



DOSSIER INFORMATIVO N° 1

1.- RESUMEN HISTORICO por HITOS de la Asociación Civil Mirador los Samanes.

1.1.- Origen.

La Asociación Civil Mirador los Samanes fue fundada en **Abril del 2005** y creada con el objeto de construir **al costo** un conjunto residencial de viviendas sobre un terreno propiedad de **Inversiones Samanco, C.A.** de aprox. Cuatro (4) Has., ubicado al final de la Calle el Colegio en la urbanización Los Samanes, Municipio Baruta, Caracas, Edo Miranda, Venezuela.

1.2.- Gerencia.

Para avanzar con todas las gestiones que comprende un desarrollo en Asociación Civil (Proyecto, Permisos, Administración, Comercialización, Legal, Gerencia de Obras, Construcción, Gerencia informativa, Atención de Posventa, etc.) se realizó un contrato de Gerencia Integral con **Concalpro, C.A.**, quien demostró una hoja de experiencia en llevar adelante desarrollos inmobiliarios en condiciones similares Ej.: Casa de Campo La Tahona, Lomas del Campo La Tahona, urbanismo Colinas de La Tahona, Centro de Servicios Plaza la Boyera, Plaza la Boyera Suites, Hatillo Suites, Hacienda la Lagunita, etc.; y es una empresa conocida por culminar con éxito, varios proyectos similares en Caracas y en el oriente del país.

1.3.- Proyecto.

El diseño del Anteproyecto se basó en la aprobación de las Variables Urbanas Fundamentales aprobadas por la Dirección de Planificación Urbana de la Alcaldía de Baruta para el original propietario del terreno Inversiones SAMANCO, C.A. en Noviembre del 2004, en la cual se establecen las características potenciales para desarrollar, a saber, densidad, dormitorios, porcentaje de construcción y ubicación, altura de los edificios, número de estacionamientos, etc.

1.4.- Inicio Preventa

Se inicio la PREVENTA al público en Mayo del 2005, con precios desde 3.231,29 U.T. El Anteproyecto estaba conformado por **6 edificios de 5 pisos de altura más P.H.** para un total de **312 unidades de viviendas**, con unidades de 67m²; 100m² y 115m², construidas con

estructura tipo **“Sidepanel”**, el cual consiste en la utilización de paneles autoportantes de alta resistencia, los paneles están formados por dos caras de malla de acero electrosoldada, entre las cuales se coloca una placa de poliestireno expandido de alta densidad (anime). Luego de su colocación se realiza la proyección de una mezcla de concreto proyectado, razón por la cual todas las paredes internas de los apartamentos se ofrecieron en el Plan de Acabados “de concreto proyectado listo para estucar y pintar”). Este sistema se había sido usado por el Grupo Concalpro en la construcción de la 2da Etapa del desarrollo Hacienda la Lagunita con EXCELENTES resultados. Sus principales atributos: Muy Liviano (Bajo impacto en las fundaciones), Económico, No requiere Grúas, Fácil y Rápida construcción, Lleva incluido el refuerzo de acero, buen comportamiento sísmico y No requiere Mano de Obra especializada. Los edificios iban revestidos con tablitas de ladrillo, programada para ser ejecutada en tres (3) etapas y cuya fecha de entrega se estimó la última de ellas para marzo del 2008.

1.5.- Presupuesto Original.

El presupuesto original para la construcción de los **312 apartamentos, 400 Puestos de Estacionamientos**, Instalaciones Recreativas reducidas a un sector de 600 m2. El presupuesto contratado fue de Bsf 50.000.000,00, equivalentes a 1.700.680,27 U.T., distribuidos así:

RESUMEN PRESUPUESTO ORIGINAL DE EGRESOS. 2005	Bs.F.	U.T.
TERRENO	10,000,000.00	340,136.05
LEGAL, MERCADEO, PUBLICIDAD, VENTA Y POSTVENTA	3,750,000.00	127,551.02
PROYECTO	1,125,000.00	38,265.31
COSTO CONSTRUCCION	35,125,000.00	1,194,727.89
	50,000,000.00	1,700,680.27

Presupuesto Original de Ingresos. 2005.

