el incremento, **el tercer punto de la votación, es que se va contratar un administrador perenne en obra y que va a coordinar con un representante de los asociados, que inicialmente será uno de los que viven en el condominio.** El Ingeniero al respecto hace la siguiente pregunta: **¿me autorizan a contratar un administrador que coordinará con la señora asociada Giovana Mérida?** Asociado vamos a votar... **por mayoría aprobado, queda cerrado.**

Sin otro particular el presidente levantó la reunión siendo las 15.50 horas.