



ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE ASOCIADOS DE LA ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS DEL DISTRITO DE

SANTA MARIA DEL MAR

25 de Marzo de 2017

En la ciudad de Lima, a las 9:30 p.m. del día veinticinco de Marzo del año dos mil diecisiete, se celebró, en segunda convocatoria, la Asamblea General Ordinaria de Asociados 2017 de la Asociación de Propietarios del Distrito de Santa María del Mar, en las instalaciones del Club Esmeralda, Sede Náutica, Salón Comodoro, ubicado en Malecón Santa María 180, Santa María del Mar.

Presidió la Asamblea el señor Ricardo Trovarelli Vecchio, Presidente de la Junta Directiva, actuando como Secretaria la señora María Elena Alvarado de Zapata, Secretaria de la Junta Directiva.

Seguidamente, se dejó constancia que la convocatoria a la presente Asamblea fue publicada el Miércoles 08 de Marzo de 2017 en el Diario "Correo", dentro del plazo que establece el Estatuto de la Asociación, y se comunicó mediante esquila distribuida a todos los Asociados.

QUÓRUM:

El Presidente, luego de comprobar la existencia del quórum reglamentario y el cumplimiento de las demás formalidades previstas en el Estatuto de la Asociación, declaró instalada la Asamblea en segunda convocatoria, dejando expresa constancia que asistieron a esta sesión 64 (sesenta y cuatro) Asociados, quienes representan el 7.13% (siete punto trece por ciento) del total de Asociados.

La relación de Asociados que concurrieron a esta Asamblea figura en la página siguiente:

RELACION DE ASOCIADOS ASISTENTES A LA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA

25 MARZO 2017.

Nº	COD. DE ASOC.	APELLIDOS Y NOMBRES
1	080	ABUGATTAS ABOID RICARDO
2	224	ABUGATTAS ABUID JESUS GATTAS
3	236	ABUGATTAS FATULE JOSE YADALA
4	138	ABUSADA CHEHADE FRANCISCO
5	786	ALVARADO GONZALES MARIA
6	476	ALVAREZ RAMIREZ JUAN ANTONIO
7	059	ARCE VELASCO LILY
8	613	ARIAS VARGAS VERONICA ROCIO
9	375	ARIAS VARGAS VICTORIA ISABEL
10	648	ARMAS SOLF JOSE CARLOS
11	207	AVOLIO ALECCHI BEATRICE
12	587	BEJARANO RIOS CECILIA PATRICIA
13	827	BOLIVAR AVALOS MARCOS
14	376	BOZOVICH BALARIN BORIS



15	818	CARDENAS SERVAT SUSANA
16	879	CASTRO VALLEBUONA RAUL
17	693	CHANG MILLA CESAR AUGUSTO
18	773	CHAVEZ MENENDEZ VICTOR
19	641, 646	DELGADO BINASCO RICARDO
20	257	DURAND CHAHUD CARLOS
21	114	ESCALANTE ESTRADA RICARDO
22	698	ESPEJO JARUFE ALBERTO
23	630	ESPEJO ZAVALA GASTON
24	098	ESPINOZA CERVANTES AQUILO
25	658	FERNANDINI VALLE RUESTRA EUGOLIO
26	858	FLORES DI LIBERTO GISELA
27	247	GALDO LIDA MARIN DE
28	440	GHARIB TOUMA BASEM
29	524	GUZMAN-BARRON TORRES GUILLERMO
30	508, 509	HIRAOKA TORRES CARLOS
31	289	INVRS. LIMBANI S.A.C./HOPKINS L
32	082	JAMIS SUMAR JIRIES MARTIN
33	874, 864	JARUFE SABAT HECTOR
34	125	JARUFE SABAT JAIME ALFREDO
35	875	JARUFE SABAT LUIS
36	670	JARUFE SABAT LUIS RICARDO
37	062	JIMENEZ ANCAYA IDO RENAN
38	656	JUNGBLUTH FOLEY AMADA
39	191	KAHHAT THRIDE FARID
40	923	KOURI CAHUAS CARLOS
41	627	LERNER RIZO PATRON PEDRO
42	124	LOAIZA LIZARBE HELEN Y OTROS
43	767	LOPEZ SALAS CARLOS
44	371	MARSANO NAVARRO DAVID
45	052, 053	MASSA DE BERNARDIS MARIE
46	288	MUNIZ ROGGERONI GINA
47	278	NOMURA ARAKI GUILLERMO
48	292	PROAÑO NORIEGA GUSTAVO
49	866	PUELLES OLIVERA LUIS
50	915	RAMOS LA TORRE JORGE
51	626, 378, 625, 627, 040	RIZO PATRON DE LERNER ROSEMARY
52	355	RODA DE ARIAS VIVIANA
53	501, 911, 502, 437, 713	RODRIGUEZ CALLE HUMBERTO
54	139	SABA ABUSADA MAHER ALBERTO
55	290	SALAZAR DURAND RAUL
56	570	SASIETA DE LA CRUZ PEDRO
57	019	SCHMID JENNY FRANZ KARL
58	263	SEMINARIO DE LA FUENTE GABRIEL
59	631	TROVARELLI VECCHIO RICARDO

60	921	VASQUEZ NEMI JORGE PATRICIO
61	507	VELEZMORO VENTURO LUIS
62	229	VILLANUEVA DIAZ JAVIER
63	197	VILLAR SEMINARIO JORGE
64	803	ZAPATA CABRERA ALBERTO



73

El Presidente Sr. Ricardo Trovarelli Vecchio manifestó que la Junta Directiva estaba representada por todos sus miembros excepto el Ing. Juan Incháustegui, quien se encuentra internado en la clínica desde el miércoles, a la fecha recuperado: Deja constancia asimismo que ha estado trabajando con nosotros hasta el viernes pasado en tuvimos una reunión con el Presidente de SEDAPAL.

1. APROBACION DE LA MEMORIA DEL EJERCICIO 2016.-

El Presidente dio por iniciada la Asamblea cediendo la palabra a la Sra. María Elena Zapata secretaria de la Junta Directiva, quien dio lectura al MENSAJE con el que se inicia la memoria anual 2016 y hechos relevantes posteriores hasta el 09 de Marzo de 2017. El mismo que contiene los 5 objetivos que se trazó la actual Junta Directiva para el período 2016-2018.

El Presidente ratifico el agradecimiento al personal de la Asociación y recalco que se continua trabajando con el mismo equipo que trabajaba antes en la Asociación, los mismos contadores externos, el mismo Asesor Legal, asimismo indicó que hemos utilizado a los mismos proveedores, y hemos desarrollado lo que consideramos mejor para la Asociación.

PROYECTO PROVISUR: La Defensa de nuestro Mar y Nuestro Distrito.

El Presidente comenzó exponiendo lo referido a este Proyecto. Indicó que nos encontramos al asumir ante una situación muy avanzada. El Proyecto fue aprobado en el 2012, la licitación de obra se realizó en el 2013, la aprobación del Contrato de Concesión el 04 de Noviembre de 2013, el Convenio Interinstitucional con la MSM y la APSMM el 05 de Noviembre de 2013; la adjudicación a CODESUR fue el 17 de Diciembre de 2013; entre Enero y Abril de 2014 la ANA modifica los parámetros ambientales que iban a regir en la bahía para justificar una licitación muy mal iniciada que exigía un ducto mínimo de 500 metros desde la línea baja marea, eso significaba el corazón de la bahía de Santa María donde se forman todos los remolinos: Señaló que el Contrato de Concesión se firmó y fue aprobado por Decreto Supremo publicado en el Diario El Peruano el 01 de Mayo de 2014 y firmado el 07 de Mayo de 2014. La aprobación del Estudio de Impacto Ambiental Detallado-EIA-d se aprobó el 23 de Diciembre de 2015 y la respuesta a las muchas observaciones de una carta con más 300 firmas de vecinos, la respondió el Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento-MVCS, recién el 17 de Enero de 2016, adjuntando sólo una página con unas respuestas muy superficiales del consultor del Estudio de Impacto Ambiental de COCDESUR. Algo inaceptable. Todo ello determinó que el primer día del nuevo gobierno se le pidiera la renuncia a la Directora de Asuntos Ambientales que en la televisión había confesado en el programa de Panorama que no conocía Santa María, que no había hecho estudios de sitio y que se había basado en las declaraciones juradas obligatorias que se presentan en el trámite de un estudio de impacto ambiental.

El proyecto presentado por CODESUR presentaba un ducto emisor a sólo 630 metros de la línea de baja marea, en plena bahía. En las tres bahías (Santa María, San Bartolo-Curayacu y San Bartolo se verían afectadas. La descarga de las salmueras del tratamiento del agua de mar para convertirlo en agua potable, los químicos de la limpieza de las membranas del sistema de tratamiento de agua de mar y el 100% de las aguas tratadas que aumentaría notablemente los coliformes fecales y termotolerantes como estaba previsto en el Estudio de Impacto Ambiental del Proyecto que iban a hacer derramadas en la bahía, excepto los 24 litros por segundo que Santa María puede administrar y está administrando con la capacidad de sus propias plantas.

Handwritten notes and signatures in blue ink on the left margin, including a large 'A' and several illegible signatures.



Por otro lado, el ducto inmisor, que toma las aguas de mar para llevarlas al tratamiento, estaba muy cerca del ducto emisor; en el lugar donde la Municipalidad ha hecho una rampa de minutos estaría una gran planta subterránea a 08 metros de profundidad para el bombeo del agua de mar hacia la planta de CODESUR. Todo ello era realmente inaceptable para Santa María, desde el criterio de la Junta Directiva y había que tratar de modificarlo.

Asimismo, la Asociación asume funciones el 11 de Abril de 2016 y ya el 28 de Abril consigue que el MCS otorgara un plazo de 45 días corridos para hacer estudios que justificaran nuestras observaciones, hasta ese momento eran observaciones de personas no especializadas pero que lo hacíamos por intuición, sentido común, información recogida y nuestro conocimiento de nuestro mar. Todos ustedes saben que en esta zona se producen remolidos y el agua con salmueras en gran concentración iba a regresar y se iba a meter al ducto inmisor y eso implicaba no solamente un problema, sino que podía significar un mayor costo para el Proyecto.

El 10 de Junio dentro del plazo se presentó un estudio muy completo con observaciones técnicas, ambientales y legales de CESEL S.A., que iba acompañado de un estudio de las corrientes marinas de la bahía de SMM realizado por el Instituto del Mar del Perú (IMARPE); esto era muy importante porque en el EIA se había hecho muy deficientemente los estudios de la bahía.

Estaba, entonces orientado el reclamo del ducto emisor fuera de la bahía, CESEL S.A. en función del informe de IMARPE recomendó una extensión adicional de 1000 metros. De las negociaciones nos estarían dando una extensión adicional de 250 metros, que son suficientes para pasar de una profundidad de 23 a 30, con corrientes de mar favorables a la dilución. Por otro lado está todavía en discusión cambiar el ducto inmisor y la planta de bombeo fuera de Santa María, reemplazándolo por pozos en la Playa El Revés al sur de Punta Negra, lo cual sería un gran beneficio para el distrito.

El estudio de impacto ambiental se trató en el EIA, de justificar con un método internacional aceptado pero tomando como referencia un punto a 21 kilómetros mar adentro de Pucusana, donde pasa la corriente de Humboldt con gran fuerza y a 25 kilómetros de nuestra bahía. De ahí se desprendía la conclusión que todos los residuos iban a ser llevados al norte y de esa afirmación se infiere que lo mismo sucedería en nuestra bahía. En la Bahía de SMM no habían hecho los estudios con una lancha y un flotador de -2 a -5 metros. Así no se pueden sacar conclusiones y este método no es válido en un EIA.

IMARPE demostró con la mayor y mejor tecnología que hay en el Perú, que en la zona del inmisor y del emisor se forman remolinos muy complicados y que tienden a ir hacia la playa a -5, -10, -15 y -20 metros. La conclusión de IMARPE era contundente, se iban a concentrar las sales y los químicos. En el año 2014, cuando el EIA no se había presentado todavía, hicieron las consultas a los organismos del Estado y el IMARPE concluyó que por normas internacionales de la Organización de las Naciones Unidas (ONU) y de la Asociación Panamericana de la Salud, no se hacían ductos de este tipo en bahías o en estuarios, y que si se mantenía el diseño había que extender el ducto. No fue tenido en cuenta porque no era vinculante. Lo omitieron y siguieron con el Proyecto como estaba.