Precio promedio / m2 1,610.64

Area vendible

Aptos. 67 m2	11,256.00
Aptos. 100 m2	7,200.00
Aptos. 115 m3	8,280.00
Total m2	26,736.00

	Tipo Apartamento			TOTALES		Precio Promedio Contado (25% de Descuento)	Precio Promedio Financiado (10% de Descuento)	Precio Promedio Financiado sin Descuento
	A (m2)	B (m2)	C (m2)					
	67	100	115					
Etapa I Edif. 1	36	12	12	60	108	8,040,339.14	8,933,710.15	10,720,452.18
Edif. 2	24	12	12	48		6,745,380.67	7,494,867.41	8,993,840.89
Etapa II Edif. 1	36	12	12	60	108	8,040,339.14	8,933,710.15	10,720,452.18
Edif. 2	24	12	12	48		6,745,380.67	7,494,867.41	8,993,840.89
Etapa III Edif. 1	12	12	12	36	96	5,450,422.20	6,056,024.67	7,267,229.60
Edif. 2	36	12	12	60		8,040,339.14	8,933,710.15	10,720,452.18
TOTALES	168	72	72	312	312	43,062,200.96	47,846,889.95	57,416,267.94

Ingresos probables

5% 2,153,110.05 70% 33,492,822.97 25% 14,354,066.99

TOTAL BS 50,000,000.00
TOTAL U.T. 1,700,680.27

1.6.- Inicio de Obras y Estudio Geotécnico 2005.

En Julio del 2005 se dio inicio a la construcción del conjunto residencial, comenzando por la deforestación y el movimiento de tierra. El estudio geotécnico detallado en las parcelas de los edificios, fue contratado a la empresa de Ingeniería PREGO, C.A., quienes realizaron varias perforaciones y estudios de estabilidad local de cada etapa, además de un análisis de estabilidad global de todo el terreno. Los resultados entregados en el informe y proyecto Geotécnico a finales del 2005, arrojaron que debido a la conformación morfológica y el tipo de suelo encontrado, era necesario construir todos los edificios sobre pilotes a una profundidad que superara por lo menos seis (6) metros por debajo del pie de las estructuras de contención de las parcelas de las diferentes etapas, pues NO se disponía de experiencias previas en Venezuela con el uso de estructuras livianas tipo "Sidepanel" en terrenos con pendientes y con bordes en pantallas atirantadas; y no se deseaba correr riesgos en el efecto adicional que pudiere tener los edificios sobre las pantallas atirantadas a construirse para conformar las parcelas. Adicionalmente y para garantizar la estabilidad global del desarrollo fue proyectada la construcción de 2 muros de pilotes con elementos de 1 metro de diámetro y longitudes que superan los 20 metros de profundidad en dos (2) secciones transversales del terreno. Otra exigencia realizada por los especialistas contratados fue que tales "Cortinas de

Pilotes” fuesen ejecutadas con excavadoras rotativas preferiblemente sin el uso de cincel, para perturbar lo menos posible la estructura del suelo.

1.7.- Cambios en el Presupuesto 2005.

Frente a estos Aumentos de Obras y Obras Extras que no estaban previstos en el Presupuesto original y con el objeto de acometer las necesarias y costosas obras de infraestructura, que garantizara la estabilidad desde el punto de vista geotécnico, la Junta Directiva solicito a la Gerencia contratada evaluar todas alternativas posibles para enfrentarlas con el menor impacto a los Asociados involucrados y el Costo del Proyecto sin poner en riesgo las estructuras del desarrollo, y de no ser posible indicarlo para proceder a convocar a todos los asociados y devolver sus aportes en base a la liquidación de la Asociación Civil.

1.8.- Soluciones propuestas por la Gerencia 2006.

