

INFORME DE LA ASAMBLEA DE ASOCIADOS CELEBRADA EN EL CLUB HOUSE DE NUESTRA SEDE SOCIAL EL 24 DE MAYO DEL 2014

La sesión debidamente convocada mediante comunicados dirigidos a nuestros Asociados y mediante las publicaciones efectuadas en los diarios El Peruano de fecha 15 de Mayo de 2014 y Correo de fecha 15 de Mayo de 2014; se instaló a las 12.30 pm; con la asistencia de 29 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 los avances de las obras de electrificación de la sede social Condominio La Raya Ciudad de La Paz
- **Segundo tema de agenda:** Informe sobre los convenios de cooperación mutua con las asociaciones vecinas
- **Tercer tema de agenda:** aprobación de las modificaciones al Reglamento Interno y Directiva de Sanciones respecto a posibles infracciones de construcción
- **Cuarto tema de agenda:** aprobación de los Estados Financieros correspondientes al ejercicio del año 2013.

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

El Ing. Ruiz informó que a la fecha se cuenta con un 75% del total de la electrificación del condominio, siendo las manzanas que están ya con electrificación las siguientes: A, B, B1, B2, B3, C, D, E y F quedando pendiente la G y H. El Ing. Manifestó que se ha priorizado a las manzanas en las que ya están viviendo y que ya tienen medidores, asimismo preciso que en las que se están construyendo también ya se les ha puesto medidores. Finalmente, manifestó que faltaría el alumbrado de las áreas comunes, el mismo que ya fue acordado en asamblea anterior en el sentido de colocar iluminación indirecta para el alumbrado público con postes de 80 cm. de altura.

Habiendo concluido el Ing. Manuel Ruiz, procedió a responder las preguntas de los asociados. En este lapso manifestó que las instalaciones son trifásicas y la potencia contratada garantizará energía suficiente para todas las casas, asimismo precisó que no tiene fecha exacta de la finalización de las obras de electrificación pues esto dependerá de la cobranza de las cuotas extraordinarias. Finalmente manifestó que para los asociados que no tengan medidores en las manzanas que ya están con electrificación (mencionadas anteriormente) pueden solicitarnos siempre que ya vayan a vivir o a iniciar la construcción de su lote.

El Tesorero Ing. Ricardo Valderrama recordó que se ha contrato la empresa EQUIFAX para hacer más viable las cobranzas. Terminado este punto, invitó a la Dra. Liliana Campos para informar sobre el segundo punto de la agenda.

2.- INFORME SOBRE LOS CONVENIOS DE COOPERACIÓN MUTUA CON LAS ASOCIACIONES VECINAS

La Dra. Campos informó que es preocupación del Consejo Directivo generar acuerdos escriturados con las asociaciones vecinas, por lo que se está trabajando acuerdos con la **Asociación Cooperativa de Vivienda y Bienestar Social de Cieneguilla (conocida como ESSALUD) y con la Asociación los Huertos de Cieneguilla** . Con la Asociación Cooperativa Vivienda y Bienestar Social de Cieneguilla ya había una minuta anterior, pero que ahora se está actualizando para poder escriturarla.

Entre los acuerdos más resaltantes de esta minuta tenemos:

- Que nuestra vía principal de ingreso es la Avenida Las Flores que inicia en la Calle los Lúpulos de oeste a este, esta avenida tienen ancho de 11 metros. Se acuerda que dicha avenida será usada indistintamente por los miembros de la Asoc. Ecológica La Raya y la Sashavaca, así como la Cooperativa de Vivienda y Bienestar Social de Cieneguilla.
- Otro punto importante es que se seguirá respetando nuestro acuerdo de suministro de agua.

Respecto al acuerdo con la Asociación Lo Huertos de Cieneguilla, se está coordinando con la nueva directiva representada por la Sra. María Paz Santibañez. Se está preparando un acuerdo en donde vamos a compartir el tema de la vigilancia y de pase para tener un ingreso fluido ambas asociaciones.