El Proyecto, iba a perjudicar nuestra bahía y nuestra playa, comenzamos así una dura batalla. Desde el 10 de Junio hasta el cambio de gobierno, el MVCS no se pronunció ni aceptó ninguna reunión. Los funcionarios antiguos le prepararon al nuevo Vice Ministro un informe desechando todo lo que habíamos actuado y uno de los argumentos era que el estudio de CESEL e IMARPE no estaba firmado por los especialistas que habían intervenido. Por lo cual le pedimos al presidente de IMARPE que enviara una carta presentando el estudio y que lo firmaran todos los especialistas y a CESEL que firmaran página por página los 05 especialistas que habían intervenido y lo volvimos a presentar. En Septiembre ya se armó una mesa de negociaciones en serio y en Octubre el MVCS nos hizo una encerrona en el nuevo edificio de Convenciones del Perú porque llevó a más de 200 personas de las otras poblaciones y claro, las otras poblaciones necesitan el agua, si usted llega a los pueblos jóvenes de Punta Negra, de Punta Hermosa, todos van a pedir agua; fue una discusión que llamaron "técnica", pero que en realidad terminó en un gran show político y nosotros seguimos adelante con las presiones y las negociaciones.

Habíamos observado que el terreno de 11 hectáreas que se le había asignado al Proyecto es un terreno que estaba designado al Parque Zonal y que no se había hecho el cambio de uso; hasta el día de hoy hay un informe de la Municipalidad de Lima con un "cambio de uso" muy dudoso. El primer informe lo observamos y el segundo insistió con los mismos argumentos y si se hacen los arreglos que estamos negociando, este tema lo podíamos obviar porque se había acordado por el Acta del Trato Directo que iba a ver un cerco alrededor de la planta y eso ya está aceptado.

Vamos a pasar a los hechos relevantes que han sucedido entre Enero y Marzo de 2017, la memoria ha sido cerrada el día 09 de Marzo. Le voy a pedir al Ing. Javier Villanueva que lea las páginas 16 a 19 de los acuerdos que conciliamos con el Ministerio de Vivienda y los temas que quedan pendiente por observaciones de SEDAPAL.

SITUACIÓN DE LA NEGOCIACIÓN DE UN ACTA DE ENTENDIMIENTO, CON MEJORAS AL PROYECTO PROVISUR, AL 9 DE MARZO DE 2017:

El Ing. Javier Villanueva, toma la palabra, saluda a la Asamblea e indica que las negociaciones continúan hasta la fecha. Se ha avanzado en un Acta de Entendimiento con el MVCS y SEDAPAL, se llegó a un acuerdo conciliado siguiente:

El MVCS y SEDAPAL se comprometen a evaluar y gestionar las acciones administrativas para la ejecución de las siguientes mejoras del Proyecto PROVISUR:

- 1) Extender el ducto emisor, por tanto el rendimiento se realice fuera de la línea de la bahía de Santa María del Mar, de San Bartolo-Curayacu y de San Bartolo-Sur, y con un mínimo de extensión adicional de 250m, conforme a lo propuesto por el Concesionario y lo solicitado por la Asociación. La APSMM había solicitado 1000 metros, el Concesionario ofrecía 250 metros como mínimo. Si las aguas residuales tratadas ya no se vertían al mar, se podía aceptar una menor longitud, porque la descarga de las aguas tratadas representaba aumentar los coliformes termotolerantes de menos 1.8/ml a 282/ml, 1500 veces más respecto al mar limpio de SMM.
- 2) Cambiar el sistema de captación para el abastecimiento de agua de mar de la planta desaladora (ducto inmisor), en su ubicación fuera de Santa María del Mar. En este tema inicialmente aceptado, ahora el MVCS y SEDAPAL están en duda y podría ser retirado porque tienen temor de modificar el proyecto original y consideran este un cambio mayor.
- 3) Nos opusimos a la ubicación de la cámara de bombeo de aguas residuales crudas que se proyectaba frente de la sede central del Club Esmeralda y entrada a SMM, de 220 Mts.² y una altura de 3 Mts. Se ha aceptado cambiarlo detrás del vivero municipal.

UN ASOCIADO: Solicita que explique ¿A qué zona se va a trasladar?

JAVIER VILLANUEVA: A la zona del vivero, atrás del bosquecito, la idea es trasladarlo a un sitio invisible. No se puede hacer subterráneo por un problema de niveles pero si se puede hacer elevado cambiando la ubicación.

- 4) Uno de los puntos importantísimos en esta negociación es que se construya y termine junto con PROVISUR, un reservorio y ducto de conducción de aguas residuales tratadas hacia los distritos de Santa María, San Bartolo, Punta Negra y Punta Hermosa para que no se viertan en él, sino que se utilicen para riego de jardines y parques.
- 5) SEDAPAL suministrará a la Asociación 24 litros por segundo de agua residual tratada para riego durante todo el período de la concesión desde que el Proyecto PROVISUR comience a operar. SEDAPAL aplicará una tarifa que hemos pedido sea de S/ 0.10 costo por metro cúbico inamovible. SEDAPAL posiblemente modificará esta propuesta.

Igualmente le entregará a la APSMM la totalidad del agua tratada que producen las PTARs hasta la terminación de PROVISUR, eso sí será exigido a S/ 0.10 /m3.



- 6) También SEDAPAL suministrará 20 litros por segundo adicionales para la Municipalidad, nuestro Alcalde ha propuesto a un costo de 0.05/m³, sobre lo que SEDAPAL es probable que modifique ese costo.
- 7) Para proteger a Villa Mercedes del impacto de las nuevas plantas cercanas, el Concesionario implantará un bosque de 20 metros de ancho por 300 metros de largo, seis mil metros cuadrados de un bosque tupido y el resto del perímetro con un cerco vivo.
- 8) El Plan Vial de circulación de camiones para la construcción de las plantas y luego durante la operación será presentado a la Municipalidad de SMM para su aprobación. Tendrá que ser segregado o seguir un circuito especial que no afecte al Distrito.
- 9) El Contrato y el EIA dejaban responsabilidades compartidas, el manejo de las PTARs al Concesionario y las plantas de bombeo de aguas residuales crudas en Embajadores, Lercari y Cangrejitos a la Asociación. Nos preocupaba que Cangrejitos fuera asumido por el Concesionario, para unificar las responsabilidades técnicas, legales y ambientales de un desperfecto o paralización que conllevara a derramar aguas crudas al mar. Se ha logrado esto, lo que implica transferir los activos de Cangrejitos de la Asociación.
- 10) El Concesionario deberá realizar un EIA complementario que comprenda todos los cambios y obtenga todas las autorizaciones de acuerdo a los procedimientos legales establecidos.

RICARDO TROVARELLI: Sin ser parte de la Memoria conviene aclarar cuál es la situación a la fecha. El presidente de SEDAPAL, el Ing. Rudecindo Vega ha tomado a su cargo informarse y conversar sobre el tema de las propuestas que se habían acordado con el MVCS, el Ing. Vega nos citó el viernes de la semana anterior, tuvimos una reunión de casi dos horas en la que analizamos nuestra posición punto por punto y los temas que han quedado pendientes son:

El cambio del sistema de captación de agua de mar, fuera de Santa María a la playa de El Revés, al sur de Punta Negra, que es una playa que no tiene bañistas y está bastante desolada. EL MVCS y SEDAPAL tienen dudas de hacer este cambio por cuanto entienden que es un cambio mayor del proyecto original y que ello no está permitido por las nuevas normas dictadas en los Decretos Legislativos y su Reglamento.

El segundo punto, la red de conducción de agua residual tratada de los distritos a Santa María, San Bartolo, Punta Negra y Punta Hermosa es muy probable que sea una licitación separada que haga SEDAPAL, comprometiéndose a tenerla terminada antes de que inicie la operación del Proyecto PROVISUR.

El tercer tema es el suministro de agua tratada a la Asociación que producirá la PTAR nueva de PROVISUR. SEDAPAL tiene en sus planes hacer una red de distribución de agua hasta los cuatro distritos, distribuyendo una parte de dicha agua tratada y subastar el agua restante para usos privados o públicos. La discusión es la tarifa. Cuando nos plantearon que la tarifa no podía ser gratuita y a perpetuidad les dijimos a S/.0.10/m³ y el Alcalde dijo a S/.0.05/m³ para la Municipalidad, SEDAPAL está cuestionando eso y hay una negociación pendiente por el costo, para todo el período de la Concesión.

Mientras SEDAPAL suministrará a la Asociación toda el agua tratada que produzca el Concesionario en las PTARs existentes en SMM hasta tanto opere PROVISUR. Aquí si nos pondremos firmes para que sea a un costo de S/0.10/m³ o muy cercano.

Finalmente, el tema del cerco de 20 metros de ancho que separará las plantas que CODESUR implantará en el límite con Villa Mercedes, y el plan de desvío vial que ya estaban en el Acta de Trato Directo de 2015 y donde es importante precisar detalles.



El Presidente continuó con el uso de la palabra, diciendo explicaré ahora el Convenio Interinstitucional celebrado entre el MVCS, SEDAPAL, la Municipalidad y la Asociación de Propietarios de Noviembre de 2013, contenía los siguientes acuerdos:

- La APSMM y la Municipalidad se comprometen a transferir de manera irrestricta e irrevocable a título gratuito y a perpetuidad a favor del MVCS los activos de su propiedad que conforman la infraestructura de saneamiento existente (PTARs N° 1 y 2) en el ámbito de Santa María. La Municipalidad el terreno y la APSMM los activos.

La APSMM mantiene la administración de las PTARs hasta que se aprobara el PAMA al Concesionario. Las PTARs fueron transferidas por Acta del 26/11/15 y entregadas físicamente en enero de 2016; hasta Noviembre de 2016 CODESUR desarrolló un Programa de Adecuación al Medio Ambiente-PAMA, con algunas mejoras como la instalación de un filtro, el cambio del transformador por otro de mayor potencia y otros menores.

- El 8 de Noviembre del año 2016, SEDAPAL le emitió el Certificado de Operación dando el PAMA aprobado y desde ese día el responsable del manejo de las PTARs es CODESUR. Hasta el 07 de Noviembre el costo de energía y todos los costos de tratamiento, también los ingresos lo ha tenido la Asociación. Hasta la fecha del cierre de esta Memoria, CODESUR no había reembolsado los gastos de energía de los meses de Noviembre, Diciembre y Enero; lo hizo recién el día jueves de esta semana, es decir estamos pagando por anticipado y ellos después tiene que reembolsar hasta que no se resuelva el acuerdo final entre las partes.
- SEDAPAL se comprometía a brindar servicios de agua potable y alcantarillado sanitario en el distrito de Santa María del Mar a partir de la fecha del inicio de la operación del Proyecto PROVISUR y suministrar a la Municipalidad una dotación de agua residual tratada en condición de calidad para riego, etc. En el suministro de agua residual tratada no se consideraba en ese momento la Asociación.
- Se establecía que mediante el Trato Directo se buscará una solución armoniosa a cualquier diferencia, lo que debidamente formalizado se incorporará al Contrato de Concesión por cuanto el Acuerdo Interinstitucional constituye el anexo 18 del Contrato de Concesión documento.

Continuó con el resumen del Acta de Transferencia firmada el 26 de Noviembre celebrado entre MVCS, SEDAPAL, la Municipalidad y la Asociación de Propietarios:

- La Asociación transfiere de manera irrestricta, irrevocable y gratuita y a perpetuidad de las PTARs N° 1 y 2. Aquí había una lista de los activos de las PTARs N° 1 y 2, y no se había colocado, la línea de transmisión que abastece el suministro eléctrico, por lo que nos hemos opuesto como elemento de negociación hasta la fecha a que esa línea pase a CODESUR si no se firma un acuerdo. Por otro, no comprendía el bombeo de las aguas residuales crudas. Como hemos explicado estamos negociando que asuman Cangrejitos.
- SEDAPAL se compromete a suministrar agua residual tratada a la Municipalidad y la Asociación con fines de reúso.

