



**News Letter Extraordinario
Comisiones Técnico
Administrativa
ASOCIACION CIVIL
MIRADOR LOS SAMANES**

Informe de Gestión

Caracas Julio 2009

Informe de Gestión



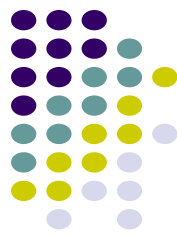
Las Comisiones tanto Técnica como Administrativa presentamos a su consideración un resumen de las actividades que se han venido realizando a lo largo de estos meses, desde que fueron conformadas en la asamblea de Asociados el 28 de Enero de 2008, ya que lamentablemente estamos en Julio 2009, con la Obra aún sin fecha de culminación y porque además se incumplió la única fecha que acordamos, indicaríamos a los Asociados que solicitaran información sobre la entrada para remodelación del edificio N° 1. Información que se decidió indicar, luego de haber sostenido en los últimos meses reuniones cada 15 días con los responsables por parte de CONCALPRO.

Nuestro informe se iniciara por las Gestiones que “*NO PUDIMOS REALIZAR*” desde la fecha de conformación de las Comisiones hasta el mes de Julio 2009 y las Gestiones importantes que *SÍ* se pudieron ejecutar, las cuales expondremos indicando los resultados en cada actividad. Comenzaremos por lo “*no tan positivo*” de la gestión de manera de que al final cada asociados reflexionen sobre lo que falta por hacer y puedan en todo caso hacer aportes para impulsar lo que hasta los momento no hemos podido lograr.

No separamos las actividades realizadas por cada Comisión, ya que en las reuniones de coordinación previa a las que realizábamos con CONCALPRO, compartíamos la información que nos hacia funcionar a la hora de fijar posiciones ante la constructora, como un Equipo Colegiado, completamente Comprometido con la misión de proteger los intereses comunes de la Asociación Civil.

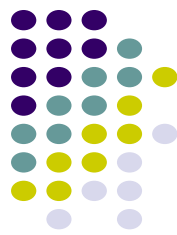
La palabra **GESTION** utilizada a lo largo de este informe significa: actividades, gestiones, consultas, solicitudes, revisiones, información que debimos recibir para evaluar, acciones , acompañamiento en toma de decisiones, etc., que debimos ejecutar como Comisiones Técnicas y Administrativas que nos permitieran supervisar la Obra en Tiempo, Costo y Calidad.

Gestiones que No se han podido realizar:



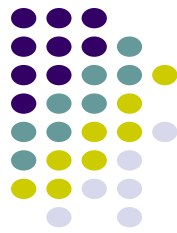
- **Revisión de la Situación Financiera:** es quizás una de las primeras, sino la más importante, actividad que nos propusimos, cuando fuimos informados del cambio del proyecto en la 2da Asamblea, donde se nos explicó la imposibilidad de la No construcción de la 3era etapa en el sitio donde estaba proyectado y sus respectivas implicaciones, tanto en tiempo y costos, ya que en calidad de ejecución si pudimos hacer algunas observaciones importantes, las cuales dieron paso a acciones que han sido y serán implementadas en la obra.
La información financiera entregada sólo de los años 2005 -2007 no permitió realizar la debida revisión de las partidas de incrementos o disminuciones del proyecto original, se solicito nuevamente la información con el detalle respectivo, a la fecha no se obtuvo la misma.
- **Revisión de ingresos por:** venta de unidades iniciales, ejecutadas y revendidas, ingresos por IPC, por puestos de estacionamientos vendidos, por puestos adicionales, por áreas de terraza y jardines adicionales en apto de planta baja, los ahorros por la implementación de intercambios entre Concalpro (cuotas ejecutadas) y materiales para la construcción.
- **Revisión de las Cantidades y Presupuesto** de lo que conformara el cambio de proyecto y por ende la Cuota Extra, el cual está siendo preparado para revisión de todos los asociados, en lo que CONCALPRO denomina Dossier, que será entregado en Agosto 2009.
- **Revisión de la Información y planos** “As built” de lo que se había construido hasta el momento de la 2da Asamblea.
- **Acompañamiento en la toma de decisiones**, con respecto a la Gestión de la Gerencia de Construcción y su baja productividad.
- **No se logró que se nos entregara la información sobre el Fideicomiso**, que debió abrirse para el manejo de las inversiones de cada cuota, tal y como lo establece los estatutos dentro de las atribuciones de la Junta Directiva (indicaron que era a potestad de la junta no obligatorio pero las comisiones consideramos era necesario para el nivel de flujo de fondos manejados)
- **Acompañamiento en proyecto final de MLS.**
- **Al día de hoy Julio 2009**, obtener una fecha cierta de culminación de la obra incluyendo los trabajos del muro norte.

