

ESTATUTOS DE LAS LOMAS DE JATOSISA III

SEÑOR NOTARIO:

Sírvase Usted extender en su registro de Escrituras Públicas una de constitución de Asociación Civil que otorgan:

José Miguel López de Romaña Stein, contador público de profesión, casado, identificado con DNI N° 07778524; **Racso Gerardo Miró Quesada Vegas**, economista de profesión, soltero, identificado con DNI N° 09337560; **Ricardo Germán Valderrama Cueva**, ingeniero de minas de profesión, soltero, identificado con DNI N° 08193154; todos con domicilio para los efectos en Av. Javier Prado este N° 2988, San Borja, Lima, en los términos siguientes:

PRIMERO: Los otorgantes convienen en constituir como en efecto constituyen una Asociación Civil que denominan "**LAS LOMAS DE JATOSISA III**", su duración indefinida, Inicia sus actividades a la fecha de inscripción en el registro de personas jurídicas de Lima, su domicilio es Lima, sus fines entre otros son el fomentar y practicar una cultura ecológica, la difusión de los valores de la vida en contacto con la naturaleza, el promover en las familias y comunidad valores de solidaridad y ayuda recíproca. La persona jurídica que se crea se regirá por los estatutos que a continuación se transcriben:

CAPITULO I

Denominación, Domicilio, Duración y Fines

ART. 1º.- La Asociación Civil que se rige por el presente estatuto se denomina "**LAS LOMAS DE JATOSISA III**". Su duración es indefinida y su domicilio es Lima. Inicia sus actividades a la fecha de inscripción en el registro correspondiente.

ART. 2º.- La Asociación tiene como fines el fomentar una cultura ecológica, difundiendo entre sus asociados los valores de la vida en contacto con la naturaleza, fomentando y promoviendo la construcción de unidades inmobiliarias con materiales naturales renovables así como el promover en las familias y comunidad los valores de solidaridad y ayuda recíproca y la práctica de deportes aventura.

CAPITULO II

De los bienes que integran el patrimonio de La Asociación

ART. 3º.- El patrimonio de La Asociación está constituido por:

- a) Los bienes muebles e inmuebles que adquiera.

- b) Las cuotas de los asociados, tanto las de ingreso como las periódicas
- c) Las cuotas extraordinarias que fije la Asamblea General.
- d) Las contribuciones voluntarias de personas naturales ó jurídicas.
- e) El producto de los servicios que brinde y de las actividades que desarrolle.
- f) Las donaciones y legados que se instituyan en su beneficio.
- g) Los intereses de depósitos bancarios, valores e inversiones de La Asociación.
- h) En general, los ingresos que puedan provenir de las actividades de La Asociación.

CAPITULO III **De los asociados**

ART. 4º.- La junta calificadora aprobará la solicitud de los postulantes para ser admitidos como asociados. Admitido el postulante abonará la cuota de ingreso vigente en la fecha de su incorporación. Se exigirá como requisito de admisión el gozar de buena reputación, carecer de antecedentes penales y/o judiciales por delitos mayores debidamente calificados y aceptar el imperio del presente estatuto, reglamentos, normas y procedimientos que rigen a La Asociación, obligándose a su cumplimiento.

ART. 5º.- La calidad de asociado es inherente a la persona y transmisible por actos inter vivos, previa aprobación por el consejo directivo y la junta calificadora.

ART. 6º.- Son derecho de todo asociado:

- a) Recibir al momento de ser incorporado como asociado un área de terreno para uso exclusivo mientras sea asociado, ubicado dentro de la sede social para que desarrolle sus proyectos.
- b) Levantar en el área de uso exclusivo que recibe las edificaciones de materiales naturales que desee, conforme a los parámetros aprobados en el reglamento que el consejo directivo aprobará.
- c) Concurrir a las Asambleas Generales con voz y voto.
- d) Participar en las diferentes actividades y comités que patrocine y organice La Asociación.
- e) Ejercer el derecho de petición por escrito, presentando sugerencias comunicaciones o quejas relacionadas con los fines y la marcha de La Asociación.
- f) Recibir las publicaciones y comunicaciones que emita La Asociación.