Nuestra negociación se ha basado en asegurar que le den a Santa María la mayor cantidad de agua tratada posible, 24 litros/segundo a la Asociación que eran lo que tenían de capacidad las PTARs pero que la Asociación no los producía porque Santa María no genera suficiente aguas residuales, pero con las otras poblaciones recibiría un ritmo continuo, todo el año, en la nueva planta, durante todo el período de la Concesión.

- Una propuesta para el Plan Vial que tiene que presentar el Concesionario para el transporte de los materiales durante la ejecución de las obras y la gestión de residuos sólidos durante la etapa de operación y mantenimiento, para ser aprobado por la Municipalidad Distrital.

- Instalación de áreas verdes entre la institución educativa de Villa Mercedes y la planta de tratamiento de aguas residuales.



MEJORAS AL POZO DE AGUA POTABLE DE PARCA, EN LAS ESTACIONES DE BOMBEO DE CANGREJITOS, LERCARI Y EMBAJADORES:

De las acciones más importantes de mejoras, comenzamos con el mantenimiento del Pozo de Parca que se hizo entre el día 13 y el 17 de Octubre a un costo de S/ 43,270 más IGV.

Al ejecutarse el mantenimiento con una cámara de TV de inmersión se determinó que el ducto tenía algunos deterioros sobre todo a nivel de menos 106 metros en adelante, donde habían huecos de los dos lados que generaban que la grava se metiera dentro del ducto y que el motor estaba enterrándose debido a que salía la grava que va entre la herramienta y la parte del Pozo.

La recomendación del ingeniero especialista Manuel Silva fue que hiciéramos una mejora sustancial del Pozo, mediante un “encamisetado” con un ducto de 8 pulgadas de acero inoxidable en la zona del agua y de acero negro pintado en la zona no expuesta al agua.

La firma ACISA que fuera el constructor del Pozo recomendaba hacer un nuevo Pozo a un costo de US\$.150, 000.00. , esta solución es prácticamente imposible porque en la zona de Chilca no se están dando autorizaciones para nuevos Pozos y nuestra situación de agua autorizada está al límite desde el año 2015, por lo cual estamos en el trámite de pedir ampliación del límite de extracción del Pozo de agua potable de Parca. La empresa Perforadora Alemana S.A.C. presupuestó la suma de US\$.44, 084.80.

Se logró hacer un proyecto de mejora del Pozo con una tubería de filtro nuevo de hierro inoxidable en la zona del agua por el total de 42 metros y de una nueva parte en la zona alta de tubería de hierro negro pintado, esto representa alargar y asegurar la extensión de la vida útil del Pozo de Parca, fue un trabajo de prevención, de aseguramiento de tener Pozo de Parca por un tiempo prolongado.

UN ASOCIADO: ¿Cuánto tiempo prolongado?

RICARDO TROVARELLI: Se estima que son de 15 años, no tenemos ningún problemas en abastecer hasta que esté el Proyecto PROVISUR, pero después la Asociación podría, si las próximas directivas que nos sucedan, lo consideran conveniente distribuir agua en la zona de influencia de los ductos de la Asociación, donde hay bastante escasez.

El costo de estas mejoras comprendió también la reparación completa del motor de 100HP, la adquisición de un variador de velocidad para darle mayor eficiencia al que está en proceso y el cambio de la tarjeta electrónica madre para asegurar el control del funcionamiento del motor, y la reparación del medidor, y la próxima adquisición de un variador de velocidad para darle mayor eficiencia al proceso, es decir dejar el Pozo de Parca asegurado.

Otra inversión importante, fue la reparación completa del motor de 25HP de Cangrejitos, con Hidrostal.

El Presidente relaciona las mejoras e inversiones con la situación financiera, con las deudas. Indica que hay que aclarar que las dificultades financieras que ha tenido la Asociación durante la segunda mitad del 2016 principalmente, han dejado cuentas por pagar a proveedores pendientes. Había que tomar decisiones pensando en el mediano y largo plazo decididamente y esperamos que los Asociados nos apoyen con las medidas que explicaremos más adelante.

Mejora al Pozo de agua potable de Parca:

- El mantenimiento del Pozo de Parca se le encargó al Ing. Silva, en octubre de 2016, quien ha sido el proveedor habitual de estas actividades por S/.43,270.00 más IGV.



- El encamisetado del Pozo de Parca se ejecutó con el Ing. Manuel Silva en Enero de 2017 y representó S/.76,308.51 con todas las mejoras adicionales ya explicadas. A la fecha se deben S/.22,864.00.

Mejoras en las estaciones de bombeo de Cangrejitos, Lercari y Embajadores:

- La bomba de Cangrejitos tuvo un costo de los arreglos de S/.25,040.00 más IGV y a la fecha ese monto está pendiente de pago.
- La extracción de lodos de las estaciones de bombeo de Embajadores, Lercari y Cangrejitos fue de S/.4,932.16; está pagado.

Mantenimiento y Mejoras de otras instalaciones y servicios:

- La válvula Bermad está en proceso de adquisición por US\$.3,512.00.
- La compra de agua en camiones mientras se hacía la reinstalación eléctrica de Parca representó S/.11,009.20, no previstos.
- CESEL representó un costo de S/.59,472.00 incluido IGV; se están debiendo S/.19,000.00.
- El estudio de ACISA para la ampliación de la autorización de agua costó S/.8,407.50.
- El pago a la ANA del año 2016 es de S/.9,147.82, facturado en marzo y pendiente de pago.
- Reparación del bote salvavidas, el motor y el arreglo del jebe representaron S/.6,823.63 más IGV.

Servicios de la Posta Médica:

El servicio de la Posta Médica representó S/.155,000.00 incluido IGV, de los cuales estaban pendiente de pago a la fecha del cierre de la Memoria de S/.121,000.00. Se contrató al mismo Proveedor, SERVIAL del Grupo Clínica San Pablo. El costo diario se redujo en 5% con respecto a la tarifa del año anterior, el contrato se hizo del 30 de Diciembre al 31 de Marzo. El servicio explicó se va a brindar los días Jueves, Viernes, Sábado y Domingo de Semana Santa. A pesar del aporte que otorga el Club Esmeralda de US\$.7,000.00 en el año 2016 este servicio sigue deficitario, por lo cual se está proponiendo aumentar el pago mensual de los Asociados

Administración y Operación de la Asociación:

El Presidente explicó que se había contratado la auditoría externa de la firma BDO para el 2015 y 2016 por S/.23,000.00, de los cuales están pendiente S/.11,355.00 que corresponden al trabajo del 2016 entregado recientemente.

Este total de las inversiones y gastos importantes detallados representan S/.426,000.00 y el monto adeudado por pagar está en S/.226,074.00. Esto lo recalamos porque hay un tema de déficit en la gestión de la Asociación, que ya vamos a explicar.

ACTUALIZACIÓN DEL CATASTRO:

RICARDO TROVARELLI explicó que era indispensable la actualización del catastro determinó 1,901 direcciones, es decir los asociados aumentaron y 23 de ellos no estaban pagando cuota básica por distintos motivos.

Direcciones Correctas:	1070
Direcciones con cambios de propietarios:	12
Direcciones con dos o más propietarios que pagan una cuota básica:	9
Total Direcciones Revisadas (Sta. María, Embajadores y Caracoles):	1091

ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS:



RICARDO TROVARELLI indicó que es importante hacer una introducción de los Estados Financieros, indicó además que los resultados a Diciembre del 2015 representaban un margen positivo de S/.163,669.00 antes de la depreciación; que en el 2015 no se había descargado el monto de la transferencia de las PTARs al Ministerio de Vivienda, lo cual generó un cargo de S/.1'146,695.00; que ya está en los Estados Financieros de 2016 porque se registró en Marzo.

Para Marzo ya comenzaba a haber déficit que es más o menos proporcional al déficit del final del ejercicio, y esto se explica básicamente por una menor recaudación de canon respecto al año 2015. En el año 2015 se recaudó por canon S/.461,179.00 y en el año 2016, solamente S/.204,584.00. Recalcó que de ese total de S/.166,777.00 fueron facturadas hasta Marzo y solamente S/.37,807.00 corresponde a la diferencia del período Abril – Diciembre, solo por el ajuste de una liquidación final de un proyecto terminado; y es parte del déficit final que tiene el Balance, a eso se agrega gastos de CESEL y gastos legales del Proyecto PROVISUR por S/.60,000.00 y un mayor gasto directo de agua y desagüe por parte de las mejoras que hicimos de S/.186,685.00. Esto justifica este déficit final o por lo menos es la explicación de este déficit.

HUAICO QUEBRADA DE PARCA:

RICARDO TROVARELLI: Hubo un enorme huaico en Parca, el río Chilca se desbordó y se llevó las líneas eléctricas de nuestros vecinos y la nuestra; el poste colapsó. Nuestro personal arriesgó la vida tratando de pasar por la parte más profunda del río, finalmente desistieron y pasaron el petróleo al tercer día para poner en marcha el motor de petróleo evitando la crecida del río.

No se ha detenido el suministro de agua en ningún momento e incluso hay vecinos que hemos venido a Santa María el fin de semana pasado porque no teníamos agua en Lima y sin embargo hubo agua continúa en Santa María, y en esto yo quiero destacar la labor esforzada del personal técnico, del Ing. Smal en el manejo del tema y la participación activa de Héctor Jarufe. La conexión eléctrica se hará hoy mismo por parte de Luz del Sur.

Con esto hemos terminado la Memoria y tenemos que pasar a sus observaciones o aprobación. Si alguien tiene una observación o alguna pregunta.

GABRIEL SEMINARIO: Puede ver que de Enero a Diciembre de 2015 los gastos de servicio de agua y desagüe sumaban S/.514.000.00 y de Enero a Diciembre de 2016 a S/.700,000.00; son más o menos S/.200,000.00 demás, entonces hay un tema para contestar, de pronto son gastos no recurrentes que incluyen a CESEL, gestiones con PROVISUR que no se van a repetir.

Por último quería mencionarle que el canon sirve básicamente para obras de proyecto, el canon no se usa para gastos corrientes; el hecho que disminuya el canon no debería ser motivo de preocupación porque no tenemos proyectos hacia adelante. Esto lo pongo de antecedente cuando lleguemos al tema de las tarifas.

RICARDO TROVARELLI: Ese tema es el segundo de la agenda, estamos en la memoria, si bien se relacionaba con el cuadro de análisis de los Estados Financieros que incluimos en la memoria, será totalmente aclarado cuando veamos de los Estados Financieros. ¿Alguna pregunta?, ¿Alguna observación?

AMILCAR LOAIZA: Cuando hubo el cambio de la gestión anterior a esta, la situación era cruda en todo aspecto, lo sabemos todos, necesitamos un canon bruto totalmente.

En el tema del Proyecto no sacamos casi nada, muy pocos datos, no había información ni transparencia en total.

En la parte económica y financiera que todavía no entramos, la información necesaria no era muy eficiente, no transparente, no había notas contables, eso lo veremos en su momento; sin embargo quiero decir algo a ustedes, yo me quedo bien orgulloso de que ustedes sean la nueva Junta Directiva porque más que buscarles los detalles que hay por supuesto, vamos al fondo; esa información analítica, ese esfuerzo integral con la Municipalidad, esos logros que se están teniendo y que se ha tenido con

el Proyecto, estamos salvando la institución, se ha hablado de una auditoría, porque ahora en muchos lugares, en muchos clubes y asociaciones estamos teniendo informaciones maquilladas y acá se ven notas contables, detalles precisos de las reuniones y los acuerdos que han habido con el Ministerio de Viviendas. Señores directivos por mi parte los felicito. Gracias.



RICARDO TROVARELLI: Muchas gracias señor. ¿Hay alguien más que quiera intervenir?

