



ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA

SANTA ROSA DE QUIVES COUNTRY CLUB

AGENDA:

- Relación estratégica de sinergia empresarial y organización.
- Deudas pendientes a accionistas y derivadas de contratos.
- Saneamiento de la propiedad inmobiliaria de la institución.



RELACIÓN ESTRATÉGICA DE SINERGIA EMPRESARIAL Y ORGANIZACIÓN



- El proceso de sinergia para nuestra Asociación se viene dando por un acuerdo firmado por los anteriores CD, en este acuerdo participa nuestra Asociación SRQCC y 9 empresas del GN: Aucallama Beach Club SAC, Calango Country Club SAC, Promotora Calango SAC, Desarrollo Los Molles SAC, Promotora Grupo Norte SAC, Cieneguilla Country Club SAC, Promotora Cieneguilla SAC, Comercial Grupo Norte SAC y Quives Vacation Club SAC
- Este proceso implica que un colaborador realice trabajos para las 10 organizaciones mencionadas, distribuyendo su tiempo en forma eficiente.



- Dicho acuerdo contemplaba como sinergia el obtener mayor eficiencia en los gastos de personal y gastos generales (logísticos, tecnológicos, inmobiliario, entre otros), entre nuestra asociación y las empresas participantes.
- Estos gastos han sido distribuidos en base a coeficientes cuyos cálculos se han obtenido teniendo en cuenta cantidad de asociados, cantidad de ventas, cantidad de personal (trabajadores) y cantidad de ingreso mensual (ventas, cobranzas, otros ingresos).

Observaciones al proceso de Sinergia:

- Según estos coeficientes SRQCC tiene mayor proporción de los gastos debido a q gestiona más asociados ya que es un club más antiguo, más trabajadores por q es un club más grande y con mayores servicios, mayor cantidad de Cobranzas, ventas e ingresos, dando como resultado que estos coeficientes sean más alto para nuestro club.
- Si bien GN nos ha enviado información del cálculo de estos coeficientes, no tenemos como contrastar la información numérica de sus empresas ya q es información confidencial.



- Con respecto a la sinergia de personal, existen trabajadores transversales y directos, actualmente tenemos 25 empleados transversales que representan el 40% de la planilla total de SRQCC (S/100,527) y 106 directos (personal en club y administrativos) que representan el 60% de mencionada planilla (S/154, 575).
- Con respecto a la sinergia de gastos, pagamos el 32.26 % de los gastos totales de alquiler a Comercial Grupo Norte, esto equivale a \$ 6583 dólares mensuales haciendo un total de \$78, 996 dólares al año por las oficinas de Tangüis.



- El proceso de sinergia permite que haya puestos de gran responsabilidad con sueldos relativamente altos ya que la organización en conjunto es más grande y algunas empresas requieren más análisis en sus procesos.
- Este acuerdo contempla que se puede resolver unilateralmente proponiéndose un plazo máximo de 110 días, para lo que se debe conformar un comité de transición compuesto por 8 profesionales (con especialidad en contabilidad, recursos humanos, legal y administración).

- En conclusión, el proceso de sinergia nos obliga a trabajar, distribuir gastos, responsabilidades, personal e inmuebles, conjuntamente con el GN, hasta q no se decida concluir con este acuerdo.



DEUDAS PENDIENTES A ACCIONISTAS Y DERIVADOS DE CONTRATOS



COMPRA DE LAS ACCIONES DE EMPRESA LIMA NORTE SAC

¿POR QUÉ ADQUIRIÓ SRQCC LA EMPRESA LIMA NORTE SAC?