ART. 7º. Son obligaciones de todo asociado:

- a) Aceptar y cumplir el estatuto, reglamentos, normas y disposiciones que emanen de los organismos competentes de La Asociación.
- b) Concurrir a las asambleas generales.

- c) Desempeñar los cargos para los que fuese elegido, contribuir con los fines y buena marcha de La Asociación.
- d) Abonar puntualmente las cuotas ordinarias y extraordinarias que le corresponda.
- e) Preservar el patrimonio de La Asociación.
- f) No desarrollar en las áreas de uso exclusivo que se le asigne actividades comerciales, políticas, religiosas, o contrarias a la moral y las buenas costumbres, obligándose a no alterar la tranquilidad de los demás asociados.

ART. 8º.- La calidad de asociado se pierde por cualquiera de las siguientes causas:

- a) Por renuncia.
- b) Por falta de pago de sus cuotas ordinarias durante seis (6) meses consecutivos o no. Verificado el incumplimiento en el pago de las cuotas ordinarias antes mencionadas, el presidente le comunicará al asociado de este hecho para cancelar sus cuotas dentro de un plazo no mayor de 5 días naturales. Vencido tal plazo, el presidente le comunicará al asociado su separación de La Asociación, hecho que constará en el libro padrón de asociados.
- c) Por quedar firme una sentencia emitida por Tribunales de la República por la participación de cualquier asociado en delitos dolosos de gravedad.
- d) Por separación conforme al presente estatuto.
- e) Por fallecimiento, en cuyo caso asumirá la condición de asociado aquella persona natural o jurídica que el asociado haya designado en el momento de su admisión como asociado.
- f) En los casos de los literales a), b), d) y e) es de aplicación lo dispuesto en el artículo 91 del Código Civil.

ART. 9º- Serán sancionados con separación según el caso, previa resolución motivada emitida por el ente asociativo correspondiente en un proceso disciplinario regido bajo la garantía de la doble instancia y derecho a defensa, los asociados que incurran en las siguientes causales:

- a) Hacer declaraciones públicas en nombre de La Asociación sin tener autorización del Consejo Directivo.
- b) Fomentar dentro de La Asociación actividades políticas, partidarias, sindicalistas y por cualquier acto grave que cometa, ajeno a sus fines institucionales.
- c) Quienes se aprovechen indebidamente de los bienes y patrimonio de La Asociación

CAPITULO IV

De los órganos de La Asociación

ART. 10°.- Son órganos de La Asociación los siguientes:

La Asamblea General

El Consejo Directivo

La Junta Calificadora

ART. 11°.- La Asamblea General es el órgano supremo de La Asociación. Su convocatoria, competencias, quórum, participación de los asociados y celebraciones, se rigen por lo establecido en los artículos 85, 86, 87, 88 y 92 del Código Civil. Se reúne obligatoriamente el primer día útil del mes de abril de cada año. En las asambleas generales sólo podrán discutirse los asuntos que son materia de su convocatoria, siendo nula toda resolución sobre materia no considerada en la misma.

ART. 12°.- A parte de las establecidas en la ley, es competencia de la asamblea general de asociados:

- a) Modificar los Estatutos.
- b) Fijar Cuotas Extraordinarias.
- c) Acordar el receso o disolución de La Asociación.
- d) Aprobar un reglamento interno y/o un reglamento de edificaciones
- d) Tratar cualquier asunto que a criterio del Presidente o de por lo menos dos directores ameriten ser tratados por la asamblea general de asociados.

ART. 13°.- La Asociación es administrada por el Consejo Directivo. Está integrado por un presidente, un secretario, un tesorero, elegidos en lista única, en votación secreta en asamblea de asociados cada año. A los integrantes de este órgano social se les denomina directores siendo responsables de sus actos conforme a lo establecido en el artículo 93 del Código Civil.

ART. 14°.- El Consejo Directivo sesionará con un mínimo de dos de sus miembros, bajo la dirección responsable de su presidente a quien se le reputará también como presidente de La Asociación. Sus acuerdos se adoptarán por mayoría de votos de los directores asistentes, constan en actas, sesiona obligatoriamente el primer día útil de cada mes o cuando lo solicite su Presidente o cualquier director.