La Gerencia de Obra sugirió a la Junta Directiva de la Asociación Civil:

1.8.1.- **Aumentar el número de Apartamentos** del proyecto, basándose en la real capacidad del terreno en densidad y construcción. Para lo cual podrían basarse en lo indicado en el artículo 116 de la Ordenanza y la cesión de terreno a favor de la Alcaldía de Baruta y en los antecedentes de los proyectos aprobados en la zona. Esto permitiría **emitir Cuarenta y Seis (46) nuevas Cuotas de Participación (De 312 a 358)** sin aumentar proporcionalmente los costos del proyecto.

1.8.2.- Para lograr lo dispuesto en el punto anterior, pues no habiendo espacio para más edificios en el terreno, se tendría que ir a mayor altura en los mismos y considerando la exigencia Geotécnica de necesidad de Pilotes en TODA la fundación de los edificios; se proponía **cambiar el sistema estructural de “Sidepanel” por tipo “Túnel”** el cual permite lograr **mayores alturas** y los Pilotes de diámetro mínimo (por esbeltez) tendrían la capacidad de carga sobrada para esta nueva estructura, y si cuenta con la disponibilidad de Grúas, personal especializado, Concreto y Acero la evolución de construcción de los edificios es muy rápida.

1.8.3.- Se sugería **aumentar los precios de las cuotas disponibles** (Faltantes por vender) en forma escalonada, con el objeto de NO solicitar cuotas extras adicionales a los Asociados, y en virtud de que el nivel de precios emitido hasta la fecha estaba bastante por debajo de lo dispuesto en el mercado.

1.9.- Decisión de la Junta Directiva 2006.

La Junta Directiva realizó un análisis de las ventajas y desventajas de los cambios que tendría el proyecto y en el uso de las atribuciones que le confiere los Estatutos de la

Asociación Civil, **procedió a emitir 46 nuevas cuotas de participación hasta un total de 358**, además ratificó la estrategia que se implementó desde el momento en que se presentaron los primeros aumentos de obra y obras extra, de **realizar aumentos escalonados de los precios de las cuotas disponibles y autorizo al cambio del sistema estructural por Túnel** pues se contaba con el personal y equipos en el mercado para fabricar estos edificios en situación de disponibilidad.

1.10.- Escasez de Materiales 2007.

Durante el 2006 hasta el 2007 la velocidad en la cual se implementaron los cambios al proyecto en MLS fue bastante buena, sin embargo durante el 2007 se presentó una reactivación inusual del sector Construcción en Venezuela debido a la “Gaveta Hipotecaria”, normativa Gubernamental que obligaba a la Banca a destinar el 10% del Total de sus Fondos a Créditos Hipotecarios; lo cual trajo un aumento descomunal en nuevas construcciones junto a **una escasez NUNCA presentada en Venezuela**, en los productos básicos para la fabricación de viviendas entre ellos: Cemento, Agregados (Piedra Picada, Arena), Acero (Cabillas y Malla), Bloques, etc.

Esta situación impactó negativamente a MLS, pues por su nuevo diseño el desarrollo es un gran demandante de Cemento, Cabilla-Malla, Agregados, etc. (Pantallas Atirantadas, Pilotes, Edificio Túnel, etc.), esto **ocasionó retrasos, aumentos de precio fuera de control** y los contratistas antes disponibles se coparon de trabajo.

1.11.- Falla de Fundación en Pantalla Atirantada de la Etapa III. Oct-2007.

En el mes de Octubre del 2007 en medio de un proceso de construcción “errático” y retrasado por falta de materiales (Concreto, Cemento, Cabilla y Agregados principalmente) la obra encontró la temporada de invierno sin tener completadas las obras de drenaje y contención en la Etapa 3 del desarrollo. Las aguas provocaron grandes problemas en Caracas y filtraron las fundaciones de una porción de la pantalla atirantada de la Etapa III, presentando un asentamiento con posterior seccionamiento de tirantes y volcamiento de un tramo de dicha estructura de contención.