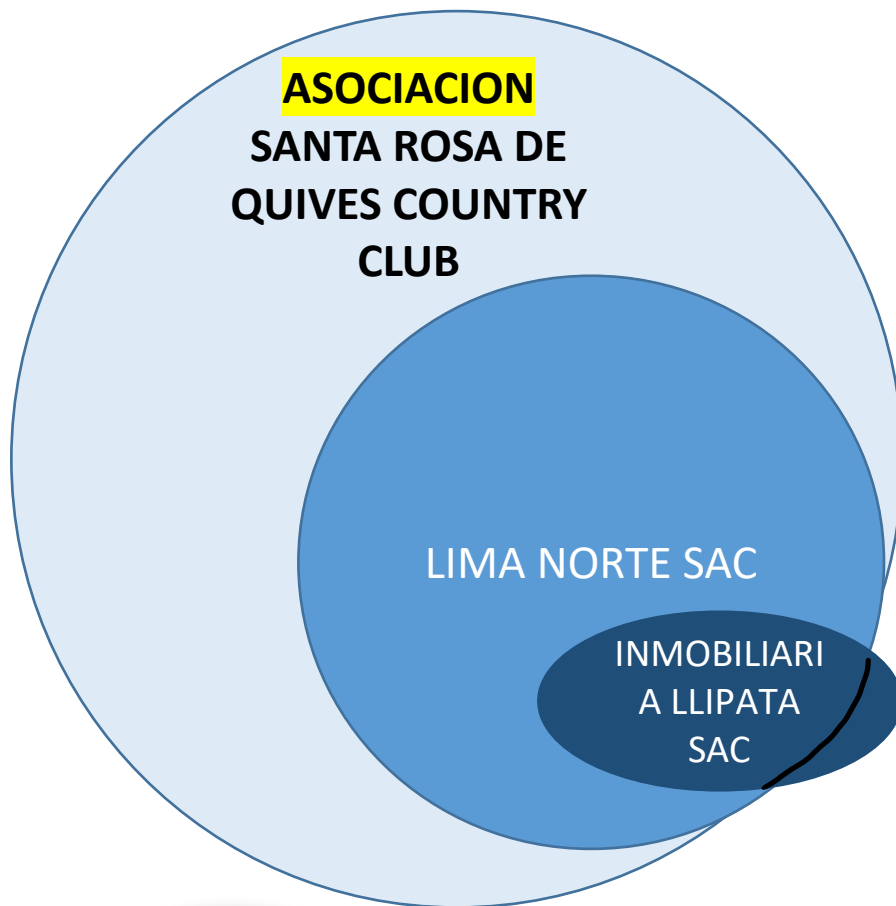
A fin obtener la propiedad de las parcelas, **LA ASOCIACIÓN** acuerda adquirir el 100% de las acciones de la empresa Lima Norte S.A.C., titular del 99% de las acciones de Inmobiliaria Llipata S.A.C., ambas propietarias de 13 parcelas de EL CLUB.

Para la adquisición de Lima Norte S.A.C., **LA ASOCIACIÓN** celebró con cada uno de sus accionistas un contrato de compraventa de acciones en abril de 2011, por un precio de \$15'530,232 y cuyo pago fue fraccionado en 10 años. El 2021 se celebra una adenda para modificar el cronograma de pagos, el mismo que vencía este 2023, pero que no se ha cumplido con el total de las cuotas ya que dentro de sus cláusulas los pagos se realizan teniendo en cuenta los flujos de caja.

A la fecha se les adeuda el saldo de \$1'084,744; es decir ya se les ha pagado el 93%



LA ASOCIACION HA COMPRADO ACCIONES, NO TERRENOS



La asociación adquiere la propiedad de los terrenos de forma INDIRECTA, así como la propiedad de las acciones de Inmobiliaria Llipata SAC



RESUMEN DE PAGOS Y SALDO DE LA DEUDA

En vista de haber realizado el pago del 93% de la deuda
Tenemos contratos individualizados con los 16 accionistas.

Así mismo se han realizado reuniones con los
representantes de dichos accionistas y tienen la disposición
de renegociar los plazos de la deuda.