ART. 15°.- Se considera vacante el cargo de Director:

- a) Por las mismas causales de pérdida de la calidad de asociado.
- b) Por inasistencia a sesiones del Consejo Directivo, sin previo aviso escrito justificatorio durante tres reuniones en el año.

Cuando ocurre una vacante en el cargo de Director, esta plaza será cubierta por quien designe la asamblea general.

ART. 16°.- Son funciones del Consejo Directivo:

- a) Dirigir La Asociación de conformidad con los Estatutos, Reglamentos y demás disposiciones que emanen de las Asamblea General.
- b) Someter a consideración de la Asamblea los asuntos que consideren de relevancia.
- c) Administrar el Presupuesto y fondos de La Asociación.
- d) Citar a Asambleas Generales.
- e) Proponer a la Asamblea General la modificación de Estatutos.
- f) Proponer modificaciones a los Reglamentos o disposiciones que considere convenientes, informando a los asociados.
- g) Determinar la cuota de ingreso y las ordinarias de los asociados.
- h) Nombrar y remover a los trabajadores y demás funcionarios, fijándoles sus sueldos y atribuciones
- j) Aprobar los pronunciamientos de carácter institucional
- k) Aprobar la compra, venta o alquiler de bienes muebles
- l) Velar por el fiel cumplimiento de estos Estatutos y sus Reglamentos.
- m) Aplicar las sanciones previstas en los Estatutos y sus Reglamentos.

ART. 17º.- Son atribuciones del presidente del Consejo Directivo:

- a) Representar a La Asociación de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 74 y 78 del Código Procesal Civil.
- b) Presidir las Asambleas Generales y Sesiones del Consejo Directivo.
- c) Citar al Consejo Directivo y convocar a las Asambleas Generales de Asociados.
- d) Autorizar con su firma documentos oficiales de la Institución.
- e) Presentar para la aprobación previa de la Asamblea General de asociados, los planes, programas y presupuesto anual de La Asociación.
- f) Presentar para su aprobación a la Asamblea General de asociados el Balance del ejercicio presupuestal concluido, así como el Estado de Ganancias y Pérdidas debidamente auditados.
- g) Adoptar administrativamente las medidas de orden interno que estimen necesarias para la mejor marcha de la institución.
- h) Aprobar pagos y conjuntamente con el Director Tesorero, girar, cancelar, endosar, cobrar, protestar: Cheques, Letras de Cambio y cualquier otro título valor; a la orden de La Asociación, amparando los desembolsos correspondientes.
- l) Dictar, en casos de suma urgencia, las providencias que estimen necesarias, tanto sobre asuntos económicos no presupuestados como administrativos interno de La Asociación sometiéndolas a su aprobación por el Consejo Directivo.
- J) Ejercer además todas las facultades que la confieran estos Estatutos, sus Reglamentos, así como los acuerdos de Asambleas Generales y del Consejo Directivo.
- K) Velar por el fiel cumplimiento del presente Estatuto, Reglamentos, acuerdos de Asambleas Generales y del Consejo Directivo.

ART. 18°.- Son atribuciones del Director Tesorero:

- a) Reemplazar al Presidente en caso de ausencia o impedimento.
- b) Vigilar la marcha de los ingresos, egresos e inversiones, en concordancia con lo presupuestado y mantener corrientemente informado al Consejo Directivo sobre el particular.
- c) Informar a la Asamblea General de asociados, acerca del movimiento económico de La Asociación y avance presupuestario. Asimismo, disponer que los Libros de Contabilidad sean llevados al día correctamente.
- d) Presentar a la Asamblea General de asociados el Balance Anual Auditado de la Institución y el resultado de la ejecución presupuestal.
- e) Notificar trimestralmente a los asociados morosos el pago de sus cotizaciones.
- f) Aprobar conjuntamente con el Presidente, pagos, girar, cancelar, endosar, protestar cheques, letras de cambio y cualquier otro título valor, a la orden de La Asociación, amparando los desembolsos correspondientes.
- g) Entregar, bajo inventario, al Director Tesorero que lo suceda, los libros y documentos a su cargo y una relación de los asuntos en trámite.
- h) Ejercer las demás funciones que le encomienden en relación a su cargo.