1.12.- Cambio de Proyecto eliminando Etapa III y construyendo 3 niveles de estructura metálica sobre los edificios Etapa 1 y Etapa 2, 2008.

Frente a la situación de colapso y riesgo Geotécnico existente en la parcela de la Etapa 3 del desarrollo, se hizo necesario un nuevo cambio de alto impacto en el Proyecto propuesto por la Gerencia y aprobado por la Junta Directiva y Asamblea de Copropietarios, que conllevó a **eliminar la implantación de edificios de la Etapa 3 de MLS proponiendo construirlos sobre 3 niveles de estructura metálica** (Por múltiples razones técnicas que hacían posible hacerlo

usando este material evitando riesgos y no otra solución estructural) sobre los edificios existentes de la Etapa I y Etapa II; cambio que amplió en dos (2) apartamentos adicionales el desarrollo quedando en un **Total de 360 Cuotas de Participación**.

Se dice y escribe fácil el impacto de estos cambios, pero vienen de la mano de un gran trabajo, esfuerzo y pericia por parte de la Gerencia, quien con la **APROBACION TOTAL de reconocidos proyectistas (INGEOTEC en los estudios de Suelos y Geotécnicos; el Ing. Luis Alejandro Solís en Estructura Túnel y Metálica, Ascensores Shindler, etc.)** pudieron llevar adelante este planteamiento con Éxito, eliminando riesgos y adaptando el proyecto a severos cambios.

1.13.- 1era Asamblea Extraordinaria Enero 2008.

En enero del 2008 se realizó la 1era Asamblea Extraordinaria de Socios, con varios objetivos entre ellos:

- a) Presentar estados financieros de la Asociación Civil;
- b) Muestras de revalorización de las cuotas de participación;
- c) El avance de la obras y actualización del Proyecto con sus cambios;
- d) Consecuencias de la Escasez e Inflación real del 2007 vs los ajustes por IPC;
- e) Una propuesta para la forma de implementación del cambio de proyecto;
- f) **La creación de las Comisiones Técnica de Obra y Legal-Administrativa**, con el objeto de coadyuvar al logro de los objetivos de la Asociación Civil y se eligieron - por votación- a los miembros principales y suplentes que las conformarían.
- g) Nueva fecha de terminación de Obra estimada para 1er semestre 2009.

1.14.- 2da Asamblea Extraordinaria de Socios.

En Septiembre del 2008 se realizó la segunda Asamblea Extraordinaria de Socios para mostrar los resultados obtenidos hasta la fecha; los avances de obra con la estructura metálica, además de **presentar las ventajas y desventajas del cambio de proyecto**, y proponer aprovechar las circunstancias históricas para que el desarrollo sea cada vez mejor.

1.15.- Ventajas del Nuevo proyecto MLS 2009. Mirador los Samanes cada día mejor!!!

El proyecto MLS 2009 elaborado con trabajo conjunto entre los miembros de las Comisiones elegidas en Asamblea de Copropietarios y la Gerencia, han focalizado su visión en aquellos atributos que hacen a un desarrollo Irrepetible en Caracas.

- a) *Aumento de Almacenamiento de Agua.* Con un tanque de agua casi 4.000.000 de litros, multiplicando por 4 la capacidad original prevista en el proyecto y más de 6

veces la capacidad Normativa exigida. Preparando al desarrollo para contingencias de escasez que vienen siendo más recurrentes en el día a día actual de la ciudad.

- b) *Puestos de Estacionamientos.* Casi se ha duplicado la cantidad original de puestos de estacionamientos, los cuales pasaron de 393 del proyecto original a más de 620 que actualmente contamos (Situación la cual se trabaja para tratar de aumentar al menos hasta 720 puestos) más visitantes.
- c) *Aumento Notable de las Áreas Recreativas del Conjunto.* Las Áreas recreativas han crecido y tienen previsto dotar al desarrollo de una piscina de gran formato, cancha de usos múltiples, Casa Club con baños, Parque infantil, zonas de piñatas, etc.
- d) *Previsión para personal de Conserjería y Mantenimiento in House.* Se establece la previsión para contar con “Suites-Conserjerías” para el personal que asegure al desarrollo un funcionamiento adecuado en las tareas de mantenimiento permanente.
- e) *Elementos para Control de Acceso y Seguridad.* Se dota al desarrollo de elementos electrónicos para aumentar la seguridad y proveer al conjunto de dispositivos de avanzada.