AMADA JUNGLUTH: Sobre el Plan de Desarrollo Urbano en el distrito de Santa María del Mar, tengo entendido que en la época del Alcalde Abugattas se desarrolló un Plan Maestro para Santa María, quiero saber ¿Qué fue de ese plan maestro?, ¿Por qué no volvemos a ese plan y vemos que cosa tenía porque no podemos gastar nuestro dinero en un nuevo plan si hay uno que era para 20 años? Y ¿Qué objeciones tenemos a ese plan?

RICARDO TROVARELLI: La Municipalidad nos solicitó que hiciéramos una actualización del Plan Maestro y una proyección a futuro, como la Asociación no tenía recursos, recurrimos a un conjunto de profesionales calificados que han trabajado **Ad Honorem** y esto no representa ningún costo para la Asociación ni para el municipio. El plan de la época está considerado dentro de los antecedentes pero las ciudades, los distritos, las áreas urbanas son dinámicas y siempre hay que actualizar y proyectarse a futuro; Santa María necesita una proyección a futuro con pistas de doble vía, áreas peatonales y áreas de ciclismo.

UN ASOCIADO: Han puesto que han gastado en cámaras de seguridad en Santa María y se han trasladado de la Comisaría al punto de salida. A solicitud de la Municipalidad, la Asociación puso estas cámaras de vídeo a raíz de una serie de robos que se habían suscitado y que siguen sucediendo, ¿Cuál es la función que cumplen cuando una parte de la comunidad se ve afectada por esta situación?

RICARDO TROVARELLI: Esto se hizo durante la directiva anterior y tengo entendido que ha habido algunas dificultades con el proveedor, la Municipalidad ha hecho arreglos por su cuenta y ya no hemos intervenido nosotros. Vamos a ver con la Municipalidad en que podemos ayudarte.

DAVID MARSANO: He notado últimamente que el agua que recibimos en nuestros domicilios está salándose un poco salada, debe estar pasando algo, deben estar usando el Pozo de Pucusana para que todos los días tengamos un poco de salinidad en nuestra agua. Sé que han reparado el Pozo, lógicamente eso se pudo hacer en invierno, estas cosas de reparación y mantenimiento en pleno verano hacen que nosotros estemos recibiendo agua salobre; invocó a la Asociación que hagan un planeamiento en ese sentido.

RICARDO TROVARELLI: Puede encontrar los análisis del agua que hemos hecho el 27 de Febrero en la Universidad de la Molina, tomada a la salida de los reservorios de Santa María y usted va a ver los parámetros de calidad de agua están todos cumplidos y podemos estar tranquilos porque el agua de Parca sigue teniendo la calidad de siempre. Solamente durante la semana de Enero que hicimos la reparación del Pozo, hubo una mezcla con agua de Pucusana (preferimos que llegará agua un poco salobre para que el Distrito no tuviera ninguna demora en el abastecimiento).

El tiempo de ejecución de las mejoras requiere una explicación. Cuando hicimos el mantenimiento en Octubre pensábamos que ahí terminaría el tema con un mantenimiento bien hecho y nos encontramos que el Pozo estaba con una oxidación muy grande, el informe decía que si hubiera un sismo el Pozo se iba a derrumbar; pedimos opinión a la empresa que construyó el pozo y nos dijo hagan un pozo nuevo y el Ing. Silva nos propuso hacer el encamisado de acero inoxidable, el cual hicimos por prevención, no podíamos demorar el arreglo y correr el riesgo que la Asociación se quedara sin su activo principal. Desde Octubre hasta Diciembre que tomamos la decisión, se preparó todo y se hizo en 5 días, en el mes de Enero.

CARLOS DURAND: Puedo entender que las expresiones del Sr. Amílcar en relación a las gestiones de las directivas anteriores sea producto del no conocimiento pleno de todos los informes y los resultados que a lo largo de todas las asambleas las directivas anteriores han mostrado a todos los asociados; lo que sí me puede preocupar un poco es que ninguno de los miembros de esa mesa haya mencionado al Sr. Amílcar que en el proceso de transferencia se ha mostrado toda la documentación y los instrumentos necesarios para que ustedes puedan continuar con la gestión de la Asociación. A





veces los silencios son más elocuentes que las palabras, cuando las palabras no necesariamente dicen con todo conocimiento.

Sobre el tema del agua, usted dice que el agua está completamente dentro de los parámetros y no es así, si usted revisa su propio informe de Marzo se va a dar cuenta que de acuerdo a los análisis que ustedes han hecho los parámetros de dureza están por encima del 200% de los límites y el tema de salinidad, los cloruros están por encima de los límites máximos permitidos para el consumo de agua potable. Hay un evidente problema que no solo lo percibimos en la boca sino en los problemas que estamos teniendo, demasiados atoros en la cañerías, las termas se están oxidando con una velocidad mucho mayor porque el nivel de salinidad es demasiado.

Los indicadores de dureza y de cloruro en comparación a años anteriores está creciendo a un ritmo exponencial, nuestras viviendas dependen de la calidad de agua porque nosotros confiamos en la calidad de agua que ustedes nos están distribuyendo, estamos yendo a un proceso de deterioro de la calidad del agua y más aún en un Asamblea que ustedes están proponiendo que paguemos más por un agua mala.

RICARDO TROVARELLI: He explicado hoy que la Memoria indica que habíamos tenido un acta de transferencia en la cual se había encontrado que ustedes no habían declarado en la Memoria anterior la transferencia de las PTARs y en los Estados Financieros no se había registrado a Diciembre como es correcto hacerlo, cuando hay una transferencia y más si es a título gratuito, por lo que acordamos que se registraba en Marzo dentro de la gestión de ustedes.

Sobre el Acta de Trato Directo su memoria del año pasado nos vendía una serie de ilusiones que no se justificaban, sin embargo, no había mención a la transferencia firmada del 25 de Noviembre de 2015.

Respecto al agua, Señor Durand usted no está leyendo algunos parámetros bien. En cloruros dice máximos recomendables 250, máximo admisible 600 y lo que tiene la Asociación es 383; está dentro de los máximos admisibles. Respecto a la dureza usted sabe que es un tema de la naturaleza, es agua natural de un pozo en un desierto y el único tratamiento que tiene es cloro. Eso no tiene remedio, vamos a ver qué es lo que podemos hacer. Mi experiencia personal me dice que la única forma de tener un agua más blanda es filtrándola con equipos ablandadores. Como la Asociación no cuenta con estos equipos, se podría hacer en los domicilios. Salvo la dureza todos los demás parámetros están correctos; sin embargo, aceptamos la observación y vamos a ver qué podemos hacer.

VALORES PAUTAS DE CALIDAD FÍSICO-QUÍMICO DE AGUA POTABLE

PARAMETROS UNIDADES	R.D. 339 - 87 - IFINTEC - D6 87 - 86 - 22	
	Valor máximo recomendable	Valor máximo admisible
Turbiedad NTU	3	5
Sólidos Totales mg/L	500	1.000
Hierro mg/L	--	0.3
Plomo mg/L	--	0.05
Cobre mg/L	--	1.0
Cadmio mg/L	--	0.005
Manganeso mg/L	--	0.1
Zinc mg/L	--	5.0
Boro mg/L	--	--
Magnesio mg/L	30	--
Sulfatos mg/L	250	400
Cloruros mg/L	250	600
Dureza Total mg CaCO ₃ /L	750	--
Alcalinidad Total mg CaCO ₃ /L	100	--
pH	6.5 - 8.5	--
Nitrato mg/L	--	45
Sodio mg/L	--	100

Elemento	Limite de Detección*
Hierro	0.08
Cobre	0.035
Zinc	0.012
Manganeso	0.03
Plomo*	0.3
Cadmio*	0.012
Cromo	0.05
Calcio	0.025
Magnesio	0.0035
Sodio	0.007
Potasio	0.02

* Equipo de Absorción atómica

Handwritten marks and signatures on the left side of the page, including a large blue scribble and a signature at the bottom.



UNIVERSIDAD NACIONAL AGRARIA LA MOLINA
FACULTAD DE INGENIERÍA AGRÍCOLA
DEPARTAMENTO DE RECURSOS HÍDRICOS DRH
LABORATORIO DE AGUA, SUELO, MEDIO AMBIENTE Y FERTIRRIEGO

Av. La Molina s/n. Telefax: 6147800 Anexo 226 Lima. E-mail: las-fia@lamolina.edu.pe



83



Nº 00353

**ANÁLISIS FÍSICO-QUÍMICO
 DE AGUA**

SOLICITANTE : ASOCIACION DE PROPIETARIOS DEL DISTRITO
 DE SANTA MARIA DEL MAR
PROCEDENCIA : Reservorio de Santa Maria del Mar
RESPONSABLE ANALISIS : Ing. Nore Arévalo Flores
FECHA DE ANALISIS : La Molina, 06 de marzo del 2017

Nº LABORATORIO		3536
Nº DE CAMPO		Agua
Turbiedad	NTU	1.31
Sólidos Totales	mg/L	982.50
Hierro	mg/L	<0.08
Plomo	mg/L	<0.001
Cobre	mg/L	<0.035
Cadmio	mg/L	<0.005
Manganeso	mg/L	<0.03
Zinc	mg/L	<0.012
Boro	mg/L	0.27
Magnesio	mg/L	19.17
Sulfatos	mg/L	72.46
Cloruros	mg/L	383.53
Dureza Total	mg/CaCO ₃ /L	532.23
Alcalinidad Total	mg/CaCO ₃ /L	126.65
pH		7.45
Nitratos	mg/L	4.62
Sodio	mg/L	99.80

LABORATORIO DE ANÁLISIS DE AGUA Y SUELO

Ing. Msc. Teresa Palacios Guerrero
 JEFE DE LABORATORIO



+ (511) 6147800 anexo 274 - E-mail: imt@lamolina.edu.pe
 Apartado Postal 456 - Lima 12 - PERU

Handwritten signatures and marks in blue and black ink.

GINA KARIN: Sería conveniente llevar las aguas a otras instituciones para ver otras alternativas. Más es cierto que cada vez tenemos mayor oxidación en las tuberías.



Otro tema es la inseguridad que hay en Santa María, sería conveniente que vean este tema.

RICARDO TROVARELLI: Vamos a ver el tema del agua de todas maneras y respecto a la inseguridad la Asociación no tiene la función de la seguridad y no la podría tener por sus estatutos, pero hay un genérico en los estatutos que habla de contribuir al bienestar de los asociados; pero vamos a tratar de conversar con la policía y de la Municipalidad a ver qué se puede hacer y en qué podemos ayudar.

BASEM GHARIB: ¿Sería posible enviar de una manera resumida mensualmente por correo, cómo está la calidad del agua?, me gustaría saber ¿Cómo está el agua antes de pasar por los filtros?

RICARDO TROVARELLI: Claro, eso significa hacer un análisis trimestral, sobre todo cuando se acerque la temporada de verano que hay más consumo.

JORGE VARGAS: La salinidad se mide por la conductividad eléctrica, cuando pasa de 1.5 ó 2.0 se siente salada, en el análisis físico-químico no hay el parámetro de conductibilidad, o sea, estamos hablando de percepciones; todavía no estamos monitoreando la salinidad. Venden instrumentos que son conductímetros y puede ser tomado por nuestro propio personal, puede ser que tenga una conductividad en Parca y lo que llegue a aquí es otra conductividad, que es lo que realmente nos importa.

RICARDO TROVARELLI: Se ha medido a la salida de los reservorios de Santa María, pero vamos a tomar en cuenta la apreciación suya. Vamos a pedirle al próximo análisis que haga esa incorporación y veremos de comprar el conductímetro.

UN ASOCIADO: El agua de Lima viene del río Rímac con toda la basura que viene del Huaico pero el agua de Santa María viene de un pozo, no sé si debemos llorar por el agua de Santa María o por la gente en Lima.

UN ASOCIADO: Esta comisión que se ha designado para ver el planeamiento que tenga también inherencia en todo lo que son los servicios de energía y de cableado a nivel de toda Santa María, tengo un cableado que tengo en las narices de mi departamento que tiene uno de los operadores. Demos todos nuestros correo y nos envíen la información a todos y damos nuestros aportes, eso bajaría los costos y el volvernos a reunir y ustedes podrían trabajar mejor. Felicitaciones a todos.