Gestiones que Sí pudimos realizar:



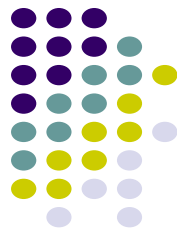
- Revisión de la documentación Legal de la Asociación Civil Mirador Los Samanes (ACMLS).
- Revisión de documentos de venta y propiedad de los terrenos.
- Revisión del Contrato de Gerencia General (llave en manos) entre Concalpro y la ACMLS.
- Revisión de documentación sobre el IPC presentado en la Asamblea de socios y lo que indica el BCV. Con esta revisión se logró negociar con la Promotora que el IPC generado por los CRONOGRAMAS EXTENDIDOS hasta julio del 2009, se cancelará a la entrega de las unidades (IPC eliminado por resolución 098 del 10 de noviembre del año 2008 y ahora por resolución resolución 110 de fecha 8 de junio de 2009, publicada en Gaceta Oficial No. 39.197)
- Revisión parcial de los Balances Generales de los años 2005, 2006 y 2007, ya que nunca se pudo conseguir las respuestas a las cifras que representaban dudas en la revisión, tal y como se menciona en la lamina anterior.
- Se sostuvieron reuniones para establecer como sería la migración de las unidades de la 3era etapa a las otras etapas, acordándose que la Antigüedad sería el criterio que privaría para la asignación del orden prioritario para la escogencia de los inmuebles en la nueva distribución.
- Solicitud ante la alcaldía de Documentos oficios referidos a la tramitación del Proyecto ante los Órganos Competentes.

Gestiones que Sí pudimos realizar:

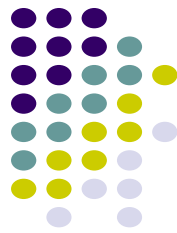


- Revisión del Informe del Estudio de Suelos original, donde se indican todas las soluciones de remediación estructural y geotécnica que garantizaría la seguridad de la construcción en un terreno sensible geotécnicamente.
- Solicitud y Exigencia de que se realizara un estudio Geotécnico Complementario cuando hubo el deslizamiento en Octubre de 2007. Se logró que finalmente se contratara otra empresa especialista en Geotecnia que culminara los estudios necesarios que “garantizarían” la seguridad geotécnica del Conjunto
- Revisión del Proyecto estructural que implicó la solución de colocar la 3era etapa sobre los edificios de la primera y segunda etapa. Evaluación de conexión, resistencia de la estructura túnel, pilotes, etc.
- Revisión de los servicios que habían sido diseñados para cada edificio, tomando en cuenta las nuevas variables. Se lograron revisiones y reingeniería importante en cuanto a electricidad, ascensores, aguas blancas, aguas negras y áreas para servicios como aires acondicionados, bajantes de basura etc.
- Revisión de proyecto geotécnico complementario que indicó la necesidad de reforzar algunas estructuras (muros de contención) que descansaban sobre rellenos, sistemas de drenaje y diseños de protección de taludes que debían ser ejecutados, dado que la Gerencia de Construcción no le estaba dando prioridad esos puntos.

Gestiones que Sí pudimos realizar:



- Acompañamiento en las gestiones para conseguir proveedores de concreto, estructura metálica, grúas y transformadores a través de las gestiones con los contactos y proveedores conocidos. Se creó una red de seguimiento a la distribución de concreto y los materiales que Concalpro indicaba que eran los responsables de los retrasos en los avances de la obra.
- Vigilancia del avance de la Construcción y las actividades de paralización por cualquier causa.
- Denuncia ante Concalpro, de la falta de efectividad de la Gerencia de Construcción, lo cual trajo como consecuencia la desincorporación y reestructuración de todo el personal que estaba frente a la ejecución de la obra.
- Preparación, revisión, envío y seguimiento a todas las comunicaciones escritas, dirigidas a Concalpro, solicitando información, exigiendo respuestas y ejerciendo presión para lograr avances de la obra y entrega de la información solicitada.
- Asistencia mensual los primeros meses a reuniones de 3 horas los días jueves, luego a reuniones quincenales y finalmente y en los últimos tiempo reuniones semanales los días jueves en las instalaciones de Concalpro en la Trinidad de 6 y 30 pm hasta las 10 PM. En este estimado no están contempladas todas las reuniones de coordinación previas efectuadas los miércoles y los sábados generalmente.