	Información Contable		
	Saldo adenda 31/05/2021	2021 (Jun-Dic)	2022
Accionista 1	409,138 -	102,295 -	112,349
Accionista 2	81,638 -	20,412 -	22,418
Accionista 3	163,280 -	40,824 -	44,837
Accionista 4	65,179 -	16,296 -	17,898
Accionista 5	76,556 -	19,089 -	20,965
Accionista 6	576,077 -	175,996 -	193,293
Accionista 7	108,925 -	27,552 -	30,260
Accionista 8	201,916 -	50,484 -	55,446
Accionista 9	76,383 -	19,089 -	20,965
Accionista 10	273,247 -	136,209 -	137,038
Accionista 11	40,650 -	10,164 -	11,163
Accionista 12	40,650 -	10,164 -	11,163
Accionista 13	76,383 -	19,089 -	20,965
Accionista 14	234,895 -	58,716 -	64,487
Accionista 15	457,979 -	114,533 -	125,792
Accionista 16	77,989 -	19,089 -	20,965
Total accionistas Lima Norte	2,960,887 -	840,000 -	910,004
Saldo al cierre 21			2,120,887
Saldo al cierre 22			1,210,883
		DIC PAGADO ENE 23	-60,000.00
		ENE PAGADO FEB 23	-60,000.00
		FEB PAGADO MAR 23	-6,139.55
		SALDO A LA FECHA	1,084,744

SANEAMIENTO DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DE LA INSTITUCIÓN



Antecedentes

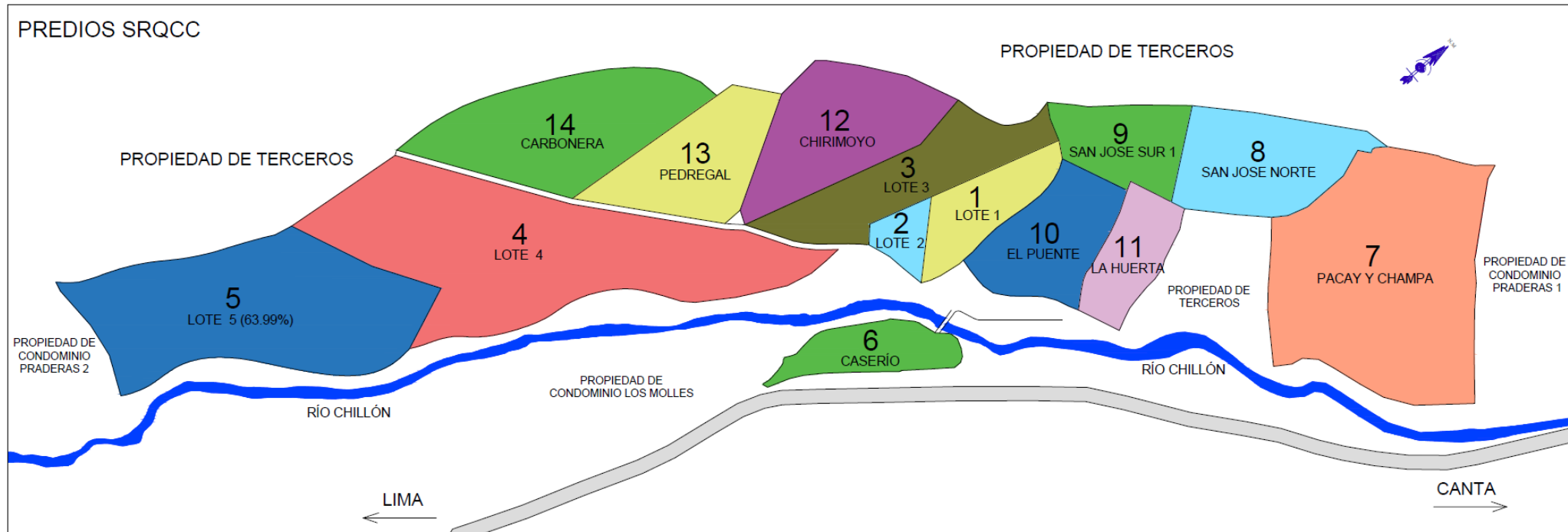
- Santa Rosa de Quives Country Club, Lima Norte S.A.C e Inmobiliaria Llipata S.A.C son propietarios de los 14 predios sobre los que esta desarrollado nuestro Club.
- Lima Norte S.A.C es propietaria del 99% de las acciones de Llipata S.A.C (ambas propietarias de 13 parcelas del Club)
- Santa Rosa de Quives Country Club es propietaria de 1 parcela