ART. 19°.- Son atribuciones Director Secretario:

- a) Elaborar la Agenda de las Asambleas Generales, del Consejo Directivo y de las Sesiones de acuerdo con el Presidente y disponer las citaciones correspondientes.
- b) Despachar conjuntamente con el Presidente, la correspondencia interna y externa y demás documentos de las Asambleas generales y del Consejo Directivo.
- c) Llevar el registro de asociados, así como su cese con indicación de la casual respectiva.
- d) Entregar, bajo inventario al Director Secretario que lo suceda los libros y documentos a su cargo y una relación de los asuntos en trámite.
- e) Ejercer las demás funciones que le encomienden en relación a su cargo.

ART. 20°.- La Junta Calificadora es responsable de la selección de los candidatos a asociados y estará constituida por tres asociados designados en Asamblea General cada cuatro años. Actúa bajo la Presidencia del elegido entre sus miembros. En caso de vacancia de alguno de sus miembros, el Consejo Directivo designará al reemplazante.

CAPITULO V

De la disolución y De la modificación de los estatutos

ART. 21°.- La disolución de La Asociación deberá ser acordada en una Asamblea General con el voto aprobatorio de dos tercios de los asociados asistentes, debiendo adecuarse en su ejecución a los dispositivos legales vigentes.

En caso de acordarse la disolución de La Asociación, la Asamblea general designará una Comisión Liquidadora. Los bienes resultantes de realizar el activo y pagar el pasivo, serán cedidos a una asociación legalmente constituida de beneficencia, asistencia social o de educación que dicha asamblea designe; y de conformidad con lo que establece para éstos fines el Texto Único Ordenado de la Ley del Impuesto a la Renta.

Art. 22º.- Los estatutos pueden ser modificados mediante asamblea de asociados convocada única y exclusivamente para tal fin, con el voto aprobatorio de dos tercios de los asociados asistentes.

CAPITULO VI

Disposiciones finales y transitorias

PRIMERA.- Las pautas mínimas de construcción que deberán tener en cuenta todos los asociados, salvo que se apruebe un nuevo reglamento de edificaciones, serán las siguientes:

1. No se puede construir más del 30 por ciento del área del terreno asignado a cada socio.
2. Las terrazas construidas (sin vegetación) sumadas al área de vivienda no podrán constituir más del 40% del área del terreno
3. Se deberá contar con un estudio de suelos antes de realizar cualquier edificación. Solo en los casos en que las construcciones se realizan sobre un área excavada al cerro y no sobre andenería (es decir empotradas en la roca), y estas a su vez son edificadas con materiales aligerados, el asociado podrá prescindir del estudio de suelos respectivo.
4. Los planos de toda construcción deberán ser aprobados por un ingeniero colegiado y visados por el Consejo Directivo.
5. Cada asociado es responsable de retirar su desmonte salvo acuerdo con los lotes adyacentes.
6. Cada vivienda deberá contar con un pequeño muro de piedra u otro material aprobado, colocado en la parte alta de la vivienda de forma que pueda detener alguna piedra que se suelte accidentalmente.
7. Al momento de construir, deberá tomarse las precauciones para que las piedras no rueden a los lotes de abajo, en caso de que ya hayan sido construidos.
8. Se utilizarán colores “coloniales” para pintar las paredes de las casas.
9. Las casas deberán estar construidas — o en su defecto revestidas— con materiales tradicionales: caña, bambú, adobe, barro, piedra, quincha, madera, etc.
10. La altura máxima de la vivienda será la altura del lote vecino posterior.
11. Los lotes no podrán ser subdivididos.

