



INFORME DE LA ASAMBLEA DE ASOCIADOS CELEBRADA EN EL CLUB HOUSE DE NUESTRA SEDE SOCIAL EL PASADO 10 DE NOVIEMBRE DE 2012

La sesión debidamente convocada mediante comunicados dirigidos a nuestros Asociados y mediante las publicaciones efectuadas en los diarios El Peruano de fecha 27 de Octubre de 2012 y Peru21 de fecha 27 de Octubre de 2012; se instaló a las 12.30 pm; con la asistencia de 45 Asociados.

Presidio la Asamblea nuestro Presidente señor Racso Gerardo Guillermo Miró Quesada Vegas, actuando como secretario el señor Gustavo Adolfo Palomino Milla. 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 en nuestra sede social Condominio La Raya - Ciudad De La Paz.
- **Segundo tema de agenda:** Informe sobre el estado de cobranza de la cuota extraordinaria para las obras de electrificación en la sede social.
- **Tercer tema de agenda:** Informe sobre el avance de las gestiones del saneamiento físico - legal de la sede social.
-
- **Cuarto tema de agenda:** Aprobar la aplicación de sanciones a los titulares de áreas de uso exclusivo que han efectuado obras al interior de sus áreas sin la autorización del Consejo Directivo y sin cumplir las pautas reglamentarias y/o estatutarias.
- **Quinto tema de agenda:** Aprobación del reglamento de elecciones y ratificación del consejo directivo.

La Asamblea por unanimidad aprobó desarrollar el segundo punto de la agenda, que es el Informe sobre las gestiones de Cobranza de la Segunda Cuota Extraordinaria para las obras de electrificación como primer punto y el del Informe sobre el avance de las obras de electrificación como segundo tema.

1.- INFORME SOBRE LAS GESTIONES DE COBRANZA DE LA CUOTA EXTRAORDINARIA PARA LAS OBRAS DE ELECTRIFICACION

El presidente cedió la palabra a la señora Patricia Arteaga Salas, Gerente Comercial, quien procedió a informar sobre las gestiones de cobranza respecto a la cuota extraordinaria. Previamente hizo entrega, a cada asistente, de un cuadro que detallaba la situación actual respecto de la gestión de cobranza de la cuota extraordinaria para las obras de electrificación. Señaló que al 09 de noviembre de 2012 lo recaudado ascendía a **US\$ 630,481.05** de un total esperado de **US\$ 915,400.00** por membrecías adjudicadas a la fecha. Con motivo de procurar la cobranza se enviaron alrededor de 70 cartas notariales, teniendo una respuesta favorable por parte de los asociados. Otorgando a quienes no pueden cumplir con el pago de la cuota, la opción de firmar un compromiso de pago fraccionado. Sin embargo, hemos tenido 05 asociados que se han mostrado indiferentes a la carta notarial, razón por la cual el Consejo Directivo procedió al retiro de sus membrecías, en aplicación los Estatutos.

A estos asociados se les ha llamado por teléfono, enviado correos electrónicos, y enviado, finalmente, una carta notarial de separación. La señora Arteaga informó que las cuotas impagas que llegan a **US\$ 284,000.00** son necesarias para solventar los gastos de instalación de servicios de electrificación.



Seguidamente intervino el ingeniero Ricardo Germán Valderrama Cueva, Director Tesorero de la Asociación, quien indico que ya no existen más plazos, que hay asociados que han renegociado a 3, 4 y 5 meses. Siendo que a estos asociados se les ha brindado una alternativa, para lo cual firmaron un compromiso de pago, en caso no cumplan con dicho compromiso, se dispondrá de las membrecías; los ingresos obtenidos van directamente a los fondos de la Asociación y serán reinvertidos de acuerdo a los Estatutos en el mismo Condominio, en este caso en la electrificación.

Seguidamente, intervino el ingeniero Ricardo Valderrama quien señalo lo siguiente: “Como ustedes saben ya desde hace 3 años hemos venido elaborando el sistema de electrificación. Hemos tenido varios contratistas, han expuesto varios ingenieros, y escogimos la propuesta del ingeniero Manuel Ruiz, quien viene trabajando con nosotros hace 02 años, primero puso la media tensión y ahora estamos avanzando las obras de la baja tensión, entonces él nos va poder informar sobre este punto”.