Las Parcelas

N°	PARCELA	PROPIETARIO
1	LOTE 1	LIMA NORTE SAC
2	LOTE 2	
3	LOTE 3	
4	LOTE 4	
5	LOTE 5 (63.99%)	
6	CASERÍO	
7	PACAY Y CHAMPA	
8	SAN JOSÉ NORTE	SRQCC
9	SAN JOSÉ SUR	INMOBILIARIA LLIPATA SAC
10	EL PUENTE	
11	LA HUERTA	
12	CHIRIMOYO	
13	PEDREGAL	
14	CARBONERA	





- Santa Rosa de Quives Country Club está desarrollado sobre un área total de 307,000 m² conformada por las 14 parcelas.

Valor del Terreno

- El precio total pactado para la compra según contratos celebrados con los 16 accionistas fue de **\$15,530,232**.
- Según tasación realizada en el año 2020 por la empresa QUANTUM VALUACINES SAC el valor de los terrenos sobre los que se desarrolla el Club es de **\$ 17,200,550**.



Monto pagado a la fecha

- El monto total pagado a fecha es de **\$14,445,488** quedando un saldo por pagar de **\$1,084,744**.
- Las adendas firmadas el 18 de Junio 2021 con un cronograma de pagos que No se ha podido cumplir tienen como fecha de vencimiento el 30 de Set 2023.



OTROS ASUNTOS DE INTERES

- Estado actual del club luego del .
- Reglamento de Reservas de Bungalows.
- Status de Asociados.
- Estatutario



ACTUALIDAD DEL CLUB



BUNGALOWS VIP MAS AFECTADOS (3)

- Cambio de techos :
 - ✓ Rediseño de techos y cambio de material (Angulo de caída adecuado)
 - ✓ Colocación de pasteleros, tarrajeo y pintura
- Revisión estructural de vigas para revisar daños causados por filtraciones
- Reparación de fachadas
- Instalación de canaletas en techos
- Reparación de paredes afectadas por filtraciones: tarrajeo, empastado y pintado (en los 3 bungallows)
- Revisión de luminarias afectadas por filtración
- Instalación de canaletas en todos los bungallows VIP



EVIDENCIAS



Imagen 1.1(Techo con filtraciones)



Imagen 1.1(vista exterior de techo con filtración)



Imagen1.3(Fachada Bungallow VIP actual)



Imagen 1.5 (Paredes con filtraciones)



Imagen 1.5(Filtración chimenea)

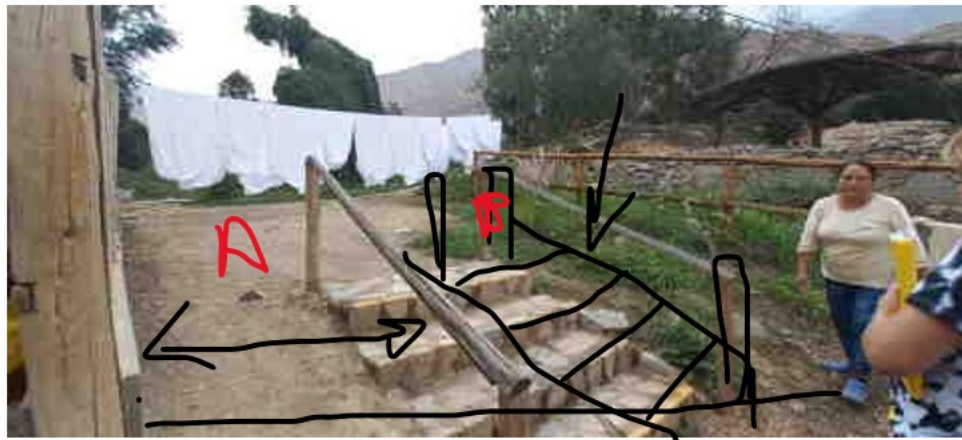
NOTA: material de los techos actuales son muy porosos, se debe realizar un cambio de material especial para exteriores resistente a precipitaciones, asoleamiento y demás factores climatológicos del lugar.