RICARDO TROVARELLI: Comienzo por el final, no tenemos los emails de todos los Asociados, le pediría que verifiquen si tenemos sus emails, de tal manera que llegue la información por email.

Respecto al tema del agua tengan la plena seguridad que vamos a buscar asesoría.

Sobre el cableado eléctrico, vamos a sugerirle al Alcalde que a futuro desde ahora haga las verificaciones del caso, tanto en la aprobación de planos como en la de los registros, y vamos a dirigir una comunicación a Luz de Sur.

Todos los que tienen ese problema con Movistar identifiquen las zonas para hacer un pedido específico, ya que si hacemos un pedido general podríamos no tener ninguna respuesta. No podemos hacer más porque no es función de la Asociación la energía eléctrica, ni la instalación de redes telefónicas ni de cables. Pero como representantes de los Asociados podemos tramitar y hacer seguimiento a los reclamos que ustedes tengan con Luz del Sur y las empresas de telefonía.

PETTER SANGUINETI: ¿El agua de Santa María es potable, la podemos tomar tranquilamente?

RICARDO TROVARELLI: Puedo decir que yo tomo el agua de Santa María del caño y no la hierbo, y estoy de lo más bien. El agua es bebible, es potable.



HÉCTOR NANETI: No sé si ustedes están informados, SEDAPAL cursó varias cartas a la Municipalidad que decían que querían tomar la administración del agua, en el 2015 SEDAPAL hizo las redes de agua para todos, consiste en una planta de tratamiento de agua que distribuye a Punta Hermosa, Punta Negra, San Bartolo y también tenía que llegar a Santa María el proyecto, no sé por qué la Municipalidad y la Asociación de Propietarios no aceptó que SEDAPAL entre a la administración del agua, ¿Estarían ustedes de acuerdo que SEDAPAL tome la administración del agua de Santa María y de no estarlo quisiera saber por qué?

RICARDO TROVARELLI: Por supuesto que estamos informados, voy a proceder a leer el acta de la Junta Directiva del 16 de Octubre de 1996, cuando se estaba construyendo el Pozo de Parca. Lee completa el acta en el punto pertinente donde se explica el intento de SEDAPAL de tomar el control sin pago de todos los bienes de la Asociación y sustituirla en prestar los servicios.

Señores, los bienes que tiene Santa María que la actual directiva ha heredado de un trabajo esforzado de 40 años de todas las directivas que nos han precedido, van a ser defendidos con uñas, dientes y puños. Si SEDAPAL quiere tomar los servicios, primero que invierta, esa es nuestra posición.

DAVID MARSANO: En ese momento yo era Presidente de la Asociación y a veces leer los papeles son muy fríos porque la reunión se lleva en otro contexto y le puedo contar como anécdota que al final de la reunión tuve simplemente que decirle al Sr. Silvestri que el día que tu pongas un tubo delante de Santa María con agua dulce, la entregamos pero antes no, porque lo que querían la poca agua que teníamos para distribuirla a todos lados.

RICARDO TROVARELLI: Esa es la información que encontré en las actas. Si SEDAPAL quiere administrar el agua potable primero que invierta, que termine el Proyecto llamado PROVISUR. Estoy totalmente de acuerdo con usted Sr. Marsano. No se trata de querer apropiarse de los trabajos e inversión de privados, con una ley general que está referida más las EPS de las regiones que son ineficientes. Santa María es autosostenible y así lo ha sido desde su fundación. Ese tema no está en discusión con nosotros. No vamos a claudicar.

Pasemos a votación para la aprobación de la Memoria.

¿Los que se oponen a aprobación de la memoria? No hay votos en contra.

¿Los que están a favor?

Aprobada la Memoria por unanimidad. Muchas gracias.

1. BALANCE GENERAL AUDITADO DEL EJERCICIO 2016.-

RICARDO TROVARELLI: Pasamos a los Estados Financieros auditado al 31 de Diciembre de 2015 y al 31 de Diciembre de 2016.

Comienza el Presidente, explicando que los ingresos se han reducido de S/.1'713,125.00 en 2015 a S/.1'426,066.00 en 2016, es decir, S/.287,059.00. Explicados por a) una reducción en canon de S/.256,595.00; b) una reducción en servicio de agua de S/.564,167.00 en 2015 frente a S/.527,199.00 en 2016; una diferencia de S/.36,968.00 que representa 7%, c) aumentos de S/.2,993.00 en cuota básica y de S/ 12,777 en otros ingresos.

Indicó que el superávit operativo de 2015 muestra S/.163,669.00 y el canon de S/.461,179.00 indica que ya en ejercicios anteriores gran parte del canon se utilizaba para cubrir gastos corrientes. Esta es una situación que encontramos y que seguimos aplicando a pesar que el canon tendría que ser solo para inversiones, porque no se han ajustado tarifas en los últimos 12 años; por ello los ingresos corrientes son deficitarios desde hace varios años. En nuestra gestión como ya explicamos con las mejoras que hemos hecho se ha invertido más que los S/.204,586.00 del canon recaudado.



Después de depreciación, ya había el año 2015 un déficit neto de S/331,881.00 que se sumaba a un déficit del año 2014 para hacer una pérdida acumulada de S/713,964.00 como se aprecia en el patrimonio. Ello quiere decir que la Asociación ya no venía cubriendo la reposición de los activos, lo cual se agrava con la transferencia de las PTARs. En el ejercicio 2016 se presenta un déficit de operación antes de transferencia de las PTARs y de depreciación por S/1'574,180.00 (cifra que no representa desembolso de caja), lo cual lleva a un resultado final negativo del 2016 de S/1'929,000.00.

Pasemos al Estado Financiero de los contadores que explica con un poco más de detalles los resultados de los ejercicios. En la página 79 ustedes pueden ver el balance de Enero a Diciembre, de Enero a Marzo y de Enero a Diciembre.

Allí pueden ver lo que ya les mencioné que los ingresos propios totales (sin canon, Posta Médica e ingresos extraordinarios, que es lo que corresponde comparar; que en 2016 S/1'087,324.00, frente a S/1'173,930.00 en el año 2015, es decir una reducción de 8%.

También que en 2015 se tuvo ingresos por S/461,179.00 de canon contra S/204,000.00 al final del año 2016. Esa diferencia de S/256,595.00 representa un efecto importante en los del ejercicio 2016 y explica gran parte del déficit operativo del año. Ya en el año 2016, en Marzo se presentaba un déficit mayor que el que en Diciembre de 2015 por dos motivos, primero porque había un déficit operativo sin canon de S/287,501.00 (expresado en S/120,724.00 de déficit operativo más S/166,777.00 de canon). A ello se agrega el no registro de la transferencia de las PTARs.

Por lo tanto, el cuadro resume la situación comparada de los tres períodos que estamos analizando, está es la base del análisis. Hemos presentado los Estados Financieros de los contadores externos porque tiene cuadros muy detallados de los gastos realizados, mayor información.

A continuación el Presidente explica con detalle los gastos, en cuales rubros se ha gastado más y en cuales se han logrado reducciones. También se refiere a los mantenimientos y mejoras que ya fueron explicados anteriormente.

Si hay algún comentario sobre los Estados Financieros, las dos auditorías 2015 y 2016 han sido favorables, pequeñas diferencias en 2015, con los contadores en el balance de Diciembre se registraron en Marzo. ¿Algún comentario?

GABRIEL SEMINARIO: ¿Quiere decir que no ha habido entonces maquillaje de cifras como dice el Sr. Amílcar?

RICARDO TROVARELLI: La única observación nuestra cuando recibimos la Directiva, fue que a criterio nuestro la transferencia de las PTARS a título gratuito por un saldo en libros de S/1'146,000.00, debió registrarse en Diciembre del 2015, al haberse firmado el Acta de Transferencia el 26/11/16. Se nos explicó que se registró en el 2016 porque la entrega física se realizó en Enero de 2016 y acordamos hacer el registro contable en marzo de 2016, en el período de la Directiva a precedente. El acta entre directivas respalda lo que estoy indicado

GABRIEL SEMINARIO: La palabra de que lo hemos maquillado da a entender que estamos distorsionando las cifras y eso absolutamente no es cierto y va en contradicción con lo que ustedes mencionaron en el primer párrafo donde mencionan el esfuerzo de las anteriores directivas y no dijeron nada cuando el Sr. Amílcar dice que estaba maquillando cifras, eso es inaceptable.

JIRIES JAMIS: Ante todo quiero saludarlos y exhortarlos a que se lleve por conducto regular está Asamblea, nosotros estamos exponiendo, estamos tratando los puntos para lo que hemos sido convocados, quisiéramos que no haya dichos o contra dichos que no son parte de esta directiva, nosotros no estamos para desmentir. Hemos escuchado comentarios en algunos asociados de por qué no usamos la anterior Comisión Consultiva y hacemos gastos; sin embargo hemos dicho claramente que es Ad Honorem, quienes están gastando su tiempo son los asociados que buenamente nos están apoyando; entonces, la idea no es estar contradiciendo lo que cada uno diga, todos estamos para avanzar con esta Asamblea de la mejor manera y no quisiéramos tampoco que se dieran por aludidos por los comentarios de los demás asociados, nosotros hemos tomado esta administración momentánea,



transitoria porque ustedes lo decidieron así cuando votaron por nosotros y no estamos catalogando u oyendo las críticas que lo que nosotros consideramos que no debió ser o que se pudo hacer mejor en directivas anteriores sino por el contrario estamos resaltando lo que se hizo bien y que se debe continuar. En esa línea, les pedimos que todos pensemos proactivamente, no estamos para criticar a los demás. Estar en la directiva no es fácil, nuestros predecesores lo saben es una tremenda responsabilidad, nosotros damos más tiempo del que disponemos a veces y eso es lo que no se ve, como bien dijo el Sr. Marsano, los papeles son fríos, podemos ver solamente los resultados de las cosas pero todo lo que hay detrás son horas de trabajo, de negociaciones. En esa medida los exhortó a que no cataloguemos en negativo lo que han hecho las directivas anteriores y las nuestras si, en este momento estamos para ver lo que estamos haciendo nosotros y estamos prestos a escuchar cualquier crítica y observación para poder aclararlas.

RICARDO TROVARELLI: Vuelvo brevemente sobre el tema, la Directiva actual ha tratado en todo momento de ser lo más objetivos, de referirnos a documentos y de explicar aquellas situaciones específicas, no hemos calificado en ningún momento nada respecto a la directiva anterior y respetamos lo que se ha hecho. Vuelvo a repetir tenemos que honrar a todas las directivas que nos han precedido porque Santa María es autosuficiente por el trabajo continuado y responsable de las directivas anteriores por muchos años y lo único que hemos querido es estar a la altura de esos antecedentes y de ese trabajo histórico que han hecho en Santa María.

Pongo a consideración a la Asamblea la aprobación del estado de resultados y el estado de los balances presentados por los auditores, salvo que haya otras intervenciones.

CARLOS DURAND: En realidad la explicación que usted ha dado por el tema de los gastos de los egresos en términos prácticos tienen una explicación razonable por temas básicamente operativos, lo que yo me pregunto es la razón por la cual los ingresos propios hay una caída del 2015 contra el 2016 de 15%, hay S/.100,000.00 menos de ingresos en todo el año. El canon se puede explicar, el canon no depende necesariamente de la operación de la Asociación, depende mucho del desarrollo inmobiliario y este viene enfrentando los últimos años una situación de decrecimiento y evidentemente Santa María se va a ver reflejada también en eso; hemos tenido en otros periodos inclusive canon cero durante muchos años y a pesar de tener de eso, como bien decía el Ing. Seminario, los gastos corrientes deben ser cubiertos por los ingresos corrientes y los ingresos corrientes de la Asociación son de la cuota básica y el consumo de agua. La pregunta es, tenemos más población en Santa María, ¿Por qué hemos caído en los egresos propios de esa manera, 15%?