2.- INFORME SOBRE EL AVANCE DE LAS OBRAS DE ELECTRIFICACION

Respecto a este tema de agenda el presidente cedió la palabra al ingeniero Manuel Ruiz, quien informó que la instalación de las redes de media tensión aérea están culminadas al 100%, con postes de 13 metros de altura y sub estaciones ya energizadas. Ahora, se viene trabajando en la instalación de las redes de baja tensión subterránea como se acordó en la Asamblea General anterior, estando avanzado en un 25 %. Preciso que se había concluido con la instalación de todas las redes secundarias de baja tensión en la zona C y E. “Cada área de uso exclusivo cuenta ya con un punto de energía, faltando poner el murete con el medidor y las lamparitas con alumbrado público que consistirán en la instalación de unos postecitos de 80 cm decorativos. La zona B, zona B2 y la zona B3 cuentan ya con muretes y puntos en cada área de uso exclusivo, ya energizadas. Incluso, existen asociados que cuentan con energía en las casas. En la zona F, se viene trabajando en el área F-110, y se está dando prioridad en atender a los asociados que están construyendo y a quienes tengan las casas ya construidas.”

Acto seguido el ingeniero Valderrama recordó que por acuerdo de Asamblea General, se determinó que primero, los avances irían en función a los pagos de las cuotas los asociados, teniéndose previsto terminar al 100% en el mes de Diciembre. Preciso, también, que el trabajo de instalación culmina con la instalación del medidor.

3.-INFORME SOBRE EL SANEAMIENTO FISICO LEGAL DE LA SEDE SOCIAL

Para tratar este punto, el presidente cedió la palabra al Director Secretario de la Asociación, Dr. Gustavo Palomino Milla. Respecto a la inscripción de la sede social de la Asociación en el registro de Predios de la SUNARP manifestó que se cuenta con las escrituras públicas, tales como compra-venta debidamente firmadas, planos de lotización, planos de habilitación urbana recreacional-vacacional, autorizaciones de independización, es decir se ha cumplido con el 100% de los trámites que exige la ley de independización para las parcelas que conforman la sede social. Lo que falta obtener es el certificado que diga que en nuestros terrenos no existe un asentamiento humano, certificado que debe ser emitido por COFOPRI. Al encargársele esta nueva función a COFOPRI, esta cayó en reorganización, razón por las cual las funciones de sus ejecutivos y técnicos han pasado al Gobierno Regional y al estar en la zona metropolitana, le corresponde a la Municipalidad Metropolitana de Lima.



A la fecha la Municipalidad Metropolitana de Lima no cuenta con personal para realizar las inspecciones de campo. Recientemente ha sido aprobado el TUPA (Texto Único de Procedimientos Administrativos), que ha sido publicado en el mes de septiembre. En el mes de noviembre, a mediados quizá, van a contar con personal que pueda realizar labores de inspección, que es el último trámite que se requiere para que los terrenos que integran la sede social, el condominio, es decir, las casi 165 hectáreas sean inscritas.

Respecto a la inquietud de algunos asociados para independizar las áreas recibidas, el Dr. Palomino indicó que la ventaja de mantenernos como Asociación es el cuidado que se tiene de las personas que se incorporen e ingresen, porque tenemos un condominio que es como nuestra casa. "Por ello contamos con un Consejo Directivo y una Junta de Calificación. Y las personas que adquieren, de repente cualquiera de ustedes mañana tiene alguna necesidad o simplemente les conviene transferir su membrecía, transfieren, y la persona a la que ustedes transfieren también tiene que ser conocida por nosotros. Entonces si les damos independización lamentablemente no vamos a poder hacer nada para exigir que sólo se transfiera el terreno o casa a una persona honorable". El Dr. Gustavo Palomino siguió informando y precisó que bajo el sistema de propiedad de independización tal como está concebido en nuestra legislación al día de hoy, no se puede poner ninguna limitación. Es lo que pasa en los edificios, en los que todos son dueños del área común, todos se conocen, pero de repente alguien quiere vender, y nadie le puede decir que "solo puedes venderle a alguien honorable".