1.16.- Resumen Financiero de la Asociación Civil MLS Jul-2009.

APORTES RECIBIDOS POR LOS ASOCIADOS. (2005- 2009)	Bs.F.	U.T.
CUOTAS DE PARTICIPACION	72,797,974.62	2,066,317.80
ESTACIONAMIENTOS	3,434,920.69	82,059.20
TOTALES	76,232,895.31	2,148,377.00

RESUMEN PRESUPUESTO DE OBRAS (A JUNIO DEL 2009)	PRESUPUESTO EJECUTADO		PRESUPUESTO EN EJECUCION		PRESUPUESTO POR EJECUTAR	
	Bs.F.	U.T.	Bs.F.	U.T.	Bs.F.	U.T.
TERRENO	12,610,230.04	401,961.81				
LEGAL, MERCADEO, PUBLICIDAD, VENTA Y POSTVENTA	4,728,836.26	152,802.53				
PROYECTO	1,576,278.75	50,934.18				
COSTO CONSTRUCCION	101,341,827.89	1,973,915.23	4,221,057.21	76,746.49	36,745,554.42	668,100.99
TOTALES	120,257,172.95	2,579,613.74	4,221,057.21	76,746.49	36,745,554.42	668,100.99
TOTAL PRESUPUESTO					3,324,461.23	

Se desprende de la información aquí resumida que **es necesario un aporte equivalente a 1.176.084,22 U.T.**, para culminar el proyecto.

Esta cifra disminuye hasta 684,132.60 U.T. que en efecto es la suma de la CUOTA DE NIVELACION (Cuota de Nivelación = Saldo x Pagar de la Cuota de Participacion + Cuota Extra aprobada por Junta Directiva).

La razón de la disminución es que de las 1.176.084,22 U.T., se debe restar el 6% de rendimiento que la Gerencia y Constructora asumen a favor de las Cuotas de Participacion + la venta de los puestos de estacionamientos por salir + Otros Ingresos de la Asociación Civil (Intereses de Cuenta, etc.).

1.17.- Forma de Pago de la Cuota de Nivelación.

El Cuadro Nivelación de Inversionista (CNI), viene con la propuesta ESTANDAR que deberá usted asumir como OBLIGACION para efectuar el pago respectivo de la misma. Así mismo contiene TODA la información FINANCIERA de su Cuota de Participación, los aportes históricos efectuados convertidos en Unidad Tributaria, la Utilidad estimada de su Inversión y el Rendimiento en términos reales de la misma.

En caso de que usted considere que algún dato de los indicados está errado o desee algún planteamiento en los “tramos flexibles” de pago, deberá comunicarse con ROLANDO BETANCOURT y/o YURIMA COLMENARES para efectuar la revisión y aprobación del mismo. Esta comunicación la puede llevar a cabo a través de: atencionalcliente@mirador.com.ve

Puede usted también decidir VENDER y obtener la UTILIDAD que está presentada en el CUADRO NIVELACION INVERSIONISTA (CIN), en este caso NO estará obligado a efectuar ningún aporte correspondiente a la Cuota de Nivelación, para lo cual se entregará en los próximos días el formato de AUTORIZACION A CEDER CUOTA PARTICIPACION (REVENTA01) con los términos aplicables a la misma.

Si para el próximo 15 de Octubre (Fecha estimada de la 3ra Asamblea Extraordinaria) usted no ha decidido en optar por el Cronograma estándar de Pago o ceder-vender su Cuota de Participación, se procederá como establece los estatutos de la Asociación Civil.