LAVANDERIA

- Mover escalera
- Ampliación (vaciado de piso)
- Reparación y rediseño de techo :estructura de acero inoxidable techado con aluzinc
- Instalación de canaletas de drenaje en el piso
- Habilitación de lavados nuevos (2)
- Instalación de nuevos tendedores
- Cambio de cañas perimetrales
- Plano arquitectónico nivel anteproyecto



EVIDENCIAS



LA FLECHA **A** SERÍA EL ÁREA QUE AMPLIAR HACÍA EL COSTADO, EL **B** ES DONDE IRÍA LA NUEVA ESCALER, **LÍNEA NEGRA** QUE CRUZA DE EXTREMO A EXTREMO EL ÁREA A HACER PISO Y NIVELAR.



LÍNEA **A** ES DONDE SE QUITARÍA ESE PEQUEÑO DEPOSITO, EL ÁREA **1 Y 2 POZAS**, **3 Y 4** ESPACIO PARA LAVADORAS SECADORAS, ADEMÁS DE NIVELAR Y LLENAR UN PISO POROSO PARA QUE ABSORBA EL AGUA, LLEVARA CANALETA CON CAIDA HACIA EL DESAGUE.

EVIDENCIAS



AQUI SE CONSTRUIRÍAN DOS POSAN CON FREGADERO Y ESPACIOS EN PARTE BAJA IZQUIERDA PARA GUARDAR SUS ÚTILES DE LAVADO Y LIMPIEZA.



DORMITORIOS ADMINISTRATIVOS

- Cambio y reparación de techos (#28,#29,#30)
- Cambio de viguetas de madera picadas
- Rediseño del ingreso , colocación de zócalo y rediseño de jardinera(#30)
- Reparación de paredes afectadas por filtración (#28,#29,#30)
- Implementación de sumidero y desfogue
- Rediseño de baño y redistribución de espacio (#29)
- Plano arquitectónico nivel anteproyecto bungallow #29
- Plano arquitectónico nivel anteproyecto bungallow #30+área de ingreso

EVIDENCIAS



Imagen 3.1 Techo afectado por filtración



3.3 Ingreso del dormitorio #30

CIRCUITO DE CABALLOS

- Ampliación de circuito
- Reubicación de juego infantil
- Plano arquitectónico nivel anteproyecto

ADMINISTRACIÓN

- Retirar paja y cambio de calaminas

Nota: No recomendable el uso de paja natural debido a que genera que el agua se acumule, genera hongos y atrae insectos. Se recomienda alternativas artificiales si se desea generar un estilo rustico

ZONA DE JUEGOS

- Reparación de juegos dañados

Nota: El proyecto será supervisado por un equipo de architect@s hasta la etapa final de elección de acabados.



REGLAMENTO DE RESERVAS



Antecedentes

- Durante nuestro trabajo de campo en campaña de los años 2021 y 2022 el principal reclamo estaba dirigido a la Reserva de Bungalows.
- Procedimiento de Reservas con pocas probabilidades, deterioro de los bungalows, cantidad de Bungalows vs Número de Asociados.
- No se tenía claridad de los beneficiados y en algunos casos se encontraban bungalows desocupados en fin de semana.