A pesar de todo es difícil de compensar con los gastos operativos corrientes que vamos a tener que gastar, porque se gasta en personal, la energía y los gastos corrientes a veces se ven afectados a incrementos como la luz, temas salariales, pero entonces, el tema es ingresos, ¿Qué está pasando con los ingresos que no han podido compensar el incremento de 36% en el costo del servicio de agua, que se ha incrementado en el período anterior?, cuando hablo de período me refiero al año completo no tres meses porque realmente hablar de un período de tres meses, Enero, Febrero y Marzo de la Asociación es cargar en los tres meses prácticamente el 70% de los costos y también una parte importante de los ingresos. Es importante que nos expliquen ¿Qué pasó con los ingresos y qué cosas pueden hacer para revertir esa tendencia decreciente en los ingresos?

RICARDO TROVARELLI: Voy tomando nota y después contestó todas las observaciones.

RICARDO SÁNCHEZ: Estoy en el balneario desde el año 74, la respuesta en parte del por qué el canon ha disminuido, por lo que yo he observado en mi caso, yo pague mi canon en el año 2014 y he construido todo el año 2014 y ahora recién he terminado mi edificio; así como yo, varias cosas importantes se han construido entre el 2014 y 2015, estamos en el 2017 y no se explica el por qué cae el canon.

RICARDO TROVARELLI: ¿Alguna otra observación para contestar en conjunto?

BASEM GHARIB: Yo quisiera saber ¿Cuál es la función en la Asociación del Ing. Smal?



RICARDO TROVARELLI. El Ing. Smal hace varios años que está con nosotros en la Asociación, él es asesor técnico de la directiva y está a cargo de la supervisión técnica de los servicios que presta la Asociación, los pozos de agua, la distribución, reparaciones, el personal de Santa María, etc.

UN ASOCIADO: Quiero intervenir simplemente porque como se ha mencionado y hubieron algunas expresiones desafortunadas, cuando se dijo que las cifras estaban maquilladas, creo que el señor que las mencionó no se refería a nuestro club sino a otro club u otras asociaciones porque de haber yo escuchando distinto, si habría protestado inmediatamente porque así como ustedes, las directivas anteriores son y han sido personas muy respetables como el Sr. Seminario que hizo la alocución.

UN ASOCIADO: ¿Por la entrega de las plantas de tratamiento de una empresa privada se ha recibido dinero?, eso era de la Asociación, de todos nosotros.

RICARDO TROVARELLI: No, fue una transferencia a título gratuito y a perpetuidad. El valor en libros de la PTARs era de S/.2'217,000.00 (a valor de adquisición varios años atrás), se habían depreciado S/.1'100,000.00 aproximadamente y la transferencia neta del valor en libros es de S/.1'146,695.00.

UN ASOCIADO: Los propietarios no sabíamos nada, eso era propiedad de todos.

RICARDO TROVARELLI: Tengo entendido que se aprobó en una Asamblea con una cantidad no muy alta de asociados. La transferencia, ha sido comprometida en el 2013 y su ejecución en el Acta de Transferencia de Noviembre de 2015, como ya he explicado.

Ahora voy a contestar las preguntas sobre los temas financieros.

La recaudación del canon está clarísima, no se ha construido en Santa María y los nuevos edificios que se están publicitando no han presentado todavía factibilidad de agua y de desagüe.

El canon, como ya he explicado, se ha destinado desde hace varios años en atender gastos corrientes. Estamos totalmente de acuerdo debería ser usado en mantenimientos importantes y en inversión. Ello implica sanear los ingresos corrientes y controlar los gastos. Ambas cosas.

Se menciona que poner los meses de Enero a Marzo de 2016 es hablar del período donde los gastos son el 70% del año. De igual forma sucede con los ingresos por consumo de agua, se factura mucho más en el verano. Los 9 meses de facturación de agua (Abril a Diciembre) son los de más bajo consumo. La diferencia de 8% por ingresos propios ya ha sido explicada.

La comparación con la cobranza por servicio de la Posta Médica no es apropiada porque un ingreso importante (más de S/.20,000.00 casi 20% del ingreso por este concepto) proviene de un aporte del Club Esmeralda.

Respecto a los ingresos en el año 2015 las cuentas por cobrar eran S/.514,910.00, en Marzo suben a S/.668,622.00 y hemos hecho un gran esfuerzo en recuperar. La Municipalidad que estaba atrasada está pagando dos cuotas cada mes, están pagando la cuota corriente y un mes atrasado con un acuerdo con nosotros. Hemos reducido las cuentas por cobrar a Diciembre a S/.503,462.00, es decir se ha hecho un esfuerzo de recuperar cobranzas. Sobre los ingresos el flujo de cuentas por cobrar que se va arrasando están evidenciado entre Diciembre 2015, Marzo 2016 y Diciembre de 2016, como ven un nivel de más de S/.500,000.00 es un porcentaje muy alto de los ingresos totales de un año.

La facturación ha sido menor y no es porque no hayamos controlado el agua producida respecto al agua facturada, hemos instalado o reparado medidores en todos los puntos neurálgicos que tenía la red, por ejemplo: No tenía un medidor en la entrada de Pucusana. Se realizó un catastro de Asociados porque la Asociación no tenía el catastro al día y encontramos 23 departamentos que no estaban pagando la cuota básica. Hemos tratado de hacer la mejor administración posible y en los ingresos nos hemos preocupado de recuperar cuentas por cobrar. La facturación es la que va en los ingresos y se ha facturado de acuerdo a los medidores, las explicaciones habría que buscarlas y estamos trabajando en eso, se ha facturado de acuerdo con lo que se ha entregado de agua.

Handwritten notes and signatures on the left side of the page, including a large blue scribble and a signature at the bottom.



Señores sí hemos hecho las auditorías para tener informe independiente y no depender de la propia administración solamente y contratamos en forma conjunta una revisión a Diciembre 2015 a Marzo 2016 y Diciembre de 2016, de tal manera que estamos auditados tanto el balance que usamos (hasta el mes de Marzo de 2016 fue responsabilidad de la Directiva anterior) también el balance que estamos entregando a la Asamblea el día de hoy. BDO fue la firma encargada, que tuvo un menor costo, frente a Price Waterhouse y E&Y que también cotizaron. Es una firma que conocíamos de varios años, por lo que nos daba seguridad de hacer un buen trabajo y efectivamente ha hecho un trabajo interesante junto con los contadores. Estamos haciendo algunos cambios de mejoras en la administración y en la información, cosa que siempre hay que hacer en una gestión. BDO es la auditora del Club Esmeralda. ¿Si no hay más comentarios?

CARLOS DURAND: Mi pregunta ha sido bastante específica, usted le ha dado demasiadas vueltas al tema de cuentas por cobrar, pero en realidad si comparamos período contra período están casi iguales, incrementa cuentas por cobrar de Enero a Marzo porque evidentemente hay más consumo, por lo tanto hay más cuenta por cobrar, yo no quiero que compare cuentas de Balance con cuentas de Estado de Ganancias y Pérdidas, eso no se puede hacer, seguro que el Tesorero que no se encuentra en este momento en la mesa, creo debería estar el Tesorero de la Asociación dando las explicaciones del caso no usted que es el Presidente de la Asociación y cada uno juega un rol dentro de la directiva. No se puede comparar cuentas de resultados con cuentas de balance, si yo me circunscribo a la cuenta de resultados lo que le estoy transmitiendo es que hay un 15% menos de ingresos de resultados contra un 35% más de egresos en resultados; la explicación que trató de solicitarle es ¿si ustedes han visto o han estado monitoreando el desarrollo de los ingresos?; podría explicarse por un menor número de asociados, pero si vemos por ejemplo Posta Médica se ha incrementado del 2015 al 2016, lo cual significa que han habido más asociados, entonces, la pregunta es ¿Cuántos metros cúbicos se han facturado en el período de Enero a Diciembre de 2016?, ¿Cuántos metros cúbicos se han facturado Vs. cuántos metros cúbicos hemos bombeado de Parca y de Pucusana a Santa María?, eso le va a dar a usted exactamente dónde está el diferencial de su facturación o si hemos incrementado la facturación, la pregunta es sobre el tema de ingresos no de cuentas resultados no cuentas de balances.

RICARDO TROVARELLI: Superviso los Estados Financieros y estoy haciendo la exposición por un antecedente profesional. En 1964 me recibí de Contador Público Colegiado y Perito Partidor en la Universidad Nacional de Cuyo, Mendoza, Argentina. Después estudié Economía y en el año 1970, me recibí de Licenciado en Economía. En el año 1974 obtuve un Doctorado en Ciencias Económicas. Cada Directiva organiza su gestión de acuerdo a las características y capacidades de sus miembros. Los Estados Financieros se comparan en forma integral, cuando se factura se registra en ingresos y la contrapartida es una cuenta por cobrar. Si usted factura y no cobra va a tener menos ingresos a caja. Si usted cobra más eficientemente va a tener más disponibilidad de caja. He aceptado, lo que es evidente, hemos tenido una reducción de facturación, pero he asegurado que todo lo que se ha medido se ha facturado y hemos mejorado la cobranza No lo que quisiéramos, pero ha mejorado. El Ing. Héctor Jarufe ha preparado una planilla nueva de cómo hacer el control de los medidores, de tal forma que el operario llegue con los antecedentes del año y meses anteriores a fin de interpretar casos que llamen la atención y permitir a la administración controlar la lógica del consumo familiar. En los últimos meses estamos determinando si lo que se está midiendo tiene sentido con el antecedente histórico, hemos trabajado lo mejor posible y ha habido una menor facturación Estamos revisando cuidadosamente esto.

UN ASOCIADO: Solamente para una aclaración 15% suena bastante pero si uno ve la cifra de la página 79 de S/.1'173,000.00 en el 2015 a S/.1'087,000.00, es un poco más de 8% y si hablamos de 15% obviamente suena que se ha reducido, pero la cifra indica solamente un poco más de 8% de reducción.

RICARDO TROVARELLI: Exactamente la reducción de los ingresos totales representa solamente el 8%, como ya hemos explicado.

CARLOS DURAND: ¿Cuántos metros cúbicos se han facturado?, es la pregunta que no me han contestado.

RICARDO TROVARELLI: No tengo esa información a la mano. Debo informar que hemos tenido



varias pérdidas de agua en el camino, hemos tenido tres roturas de tuberías en la zona de Pucallana, algunas se le han informado a ustedes; hemos encontrado dos veces robos de agua en el campamento militar de La Tisa. En cuanto al agua que ha llegado a Santa María todo lo que se ha entregado se ha facturado y está registrado de acuerdo a los medidores.

Si no hubiera más observaciones, quiero preguntar a la Asamblea si ¿Están de acuerdo con aprobar los Estados Financieros del ejercicio 2016 auditados por la firma BDO?

ASOCIADOS: Si

RICARDO TROVARELLI: Votos en contra: ninguno.
Aprobados los Estados Financieros por unanimidad.

Los Estados Financieros auditados por la firma BDO al 31 de Diciembre de 2015 y al 31 de Diciembre de 2016, así como los Estados Financieros de los contadores externos obran en los archivos de la Asociación.

2. APROBACIÓN DEL PRESUPUESTO DE INGRESOS Y EGRESOS PARA EL AÑO 2017.-

RICARDO TROVARELLI: Comienza su exposición indicando que en las páginas 86 a 92 inclusive se presentan los presupuestos ejecutados de 2016, 2016 y dos propuestas de Presupuesto detallado de ingresos y gastos para 2017. La primera sin aumento de tarifas y la segunda con aumentos de tarifas que permitan cubrir el déficit proyectado.

Da a continuación una exposición detallada del comportamiento de los ingresos y gastos. Vuelve a recordar que el resultado final de 2016 fue un déficit de S/.305,478.00 (antes del registro de las PTARs y de depreciación que no representan desembolsos de caja).

Explica con detalle el presupuesto de 2017, sus supuestos y cifras y señala que sin modificar tarifas y previendo un canon S/.192,000.00 (dado el comportamiento del ejercicio anterior) se presentaría un déficit adicional de S/.302,138.00. Por tanto, están presentando un presupuesto para su aprobación con un aumento de las cuotas básicas, de servicios de agua potable y agua tratada del 30% aplicable a partir del 01 de Marzo de 2017 que repercutirá en el 2017 en solo 22% porque no se aplica a Enero y Febrero dos meses de alto consumo. Por ello el presupuesto estima un aumento de ingresos por ese 22%.