Finalmente la Dra. Campos informó sobre los conflictos internos en la directiva de la Asociación Lo Huertos de Cieneguilla, originada por el envío de una carta de un miembro de esta Asociación, en donde comunicó que *“cualquier decisión sin conocimiento de la actual directiva no podrá tener validez pues la señora presidenta no cuenta con los poderes que otorga la Asamblea General de Asociados”*. Frente a la mencionada carta la Sra. Presidenta de la Asociación en mención, nos comunicó por vía formal que ella si cuenta con los poderes de representación inscritos en los Registros Públicos y por lo tanto *“desautorizó el contenido de dicha carta”*. En ese sentido, nuestra asociación reconoce los poderes de representación legal de la Sra. Presidenta y está prosiguiendo con las negociaciones para la firma de la minuta que contiene los acuerdos con la Asociación Los Huertos de Cieneguilla.

Luego de la exposición la Dra. Campos absolvió las preguntas de los asociados. En ese lapso, un asociado puso hincapié en la incomodidad que genera la reja puesta por la Asociación Los Huertos de Cieneguilla, que restringe el acceso por esa vía a nuestra Asociación. El asociado acotó que tiene un informe de la Municipalidad de Cieneguilla que menciona que *“La municipalidad distrital de Cieneguilla no ha emitido autorización para cerramiento de vía pública o limitación de transitabilidad en la vía pública denominada Las Palmeras. Dicha avenida es una vía pública de libre transitabilidad.”* Cabe resaltar que la reja verde se encuentra en la Av. Los Fresnos y que la Av. Las Palmeras es el ingreso principal de ESSALUD. En base a lo anterior se propuso que se plantee una acción de Habeas Corpus a nivel institucional, si es que no se llega a un acuerdo justo con la Asociación Los Huertos de Cieneguilla por la reja que ha puesto y que no permite un acceso libre a los asociados de La Raya. Luego de una breve discusión hubo unanimidad sobre la propuesta planteada.

En el acto se propuso también, que los miembros de la asociación tengan un carnet y/o sus carros unas calcomanías para que los dejen entrar sin problemas y, para las visitas avisar previamente a la vigilancia para permitirles el pase, todo ello con la finalidad de que los asociados tengan acceso al condominio las 24 horas del día sin restricción alguna.

3.- APROBACIÓN DE LAS MODIFICACIONES AL REGLAMENTO INTERNO Y DIRECTIVA DE SANCIONES RESPECTO A POSIBLES INFRACCIONES DE CONSTRUCCIÓN

Seguidamente, se pasó a desarrollar el tercer punto de la agenda. Las propuestas de las modificaciones 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 de aplicación de sanciones por el tema de construcciones, como se está proponiendo que la construcción dentro de la asociación sea viable, se tiene que guardar parámetros y un respeto con estas normas a las que todos los asociados se han sometido cuando forman parte de la asociación.

El Ing. Ricardo Valderrama precisó someramente cual es el procedimiento ante la directiva para iniciar una construcción. Así todas las personas que van a construir en el condominio tienen que presentar

sus planos en administración para aprobárselo. Es decir, nos presentan el proyecto, revisamos los planos y una vez visados, el asociado puede iniciar sus procesos constructivos y se le da las facilidades para colocar los materiales de construcción.

La Dra. Campos informó las modificaciones más importantes del reglamento interno:

- Art. 7° punto J, se propone adicionar que “dentro de las obligaciones de los asociados se debe acatar las sanciones y las medidas complementarias impuestas por el consejo directivo, y en el punto K adicionar el cumplimiento del pago de las sanciones pecuniarias una vez complementado el procedimiento”.
 - Art. 9°, referido a la pérdida de la condición de asociado por incumplimiento de pago de las cuotas ordinarias y extraordinarias, se propone solo adicionar a lo señalado, que también procede la pérdida de dicha condición por el incumplimiento del pago de la sanción pecuniaria por infracciones.
 - Art. 10°, se propone el siguiente tenor: “corresponde al consejo directivo luego de su aprobación de la asociación en una asamblea general fijar el importe de las cuotas extraordinarias”.
 - Art. 26°, se propone un procedimiento administrativo dentro de la Asociación para las imposiciones de las sanciones pecuniarias, estableciendo para ello que la Asociación va respetar el debido procedimiento al debido proceso en caso el asociado decide formular los recursos impugnatorios previstos en la Ley N° 27444 Ley General de Procedimientos Administrativos al cual nos sujetamos.
 - Art. 37°, se propone el siguiente tenor: “Art. 37° CRITERIOS A TENER EN CUENTA EN LA CONSTRUCCIÓN
 - a. Las edificaciones que se levanten en las áreas de uso exclusivo con clasificación “A” (planos frente a áreas verdes), serán de un solo piso. No podrán construir un segundo piso. Tendrán un área techada de máximo un 30% del área total del área de uso exclusivo más 10% adicional de área construida no techada del área total del área de uso exclusivo.
 - b. En las áreas de uso exclusivo de clasificación “B” (planos sin frente hacia áreas verdes) se puede construir hasta 2 pisos: Primer Piso, hasta 23% del área total del área de uso exclusivo, más el 10% adicional de área construida no techada. Segundo Piso, hasta el 11.5% del área total del área de uso exclusivo.
 - c. En las áreas de uso exclusivo de clasificación “C” (laderas) puede construirse hasta dos pisos y un tercer nivel: Primer Piso: Hasta 23% del área total del área de uso exclusivo, Segundo Piso: Hasta 11.5% del área total del área de uso exclusivo, Tercer Nivel: Hasta 5.75 % del área total del área de uso exclusivo. Adicionalmente 10% de área construida no techada del área total de uso exclusivo que se puede distribuir entre los tres niveles.
- Debiendo cumplir con lo siguiente:
1. Que en la construcción se realicen terrazas escalonadas
 2. Que, ningún elemento de la construcción exceda en 0.50 metros el límite superior del área de uso exclusivo.
- d. En caso de ejecutar movimiento de tierra en el área de uso exclusivo, la cuota del nivel más alto no puede sobre pasar la pista del área común.

Luego de la explicación sobre las modificaciones indicadas, un asociado preguntó si existían sanciones a de la los miembros del Consejo Directivos, la Dra. Campos precisó que en el Art. 17° del Estatuto se establece para los directores las mismas sanciones que para los asociados, por lo que no era necesario implementar un cuadro de sanciones para los directivos.

Finalmente se procedió a deliberar y votar los siguientes puntos:

- Modificación del Estatuto para poder redactar todo cuando se requiera, a fin de permitir las modificaciones en el reglamento interno, 19 de los asociados asistentes aprobaron este punto y no hubo votos en contra, por lo que se aprobó la modificación del estatuto para poder hacer las modificaciones al reglamento interno.
- Modificación de los artículos 7°, 9°, 10°, 26° y 37° del Reglamento Interno, 21 asociados estuvieron de acuerdo, por lo que se aceptó que se modifiquen los artículos del reglamento interno.
- Para la incorporación de la directiva de sanciones respecto a los posibles infractores, al respecto un asociado propuso realizar la votación de este punto en la siguiente asamblea, por lo que se puso a voto la decisión de votar en ese momento sobre la incorporación de las sanciones al reglamento, a lo que 11 asociados estuvieron de acuerdo y 12 en desacuerdo, por lo anterior se decidió dejar para la siguiente asamblea la aprobación de la incorporación de la directiva de sanciones para los posibles infractores, a realizarse en noviembre del 2014 aproximadamente.

En ese acto el Ing. Valderrama manifestó que enviará a todos los asociados vía correo institucional toda la información que respecta al tema pendiente de decisión junto con el resumen de la asamblea.

- Se acordó que luego de 60 días de enviada la información sobre las modificaciones al reglamento interno en lo que respecta a las sanciones, aquel asociado que tenga observación sobre la aplicación de las sanciones, las enviara para ser recogidas e incorporadas en la votación de la siguiente asamblea general.

Finalmente, se informó a los asociados que en la Asamblea de fecha 07 de setiembre de 2013, se había votado por considerar a la Sra. Giovana Merida como un nexo-representante de todos los asociados frente al Consejo Directivo, dado que la Sra. Merida vive perenemente en el Condominio, sin embargo, hemos realizado la consulta a distintos especialistas sobre derecho de asociaciones y ante Registros Públicos, quienes nos han indicado que esta figura es un imposible jurídico, toda vez que nuestros Estatutos no contemplan esta figura, en este sentido, dicho acuerdo es ineficaz ya que nuestra norma no lo contempla.

Debemos indicar que nuestros Estatutos indican textualmente una distribución de funciones para la Asamblea General, Consejo Directivo y los Asociados; y en la realidad también existe un administrador de campo; por tanto, esta figura es un imposible jurídico.

No habiendo más que tratar en este punto se pasó al siguiente tema de agenda.

4.- APROBACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO DEL AÑO 2013.