Análisis Cualitativo

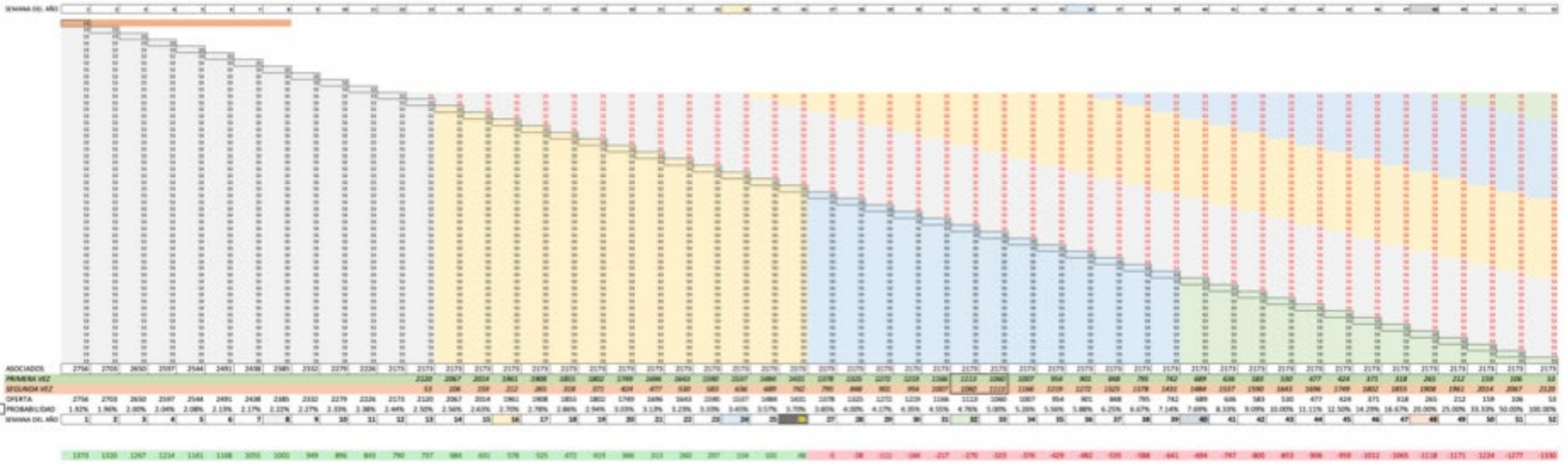
- No existía un procedimiento formal y definido.
- Las Reservas son atendidas por 2 colaboradores de AAA dedicados principalmente a esta actividad y en turnos para estar en el Club de Martes a Domingo.
- Las Reservas se asignaban por orden de llegada de correos.
- El reglamento estaba desactualizado
- El plazo era de 48 hrs para hacer el pago



Análisis Cuantitativo

- Bungalows Disponibles = 53
- Porcentaje de ocupacion de fin de semana = 88%
- La restricción de 1 semana para volver a reservar limita las probabilidades.





STATUS DE ASOCIADOS



Asociados Activos

Tipo A	8191
Tipo B	698

Asociados sin activar

Tipo B	1343
--------	------

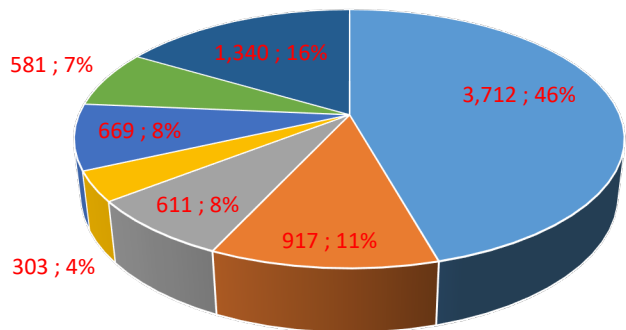


Asociado Hábil

Tipo A	5203	63.52%
--------	------	--------

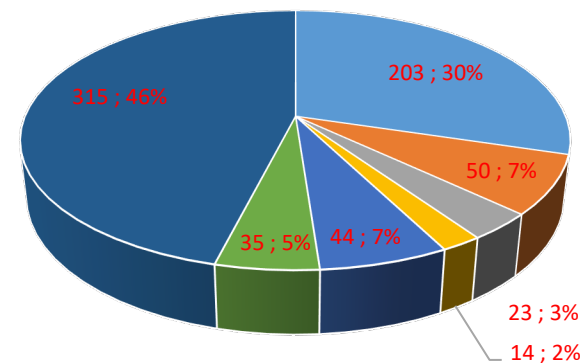
Tipo B	275	39.39%
--------	-----	--------