Para nosotros es insoslayable, tenemos que aumentar los ingresos en S/.300,000.00 aproximadamente para llegar a un equilibrio presupuestal para este año y siguientes. La mayor parte de este déficit ha sido ya utilizado en las mejoras que ya se han hecho en las instalaciones y que hemos explicado antes. Deseo el 2005 no se aumentan las tarifas y en este período de 12 años ha habido más de 37% de inflación. Es indispensable sincerar las tarifas que siguen siendo bastante inferiores a SEDAPAL

Ponemos a consideración de la Asamblea el Presupuesto de 2017.

GABRIEL SEMINARIO: La cifra del año 2016 es que está sirviendo de base para proyectar el presupuesto del año 2017 y el aumento de tarifas, ha aumentado en un monto importante; la cifra de ingresos que nos interesa es de S/.1'300,000.00, por lo tanto si le pedimos a los miembros de la directiva hacer un esfuerzo por reducir gastos, entonces el aumento de tarifas no tendría que ser tan importante. Termino diciendo que en el año 1995 cuando el Sr. Poly Marsano fue presidente, se calcularon las tarifas actuales, en el camino se cambiaron de dólares a soles y durante 20 años hemos tenido exactamente las mismas tarifas; los señores de la directiva ingresan a un primer año y están proponiendo un aumento de 30% pero yo creo que tenemos que pedir un esfuerzo para que reduzcan gastos y ese aumento no sea tan importante, además recuerden que esto es temporal, que vamos a entregar finalmente los bienes de la Asociación a la proveedora de agua desalinizadora.



AMILCAR LOAIZA: Me uno a la posición del Sr. Seminario, como este es el primer año de ustedes de gestión no conviene que tan rápidamente ustedes entren en un cambio de tarifas.

UN ASOCIADO: Para aclarar lo del canon que viene atrasado, uno paga cuando se presenta el proyecto y demora dos años en construir, parece que ha habido un decrecimiento inmobiliario, hay un período en el que la gente no construye.

AMADA JUNGLUTH: He construido hace muchos años un edificio, no lo hice independientes porque viven toda la familia y a la Asociación le pago por cada departamento una cuota básica, pero hay muchos edificios actuales que terminan como terreno, pagan una sola cuota y vienen 20 departamentos; el problema no es que municipio independice porque si hay una vocación de ser transparente primeramente el propietario debe ser transparente y es el deber de la Asociación estar fiscalizando todas las construcciones cuando la gente esté en Santa María y saber cuántos departamentos. Hay que empezar hacer un trabajo consensuado en vez de pensar en aumentarnos la cuota básica.

RICARDO TROVARELLI: Nosotros encontramos que el catastro de la Asociación de las viviendas que estaban en funcionamiento y que no pagaban cuota básica tenía deficiencia, no estaba completo por las razones que ustedes han explicado (la Municipalidad se atrasa, no llega la información) y se hizo un trabajo en el mes de Octubre, edificio por edificio, departamento por departamento, y consultado con los guardianes. Como ya hemos explicado, se encontraron 1070 direcciones correctas, 12 cambios de propietarios y 09 propietarios que pagaban una sola cuota básica, el total de cuotas básicas fue 23, el ingreso es de S/.1,500.00 mensuales al año son casi S/.18,000.00 más.

Tenemos dos casos graves en el edificio Las Terrazas, la familia Vera no paga el agua del año 2012. Igual el Señor Villena. En el año 2014 la Asociación les dio una eliminación de mora a ambos y les dio seis cuotas para pagar y nunca pagaron completo. Al contrario en este verano encontramos que los señores Vera, donde tiene que ir el medidor una conexión con un tubo entre el agua que viene del sistema exterior y la que entra al departamento: Hicimos la denuncia a la policía, una carta notarial y a la semana siguiente cuando fuimos encontramos que había un medidor que no era un medidor de la Asociación, lo retiramos y pusimos un candado. Están sin agua y deben ahora S/.15,000.00. Este medidor está en un pasillo común y aducían propiedad privada. Por su parte el Sr. Villena, tiene el medidor dentro del hall de entrada a su departamento con reja y con una tapa. Ha hecho algunos pagos, debía S/.5,000.00 más mora. Lo citamos con carta notarial, firmó un arreglo para pagar más de S/.3,000.00 la semana siguiente y el saldo en 30 días; el día martes solo pagó solo un 15% y encontramos que tenía un inquilino y no pagaba el consumo. Hicimos la constatación policial. Estos son casos penales, hemos ido a la Fiscalía y el fiscal nos dijo que en estos casos prefiero evitar la intervención, porque son casos muy complicados entre vecinos. Increíble. El Presidente de la Junta de Propietarios y sus miembros se niegan a colaborar.

Señora, si usted nos ayuda en cuál de los edificios que usted tiene sospecha que están pagando una sola cuota, no por todos los departamentos y cuáles son los divididos y nos envía un email, verificaríamos si están pagando la cuota básica o iríamos a una nueva inspección.

Finalmente, he explicado que estamos haciendo el mayor esfuerzo en aumentar ingresos y reducir gastos, como corresponde

La información sobre presupuesto queda en los archivos de la Asociación.

Dejamos pendiente por unos momentos, la aprobación del Presupuesto 2017 para analizar primero el tema de las tarifas.

3. APROBACIÓN DE INCREMENTO DE CUOTAS BÁSICAS Y ORDINARIAS.-

RICARDO TROVARELLI: Las tarifas vigentes fueron aprobadas en dólares en la Asamblea del 23 de Marzo de 2005 y la Junta Directiva las convirtió a soles el 31 de Marzo de 2008. La inflación



acumulada desde el año 2005 hasta 2016 ha sido de 37.86%, la cual incide en la mayor parte de los gastos e inversiones de la Asociación.

Estamos proponiendo un aumento de tarifas que nos proporcionará ingresos adicionales estimados en S/. 312,000.00, para cubrir el déficit del Presupuesto. El aumento asciende a 30%, sin embargo, al aplicarse desde el 1º de Marzo de 2017, tendrá un efecto de aproximadamente 22% en 2017 y recién se verá reflejado en forma completa el año próximo.

Como un dato referencial, podemos indicar que SEDAPAL viene haciendo ajustes periódicos. En 2015 aplicó un 8% y este año hará un adicional de 10%.

TARIFAS DE SEDAPAL:

Para consumos de 25 a 50 m3/mes:
S/. 2.956 por Agua Potable + S/. 1.334 por Alcantarillado.
Total: S/. 4.29, que pasará a S/. 4.72 en Junio de 2017.

Para consumos mayores a 50 m3/mes:
S/. 5.013 por Agua Potable + S/. 2.2263 por Alcantarillado.
Total: S/. 7.276, que pasará a S/. 8.004 a partir de Junio de 2017.

Proponemos la aprobación de las siguientes tarifas para el suministro de Agua Potable y para Agua Residual y otros servicios, **A PARTIR DEL 01 DE MARZO DE 2017**. Se verán reflejadas en la facturación de Abril 2017 (consumo del 03 de Marzo al 1 de Abril de 2017):

Sobre el agua potable, la cuota básica para las instituciones pasa de S/.100.00 a S/.130 y las tarifas de 1 a 60m³ de S/.3.00 a S/.3.90; de 61 a 80 m³ de S/.3.00 a S/.4.00 y de 81 a más m³, de S/.3.60 a S/.4.68.

Para los particulares la cuota básica pasa de S/.55.00 a S/. 75.00 y las tarifas pasan de S/.2.40 pasa a S/.3.12, la siguiente de S/.2.70 pasa a S/.3.50, y la cifra de los consumos altos pasa de S/.3.00 a S/.4.20.

La cuota básica del agua tratada queda igual y aumenta el costo de la tarifa variable. La construcción se aumenta el 30% Por la reconexión se ha estado cobrando S/.18.00 y es un precio a los morosos que se dejan cortar el agua; la estamos aumentando a S/.60.00. La Posta Médica tiene un déficit permanente, estamos proponiendo aumentarla la cuota mensual por Asociados de S/ 10.00 a S/.15.00; hay que tener en cuenta que se atiende el titular y todos los familiares. Esta es la propuesta que presentamos para equilibrar el presupuesto, pero esto va acompañado de una promoción de canon.

AGUA POTABLE:

USUARIOS	CUOTA BÁSICA	VARIABLE		
		01 a 60 m ³	61 a 80 m ³	81 a más m ³
Municipalidad de Santa María del Mar	S/. 130.00	S/. 3.90	S/. 4.00	S/. 4.68
Club Esmeralda	S/. 130.00	S/. 3.90	S/. 4.00	S/. 4.68
Centro de Esparcimiento PIP	S/. 130.00	S/. 3.90	S/. 4.00	S/. 4.68
Club Árabe	S/. 130.00	S/. 3.90	S/. 4.00	S/. 4.68
Locales Comerciales y otras instituciones	S/. 130.00	S/. 3.90	S/. 4.00	S/. 4.68

USUARIOS	CUOTA BÁSICA	VARIABLE			
		01 a 40 m ³	41 a 60 m ³	61 a 80 m ³	81 a más m ³
Particulares	S/. 75.00	S/. 3.12	S/. 3.50	S/. 3.70	S/. 4.20

Handwritten signatures and scribbles in blue ink at the bottom left of the page.

AGUA TRATADA:



USUARIOS	CUOTA BÁSICA	VARIABLE
		SIN LÍMITE
Municipalidad de Santa María del Mar	S/. 34.00	S/. 1.20
USUARIOS	CUOTA BÁSICA	VARIABLE
		SIN LÍMITE
Instituciones y particulares	S/. 55.00	S/. 1.56

CONSTRUCCIÓN:

CUOTA BÁSICA	VARIABLE	
	01 a 60 m ³	61 a más m ³
S/. 70.00	S/. 5.80	S/. 6.50

RECONEXIÓN:

S/. 60.00

POSTA MÉDICA (aumento incluido en la Cuota Básica):

S/. 15.00

4. PROMOCIÓN DEL CANON.-

RICARDO TROVARELLI: En tres años aproximadamente va a venir SEDAPAL por lo que tenemos que hacer una promoción de canon para tratar que no se paren las edificaciones en estos tres años. Estamos proponiendo que nos autoricen a hacer un programa de promoción de canon desde el 01 de Marzo de 2017 al 01 de Marzo de 2018 con **una reducción de hasta 40%** que comprenderá viviendas unifamiliares y edificios que se adecúen al estándar de calidad urbanística de Santa María del Mar, inversiones comerciales y/o educativas, y otras que cumplan con las normas Municipales vigentes en el Distrito; teniendo en cuenta que hay dos acuerdos de las Juntas Directivas anteriores 16 de Octubre de 1996 y el 21 de Febrero de 1997 donde se redujo el canon para terminar de completar la inversión en el Pozo de Parca.

En caso de que se consiga hacer una recaudación de canon de S/.400,000.00 aproximadamente, que fue lo que se recaudó en el año 2015; automáticamente la directiva está obligada a regresar a las cuotas básicas que tenemos el día de hoy y con rendición de cuenta con el Balance a presentar a la Asamblea del 2018.

Pongo a consideración la aprobación del presupuesto, del aumento de tarifas y la promoción del canon.

GABRIEL SEMINARIO: El tema de aumentar el 30% condicionado a que exista canon, me parece muy elevado por dos razones, la primera es por la disminución de recaudación y la otra porque durante el 2016 ha habido gastos inesperados que no se van a volver a repetir.

UN ASOCIADO: Vamos a subir a S/.15.00 la cuota por Posta Médica, significa S/.5.00 por asociado por mes, por 12 meses el impacto es de S/.60,000.00, por tanto el concepto Posta Médica aportaría S/.60,000.00 a un déficit de S/.12,000.00 que habría que tenerlo en cuenta. La promoción de canon es una buena intención pero no lo controlamos y el aumento de tarifas tendría sentido pero asumimos gastar S/.700,000.00 cuando el año anterior (2015) gastamos S/.550,000.00 solo en la parte de costo directo por agua y desagüe, quizás deba revisarse con mayor amplitud, porque toda esa explicación



que es verbal no está en los antecedentes que nos han dado para un análisis y el agua tiene un precio pero también tiene un valor.