El Ing. Valderrama, manifestó que este punto estará a cargo del licenciado Sr Alberto Tasayco, quien explicará los estados financieros correspondientes al ejercicio del año 2013.

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 el ejercicio del año 2013. Hay que recordar que la cuota ordinaria se modificó a partir de octubre del 2013, entonces hubo tres meses en que la recaudación subió, pero aún se mantiene un importante déficit, esperamos que el año 2014 el déficit sino desaparezca por lo menos baje considerablemente.

El Sr. Alberto Tasayco manifestó que en el año 2011 La Raya tuvo que realizar el pago de varias contribuciones La Raya fracciono esta deuda y afortunadamente ya se terminado de pagar en el ejercicio del año 2013. A esto añadió, que en el año 2013, hemos realizado la cobranza por concepto

de luz y agua a todos los asociados que están viviendo en el Condominio, recaudándose S/. 14,615 nuevos soles. Y que, por todo concepto los Ingresos Ordinarios han sido de S/. 634,715 nuevos soles.

Respecto a los Gastos Operativos hemos tenido gastos en los rubros Agua y Luz por S/. 178,491 que representa el 23% de los gastos operativos; Mantenimiento Club House por S/. 31,013 (4% de los gastos operativos); Seguridad Condominio S/. 99,428 (13% de los gastos operativos); Arborizado y Cerco Vivo S/. 200,940 (26% de los gastos operativos); Gastos Diversos por S/. 82,075 (10% de gastos operativos) y Gastos Administrativos por S/. 176,295 equivalente al 23% de los gastos operativos.

Hasta ahí tenemos un Déficit Operativo de S/. 133,527 (21% de los ingresos totales), sin embargo al final vemos que el déficit ha bajado a S/. 105,697 ¿A qué se debe? a que hemos tenido otros ingresos distintos de las cuotas ordinarias, estos son por concepto de transferencias que han pagado algunos asociados, por haber transferido su membresía, y por la venta de lotes recuperados. En el año 2013 se ha recaudado por este concepto S/. 97,294 que representa el 15% de los Ingresos Ordinarios. Ha ayudado este ingreso a bajar un poco el déficit operativo y también para asumir gastos como la deuda tributaria fraccionada y la diferencia de cambio, pues el dólar ha estado subiendo y bajando.

Respecto al Balance General, tenemos que los activos más importantes, están representados por el terreno y su infraestructura por S/. 15.726,000 como se puede ver en la Nota 5 al Balance General. El Contador recomendó, que sería pertinente hacer una tasación a los valores actuales de la propiedad, estos valores están muy por debajo de su valor real, pues el valor que está en los Balances es a costos históricos, es decir, se ha dado en su momento y hay que recordar que sobre todo en los últimos 4 o 5 años todas las propiedades inmuebles se han elevado y como aquí se ha invertido y se ha desembolsado, todo vale mucho más.

Para aclarar algunas dudas de los asociados se precisó que el rubro que dice Combustible bomba de agua es para las dos bombas manuales que se usan todos los días para lavar las plantas y que funcionan todos los días 8 horas diarias. Para que tengan un número, La Raya tiene 165 has. de los cuales tenemos 25 mil ficus, 8 mil lúcumas, 4 mil granados, unas 7,000 yucas ornamentales y 3,000 plantas varias. Estas plantas se llenan de polvo, porque tenemos suelo afirmado lo que nos obliga a usar las bombas todo el día. Cuando se regresa a limpiar la misma planta, ya pasaron 2 meses. Se debería decir Hidrolavadoras y no bombas.

Por su parte respecto al gasto de las caballerizas el Ing. Ricardo Valderrama manifestó que antes teníamos una yegua y que en la asamblea anterior cuando los estados financieros de 2012, estas cifras de la caballeriza eran mayores y ahora es menor porque ya no tenemos yegua. Lamentablemente la yegua la hemos tenido muchos años, ya era muy mayor, estaba enferma, tuvimos que darle al veterinario para que vea quien podría hacerse cargo. Un asociado propuso mantener la caballeriza, para lo cual sería ideal comprar dos caballos, dicho planteamiento tendría que ponerse a votación.

Luego de responder a otras dudas de los asociados asistentes, el Ing. Valderrama procedió a convocar la votación de los Estados Financieros correspondientes al 2013, en ese acto levantaron la mano todos los asistentes, por lo que se dio por aprobado por unanimidad los Estados Financieros del año 2013.

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