Tipo A - Mantenimiento



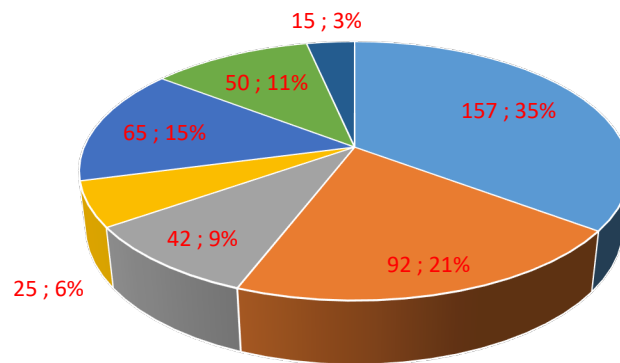
■ Al día ■ 30 días ■ 60 días ■ 90 días ■ 180 días ■ 360 días ■ + 360 días

Tipo B - Mantenimiento



■ Al día ■ 30 días ■ 60 días ■ 90 días ■ 180 días ■ 360 días ■ + 360 días

Tipo A - Letras



■ Al día ■ 30 días ■ 60 días ■ 90 días ■ 180 días ■ 360 días ■ + 360 días



ESTATUTARIO



COMISION DE REVISION Y MODIFICACIÓN ESTATUTARIA

1. Luego de ganadas las elecciones en octubre de 2022, uno de los primeros puntos a tratar en las comisiones de trabajo creadas, fue el tema de la modificación de estatutos.
2. En noviembre de 2022, en reunión de trabajo, se presentó la Hoja de Ruta del grupo Por Mi y Por Tu Familia para el trabajo de gestión del año 2023 del SRQCC. Esta hoja de ruta fue liderada por la vicepresidente María Julia García, quien a solicitud del presidente Cesar Seminario formo los equipos de las diferentes áreas de trabajo. Sus primeros integrantes fueron: Aparicia Ramon Consuelo, Eli Jesús Damián, Carlos Borjas, Wilfredo Rosas, José Luis Román, Jorge Poma, Felipe Dominguez (coordinador general del grupo)
3. El 16 de diciembre de 2022, se da inicio a las reuniones de la comisión de forma virtual donde se acordaron los lineamientos a seguir y los puntos más relevantes identificados para las modificaciones, recibiendo los borradores de los integrantes de la comisión
4. EL día 11 de enero de 2023, se realiza una convocatoria general vía los medios oficiales del Club y las redes sociales, a los asociados abogados para que se unan a esta noble tarea. Responden a este llamado y se unen al grupo de trabajo los señores abogados: Marlene Condor, Tania Valdivia Valdarrago, Roxana Roldan Villasis, Marko Ragnar Santisteban Medina y Miguel Arellano Camiloaga
5. En las últimas semanas de febrero se termina con la recopilación de los borradores de los integrantes.

COMISION DE REVISION Y MODIFICACIÓN ESTATUTARIA

El día 18 de marzo de 2023, se da inicio a la segunda etapa del trabajo, y en reunión presencial, con la asistencia de los siguientes integrantes se comienza con la modificación artículo por artículo del Estatuto del Santa Rosa de Quives Country Club:

1. Felipe Dominguez (Coordinador - Vocal del Consejo Directivo)
 2. Cesar Seminario (Presidente del Consejo Directivo)
 3. Aparicia Ramon Consuelo (Vocal del consejo Directivo)
 4. Eli Jesús Damián
 5. José Luis Román
 6. Marlene Condor
 7. Tania Valdivia Valdarrago
 8. Roxana Roldan Villasis
 9. Marko Ragnar Santisteban Medina
 10. Miguel Arellano Camiloaga
- La Comisión de trabajo en pleno, está de acuerdo en que La Asamblea General de la Asociación constituye el máximo órgano de decisión y la integran todos los miembros de ésta. El Consejo Directivo, goza de todas las atribuciones que de acuerdo al Estatuto le son encargadas en asamblea general de elecciones