RICARDO TROVARELLI: La Posta Médica tiene un déficit que ya se viene arrastrando en S/.27,000.00 del año 2015 y S/.12,000.00 del año 2016. Estamos tomando todas las medidas razonables que podemos tomar. Es un servicio básico para los asociados y sus familias S/.5.00 más por mes no creemos que afecte a los Asociados. En el aumento de la Posta Médica he notado que hay una mayoría que apoya este aumento. Se incrementa S/.5.00, ese incremento forma parte de la cuota básica, los S/.15.00 por la Posta Médica, es específicamente para ese fin y no se modificará.

Con una inflación del 37% y 12 años sin modificar las tarifas, no hay institución que pueda soportar los gastos. Le pido a la Asamblea que nos apoye y el año que viene si hay que bajar las tarifas, las bajaremos.

CARLOS DURAND: Una propuesta intermedia, ya que está tomando como año base un año que ha tenido muchos gastos excepcionales, que no se van a volver a repetir en el 2017 y mantener el tema del canon independiente. Me parece exagerado que suban la cuota básica que pagamos aunque no consumamos agua, por lo que propongo mantener la cuota básica que se paga hoy día y hagamos un incremento de un porcentaje razonable en el consumo, pero que ese dinero tenga una partida independiente que se pueda monitorear o fiscalizar, de tal manera que en la próxima Asamblea ustedes nos digan si fue necesario usarse o no, y en caso que no se usara decidiremos en esa Asamblea como dicen los estatutos que uso le damos y contribuir con el apoyo que la Asociación siempre le ha dado al Distrito en seguridad, ornato, etc.

RICARDO TROVARELLI: La propuesta nuestra está vinculada con el canon porque queríamos que tuvieran la idea general de lo que estamos, planteando pero por supuesto que la votación será por separado.

Usted propone no aumentar la cuota básica sino solo la cuota variable, pero hay tener en cuenta que en invierno lo único que se recibe prácticamente es la cuota básica, nos quedaríamos con el déficit que ya tenemos y sin caja en el invierno, por esto le propongo a la Asamblea tres alternativas:

- 1.- La que nosotros hemos propuesto.
- 2.- La propuesta de no aumentar o aumentar menos la cuota básica y aumentar la tarifa de consumos en 30%.
- 3.- Otra distinta que pueda proponer la Asamblea.

DAVID MARSANO: Si la Asociación tienen un hueco, propongo hacer una cuota extraordinaria para tratar de cubrir el déficit.

EULOGIO FERNANDINI: Lo que está haciendo la Asociación es para Santa María; este grupo de gente trabaja de forma gratuita, como los anteriores. El aumento representa unos S/ 300 soles en el año por asociado. Con qué facilidad cualquiera de nosotros gastamos en un almuerzo esa suma, hay que ser solidarios, están trabajando para nosotros, si queda dinero quedará para la siguiente Junta Directiva. Propongo ser solidarios con la gente que está trabajando para Santa María y aprobar las propuestas que nos han hecho.

JIRIES JAMIS: Cito el Art. 25 del Estatuto en su literal g, que dice: "*Son facultades de la Junta Directiva fijar o reducir los montos de las cuotas ordinarias o extraordinarias, éstas últimas debidamente sustentadas*"; pese a tener facultades estatutarias y la necesidad bien documentada, con Estados Financieros auditados, lo hemos traído a la Asamblea porque queremos que se tome la decisión por todos y ese dinero va a ir a las arcas de la Asociación.

RICARDO TROVARELLI: Agradeceré que levanten la mano quienes estén de acuerdo con la propuesta de la Junta Directiva de aumentar un 30% desde el 01 de Marzo de 2017.

MARÍA ELENA ALVARADO: La Secretaria de la Junta Directiva cuenta los votos: 26 votos.



95

RICARDO TROVARELLI: ¿Quiénes están de acuerdo con la propuesta que hizo el Sr. Durand? No hubo votación a favor o en contra.

Votemos por la propuesta de la cuota extraordinaria, considerando un déficit de S/.320,000.00 aproximadamente estimado para 2017, entre el número de Asociados sería S/.300.00 a pagar de inmediato. Un efecto similar al aumento de tarifas que hemos propuesto.

MARÍA ELENA ALVARADO: La Secretaria de la Junta Directiva cuenta los votos: 14 votos.

RICARDO TROVARELLI: 26 votos a favor de la propuesta de la Junta Directiva, 14 votos a favor de la propuesta de la cuota extraordinaria y 0 votos a favor de la propuesta del Sr. Durand, convertida en una propuesta modificada por la directiva.

Aprobado por mayoría el aumento de las cuotas básicas y las cuotas por consumo de agua potable y agua tratada y demás elementos de la propuesta de la Junta Directiva.

Agradezco mucho a las personas que han votado a favor de nuestra propuesta porque la situación de la Asociación ha sido angustiante durante todo el año, y hemos tomado decisiones valientes, porque contratamos la nueva tubería del Pozo de Parca y los trabajos en Cangrejitos sin tener los fondos. Pasemos por favor a la votación de la propuesta de una promoción del canon.

UN ASOCIADO: No me parece justo que hagan una promoción del canon porque en mi caso he pagado todo y ahora vendrán otras personas a beneficiarse. No estoy de acuerdo, el que quiera construir que le cueste como nos costó a nosotros.

RICARDO TROVARELLI: Podemos esperar que venga SEDAPAL y que nos quedemos sin canon ahora y para después. ¿Se aprueba la promoción del canon con reducción de la cuota básica (no del componente destinado a la Posta Médica) a partir de la Asamblea de 2018 si se alcanza la meta de S/.400,000.00 en el año?, ¿Quiénes están por aprobar la propuesta del canon?

MARÍA ELENA ALVARADO: La Secretaria de la Junta Directiva cuenta los votos: 18 votos.

RICARDO TROVARELLI: ¿Quiénes no están de acuerdo con hacer la promoción del canon?

MARÍA ELENA ALVARADO: La Secretaria de la Junta Directiva cuenta los votos: 16 votos.

RICARDO TROVARELLI: Está aprobada por mayoría la promoción del canon con una reducción de la cuota básica al nivel anterior, si se logra una recaudación mayor a S/.400,000.00.

De esta forma queda también aprobado el presupuesto 2017 con las tarifas aprobadas y con la promoción del canon.

5. PODERES PARA LA FIRMA DE ESCRITURA PÚBLICA DE LA SERVIDUMBRE CON INMOBILIARIA LA CHUTANA S.A.C.-

RICARDO TROVARELLI: Necesitamos actualizar los poderes para la firma de la escritura pública del contrato de servidumbre de paso con Inmobiliaria La Chutana, la directiva anterior hizo este convenio muy importante para la Asociación pero el registrador hizo dos observaciones, uno fue que los poderes otorgados por la Asamblea estaban inhábiles porque no cumplían con los 10 días de la notificación de la publicación del aviso de convocatoria a la Asamblea y ese tema no era subsanable, y la segunda fueron observaciones técnicas que las estamos subsanando con Inmobiliaria La Chutana.

La Chutana es una urbanización por donde pasan los ductos del agua que vienen de Parca y necesitamos la servidumbre de paso, se ha hecho un buen contrato con servidumbre sin costo a 50 años. Necesitamos actualizar los poderes, ¿Aprobado?

ASOCIADOS: Aprobado.

RICARDO TROVARELLI: **Queda aprobado por unanimidad los poderes.**

Damos paso al Arq. Espejo con su explicación sobre el Plan de Desarrollo Urbano.



6. PLAN DE DESARROLLO URBANO PARA EL DISTRITO DE SANTA MARÍA DEL MAR.-

GASTÓN ESPEJO: Vengo a hablar en nombre de la comisión formada y agradezco por la colaboración brindada.

Hemos generado las bases para el Plan de Desarrollo Urbano, no estamos haciendo el desarrollo del plan porque el diseño físico del área es un segundo paso mediante un trabajo especializado diferente. Queremos rescatar los elementos esenciales de la urbanización existente para poder mantener los elementos que son importantes para el desarrollo de Santa María del Mar.

La comisión consultiva está integrada por: Juan Julio Bejarano, Walter Chumbez, Celina Gleiser, Jorge Iberico, Ido Jiménez, Heinz Weberhofer y Gastón Espejo.

GASTÓN ESPEJO: Explica los orígenes de la urbanización realizado por el Sr. Elías Fernandini, quien lo hizo posible a través de la compañía inmobiliaria Balnearios S.A. El diseño fue realizado por el Arq. Walter Weberhofer, cuyo hijo el Arq. Heinz nos ha acompañado dándonos toda la información de la época. El proyecto tenía grandes ventajas, una ellas consistía en la seguridad de la zona porque teníamos un solo ingreso y una sola salida.

Los parámetros actuales del Reglamento Nacional de Edificaciones crean una serie de confusiones que no son aceptables en el tipo de urbanización que queremos tener. Como ustedes han visto hay muchos edificios que tapan la visual de los lotes posteriores, según el Reglamento de Walter Weberhofer eso no podía ocurrir, él había hecho un estudio de visual. En el año 2005 bajo el gobierno del Ing. Abugattas se volvió a hacer un estudio de visuales, pero verán que ese estudio no se ha respetado porque las comisiones técnicas no tienen conocimiento apropiado de las edificaciones de la zona.

El problema que se genera en Santa María es derivado del crecimiento explosivo de Lima. Hemos enfocado el problema sobre la base de nuestro futuro y hemos encontrado que pueden existir tres escenarios distintos: las invasiones, la aplicación de las normas existentes y el planeamiento estratégico.

La aplicación de la norma existente es una norma generalizada que no se aplica necesariamente para un caso tan especial como el de Santa María si es que queremos mantener las condiciones actuales. Recordemos que Santa María es una ciudad diseñada desde el comienzo con determinados criterios y ha sido fortalecida por el esfuerzo de todos y cada uno de nosotros.

Los objetivos son conservar el propósito de original de la urbanización, la estructura urbana basada en consideraciones visuales privilegiando las vistas panorámicas tanto náuticas como circundantes, garantizar la seguridad del área mediante la centralización del acceso y facilitando el control policial; retornar a los principios de la Reglamentación formulada en el diseño original, privilegiar las circulaciones no vehiculares (Peatonal, ciclovia, patineta, etc.); establecer estacionamientos perimetrales para evitar accesos vehiculares no deseables y determinar un Plan Maestro con diferentes horizontes.

La Asociación debería recuperar la importancia que tenía en el control urbano de Santa María cuando anteriores autoridades municipales nombraban a miembros de la Asociación para participar en la normativa y el control de esta normativa. La Municipalidad comprendió que la Asociación de Propietarios era su base para defender todos los elementos valiosos del balneario.

Explicó en detalle los elementos del enfoque del Plan de Desarrollo y volvió a recalcar que se debe comprender que es una base.

Los asistentes expresaron con aplausos su agradecimiento al Arq. Espejo y la Comisión Asesora.

RICARDO TROVARELLI: Muchas gracias Gastón y a todo el equipo, ojalá que esto puede avanzar a una segunda etapa, rutas peatonales, ampliación de las vías, etc. Y que podamos trabajar con la Municipalidad para lograr una normativa específica para Santa María del Mar.

No habiendo otro asunto que tratar, se procedió a pasar a la redacción del Acta y se solicitó a la Asamblea que designara dos asociados para firmarla conjuntamente con el Presidente y Secretaria de la Junta Directiva y el vocal Jiries Jamis Sumar. Se propuso que fueran los señores Eulogio Gonzalo Fernandini Valle Riestra y Jesús Abugattas Abuid Gattas, presentes y miembros de la Asociación. La Asamblea aprobó por unanimidad.

Sin otro tema que tratar se dio por terminada la Asamblea siendo las tres y treinta y cinco minutos de la tarde y se levantó la sesión.




Ricardo Trovarelli Vecchio
Presidente


Jiries Jamis Sumar
Vocal


María Elena Alvarado de Zapata
Secretaria


Eulogio Fernandini Valle Riestra
Asociado


Jesús Abugattas Abuid Gattas
Asociado