4.- APROBACION DE LA APLICACIÓN DE SANCIONES A ASOCIADOS QUE EFECTUARON OBRAS SIN AUTORIZACION DEL CONSEJO DIRECTIVO E INCUMPLIENDO PAUTAS REGLAMENTARIAS Y/O ESTATUTARIAS

Para tratar este tema de agenda, el presidente cedió la palabra al Director Secretario de la Asociación, Dr. Gustavo Palomino Milla, manifestó que este es un tema que sólo se puede tratar si mantenemos la concepción original del proyecto, pues no podemos tratar el tema de las sanciones a personas que construyen fuera de los cauces reglamentarios en un sistema de independización. Así que este es uno de los beneficios que nos da el mantener el sistema del Condominio tal como se diseñó.

Manifestó que en el informe de la señora Patricia Arteaga, existen quejas de Asociados respecto a que el Consejo Directivo no está imponiendo su autoridad frente a edificaciones, contrarias a nuestros ordenamientos internos. "El estatuto establece que el asociado que desee construir debe cumplir ciertos requisitos, uno de ellos es acercarse al Consejo Directivo y solicitar asesoría. Hay personas que están aplicando la autoconstrucción y aplican criterios que no están de acorde a las pautas reglamentarias, por eso estamos pidiendo, así como en la Asamblea pasada se pidió para los Asociados morosos en los pagos de las cuotas extraordinarias u ordinarias, también pedirle a la Asamblea facultades para actuar. No queremos imponer mano militar y enviar cartas; y expulsar Asociados, si es que no contamos con el apoyo de ustedes".

Seguidamente la señora Patricia Arteaga intervino manifestando que muchos asociados han presentado sus planos de acuerdo al reglamento de construcción, sin embargo ya en obra han visto la oportunidad de hacer una ampliación e incumplir el reglamento. Seguidamente el Dr. Gustavo Palomino manifestó que es necesario el apoyo de la Asamblea. Luego de algunas intervenciones, el ingeniero Ricardo Valderrama explicó el sistema para que un asociado inicie su edificación, mismo que figura en los Estatutos y Reglamento de la Asociación. Así, también, se acotó que en el momento en que el asociado presente los planos de su proyecto de edificación sería muy bueno que se sustente el pago de la construcción, es decir su financiamiento; con la finalidad de contar con obras culminadas en su totalidad y no llenar el condominio de obras estancadas y sin plazo de culminación.



Por unanimidad, se acordó que se apliquen sanciones a los Asociados que incumplan con las pautas reglamentarias y estatutarias en lo referido a las edificaciones dentro del Condominio.

Luego de algunos intercambios de opiniones respecto a una propuesta relacionada con el tema tratado se aprobó por **UNANIMIDAD** lo siguiente:

- **Establecer un plazo máximo de dos (02) años para concluir toda construcción iniciada a partir de la aprobación del proyecto de edificación.**

5.- APROBACION DEL REGLAMENTO DE ELECCIONES Y RATIFICACION DEL CONSEJO DIRECTIVO

Sobre el quinto y último punto de agenda intervino el doctor Gustavo Palomino quien señaló que, sino vamos a ver el tema del Reglamento de Elecciones, el orden natural de este punto de la agenda sería la ratificación del Consejo Directivo. Agregó que el Consejo Directivo concluye sus funciones, de acuerdo al Estatuto, el 31 de diciembre de 2012. Manifestó su deseo de continuar concluir satisfactoriamente los trámites que faltan en lo que respecta a la parte legal, tal como titulación e inscripción en Registros Públicos. En cuanto a la parte de ingeniería, culminar con la instalación de los servicios y el condominio este operativo al 100%.

Seguidamente intervino el Ing. Ricardo Valderrama quien dijo: -Nosotros estamos deseosos de seguir en el Consejo Directivo en la medida que queremos que esto funcione, pero igualmente si alguien se animara y tiene la iniciativa de lanzarse y armar un Consejo Directivo y conducir a la Asociación, nosotros estamos llanos a aceptar cualquier posibilidad. Acá de lo que se trata, básicamente, es que hay unas cobranzas de cuota ordinaria que son las que sirven para hacer el mantenimiento al condominio, por ende, el nuevo Consejo Directivo, se forma, ubica su oficina, ubica su personal, su gerente, su personal de obra y nosotros las pocas obras que nos quedan por cumplir, bueno las terminamos, que es parte de los entregables que prácticamente están concluidas.

Sometida a votación la ratificación del actual Consejo Directivo para que continúe en funciones por el plazo estatutariamente señalado, la UNANIMIDAD de los asociados votó por la ratificación de los integrantes del Consejo Directivo para que continúen en sus funciones.

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