SEGUNDA.- Se designa como miembros del primer Consejo Directivo de La Asociación y de la primera junta calificadora a los asociados siguientes:

Presidente: Sr. **José Miguel López de Romaña Stein.**
Director tesorero: Sr. **Ricardo Germán Valderrama Cueva.**
Director secretario: Sr. **Racso Gerardo Guillermo Miró Quesada Vegas.**

TERCERA.- Durante el primer año contado a partir de la inscripción de La Asociación en el registro correspondiente, el Consejo Directivo asumirá las funciones de la Junta Calificadora. Vencido este término, deberá elegirse una Junta Calificadora en asamblea de asociados convocada por el Consejo Directivo.

CUARTA.- La Sede social de La Asociación esta ubicada en el Cerro Bartolomé, en la zona denominada Jatosisa Baja, Distrito de Pachacámac, Provincia de Lima.

La Asociación reconoce tener una deuda con la empresa Sociedad General de los Higos S.A.C. por la transferencia del terreno de la sede social de La Asociación; por la elaboración del proyecto; y por las obras para la infraestructura básica de la sede social.

A efectos de cancelar la deuda derivada de los conceptos señalados en el párrafo precedente, La Asociación autoriza por un plazo indefinido a Sociedad General de los Higos S.A.C. a cobrar en nombre de La Asociación las cuotas de ingreso de todos los asociados, sin que los importes captados por tal concepto deban ser reembolsados a La Asociación. Los montos de las cuotas de ingreso serán fijados libremente por Sociedad General de los Higos S.A.C. entidad que entregará los certificados de incorporación y de adjudicación de lotes debidamente firmados por las autoridades competentes de La Asociación y por la Junta Calificadora.

QUINTA.- Respecto a las obligaciones de realizar obras para la infraestructura básica en el terreno, asumidas por Sociedad General de los Higos S.A.C. en el contrato de transferencia de la sede social a favor de La Asociación, estas deberán incluir las siguientes:

- Delimitación del terreno.
- Demarcación de los lotes.
- Construcción de las vías de acceso al terreno y a los lotes.
- Cercar el terreno de La Asociación.
- Sembrar un bosque en el área central y arborizar los caminos a fin de dar mayor atractivo al terreno de La Asociación.
- Instalar un sistema de riego por goteo para alimentar dichos sembríos.

Una vez entregadas formalmente las obras antes mencionadas por Sociedad General de los Higos SAC a La Asociación, ésta última asumirá totalmente la

posesión de la sede social, respetando los lotes asignados a cada asociado en el momento de su incorporación.

SEXTA.- La Asociación autoriza al presente Consejo Directivo a contratar los servicios de un abogado especialista a fin de que lleve a cabo el proceso de inscripción del terreno de La Asociación en el registro correspondiente. Como contraprestación La Asociación le entregará dos (2) lotes dentro de su sede.

SEPTIMA.- En el terreno de la sede social La Asociación desarrollará el proyecto ecológico que dará cumplimiento a los fines establecidos en el artículo segundo de estos estatutos. El proyecto establecerá la necesaria co existencia de zonas de uso exclusivo de cada asociado a fin de que desarrolle sus proyectos conforme al espíritu y objetivos de La Asociación, y zonas de uso común. En las zonas de uso común se respetarán áreas para carreteras y bosques de especies nativas que serán cuidados por La Asociación.

OCTAVA.- Las cuotas de mantenimiento no se empezarán a cobrar hasta que no se entregue la posesión formal del terreno conforme a la sexta disposición final y transitoria. La Asamblea aprobara las cuotas extraordinarias que sean necesarias para contar con servicio de luz, agua y desagüe en cada lote

NOVENA.- La Asociación autoriza al Consejo Directivo a realizar pequeñas modificaciones a la distribución de los lotes y áreas comunes si la geografía del terreno lo obliga.

DÉCIMA- Tan pronto como el terreno de la sede social sea inscrito a nombre de La Asociación en el registro de la propiedad inmueble, ésta efectuará las independizaciones de los lotes de los asociados que lo soliciten. Los costos de dicha independización serán asumidos por cada asociado.

DECIMA PRIMERA.- La Asociación autoriza al presente Consejo Directivo a formalizar con Sociedad General de los Higos SAC el contrato de transferencia del terreno ubicado en el Cerro Bartolomé.

Agregue lo de ley Señora Notaria.

Lima, 27 de Setiembre de 2003