Gestiones que Sí pudimos realizar:

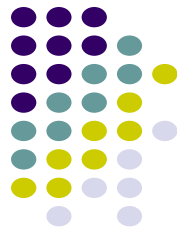
- Acompañamiento en la tramitación del permiso con la Electricidad de Caracas.
- Activación de las Comisiones cuando hubo el conato de “invasión” en el Conjunto.
- Solicitud de reunión en AsoSanLuis para conversar con el Alcalde Blyde sobre la Invasión.
- Solicitud y Reunión con el Alcalde Blyde para conversar sobre la problemática de la permisología para construcción del MLS.
- Revisión del “expediente” sobre permisología que mantiene la alcaldía, por el cual indica que no fueron otorgados los permisos, debido a que no se cumplen con las variables.
- Revisión de las variables urbanas y el “expediente de Concalpro” sobre los tramites realizados al respecto, donde se evidencia que si se cumplen con la mayoría de las variables urbanas , con la excepción de la densidad, la cual esta siendo manejada por la Consultoría Jurídica de Concalpro (mediante recursos jerárquicos que esperamos salgan pronto).
- Preparación de informe sobre gestión de Tramites de permisos para construcción, el cual se anexa presentación entregada al alcalde y resumen de resultados positivos de la gestión.



Gestiones que Sí pudimos realizar:

- Revisión de la nueva reglamentación sobre el IPC y sus impactos a los asociados.
- Visita al MOPVI, para evaluar el alcance de la resolución 110 de fecha 8 de junio de 2009 y plantear la problemática de estar asociados en una construcción sin permisos de construcción.
- Consultas con abogados “ad honorem” sobre temas de interés de una Asociación Civil.
- Evaluación y consultas sobre los mecanismos financieros que reglamenten la forma de pago de la cuota extra, de manera de comparar las propuestas de CONCALPRO.
- Exigencia a CONCALPRO en lo que respecta al proyecto de Gas Directo al conjunto (aún sin concluir).
- Se logró confirmación de la culminación de la conexión de las Aguas negras del Conjunto a la Cloaca principal.
- Se iniciará el estudio y evaluación de mecanismos de Fideicomiso y Fianzas de Fiel Cumplimiento para el manejo de la inversión producto de las Cuotas extras.

Otras gestiones positivas:



- Gracias a la Gestión de algunas de las personas que hoy en día conforman las comisiones, se **logró la 1era Asamblea y por la presión se logró la 2da Asamblea.**
- **Visitas e inspecciones en la Obra** cada vez que se presentaba un evento de lluvias, y/o temblores, de manera de supervisar el comportamiento de los sistemas de drenaje y la estabilidad de las estructuras de contención y vialidades y taludes y edificaciones en general.
- **Se logró** que Concalpro, **se comprometiera a construir los 3 tanques de reserva de agua con aprox. 3.500 millones de Lts de capacidad.**
- **Se logro que ConCalpro evaluara la posibilidad de construir áreas recreacionales en el terrero que se encuentra mas al norte , en una zona que quedaría expuesta a invasiones.**
- **Se procederá a revisar y comentar el manual que proponga la promotora para crear la normativa de remodelación de los apartamentos y la conformación de las Juntas PRECONDOMINIOS.** Cuando se tenga la fecha mas cercana a la entrega de los edificios para las actividades de remodelación



Integrantes de las Comisiones

Comisión Administrativa:

- ✓ Miembros Principales: Lic. Nancy Chacón, Olga Amado y Lic. Feliz Suárez.
- ✓ Miembros Suplentes: Lic. Asdrúbal Carrasco.

Comisión Técnica:

- ✓ Miembros Principales: Ing. Mayra Poleo, Ing. Yolanda Luis, Ing. Luis Belgoderi.
- ✓ Miembros Suplentes: Arq. Rubén Vergara, Ing. Abelardo Mezzoni.

(aquí se mencionan los miembros, que ha tenido una colaboración igual o mayor a 95 % de asistencia y participación en las actividades antes indicadas)

Nota: para información adicional las comisiones ponemos a su alcance este correo de contacto miradorls@yahoo.com, en donde les sugerimos nos coloquen sus correos y teléfonos (las comisiones no disponemos de la base de datos actualizada de los propietarios Concalpro por temas legales no puede suministrarla)