

***RESOLUCION DE JUNTA DIRECTIVA, DE LA ASOCIACION CIVIL  
MIRADOR LOS SAMANES . “RESOLUCIÓN: PERMUTA”***

La Junta Directiva de la Asociación Civil Mirador los Samanes actuando en conjunto y en consenso con los miembros de las Comisiones Técnica de Obra y Administrativa-Legal, atendiendo la solicitud de los asociados asistentes a la reunión del 31 de Mayo del 2010, en el uso y ejercicio de las atribuciones y facultades que le confiere el artículo 8, actuando de conformidad con el artículo 10, literal 10.1; 10.2; 10.3 y 10.4 del Acta Constitutiva y Estatutaria de la Asociación Civil:

**CONSIDERANDO:**

1. Que según Resolución de la Junta Directiva de la Asociación Civil Mirador Los Samanes de fecha 14 de Agosto del 2009, se acordó expresamente: a) Aprobar y presentar al cobro a cada titular de cuotas de participación legalmente emitidas por la Asociación Civil por concepto de “CUOTA DE NIVELACION; QUE INCLUYE SALDO DEUDOR FINAL Y CUOTA EXTRA”, siguiendo los parámetros de Cálculo discutidos entre la Gerencia Administrativa y los representantes de las Comisiones elegidas en la 1era. Asamblea Extraordinaria para tal efecto y las revisiones explicativas individuales con cada asociado para dar entendimiento sobre la Cuota de Nivelación; b) En lo correspondiente a los aportes de esta Cuota de Nivelación, el Asociado tendrá el derecho de elegir hacer el aporte o indicar su intención de poner a la venta su Cuota de Participación y tomar la Utilidad que el mercado permita, sin que la falta de pago de las mensualidades previstas por la Cuota de Nivelación sea causa de ejecución o incumplimiento; para lo cual tendrá que suscribir un acuerdo de Cesión de su Cuota y Autorización de venta que será entregado oportunamente por la Gerencia de Legal y/o de Comercialización. En caso de que el Asociado opte por no hacer ninguna de las dos opciones, se aplicará lo previsto en el Artículo 22 de los Estatutos Sociales de la Asociación Civil en referencia al Incumplimiento; c) Solicitar a la empresa Concalpro o filial encargada de la construcción constituya a favor de la Asociación Civil Mirador los Samanes una Fianza de Fiel Cumplimiento emitida por una empresa de Seguros por el monto

equivalente a las Obras en Ejecución y por Ejecutar, para garantizar el Fiel Cumplimiento de las mismas; d) Diseñar y poner en marcha un proceso que permita la entrega por fases, de los apartamentos a sus respectivos propietarios con el objeto de que tomen posesión legítima de los inmuebles e inicien las adecuaciones que le permitan en el corto y mediano plazo la mudanza a sus respectivos hogares; y e) Establecer las condiciones y requisitos para iniciar el proceso de entrega de los apartamentos y comunicarlo a cada Asociado al momento de su respectiva oportunidad de acuerdo con la fase donde este su apartamento.

2. Que, a la fecha, se ha cumplido a cabalidad la Totalidad de los puntos acordados en La Resolución, pues: Se presentó al cobro la correspondiente cuota de nivelación a todos los asociados a partir del 14 de Agosto del 2009, para lo cual se llevó a cabo la Asamblea de Copropietarios en fecha 09 de Noviembre del 2009 y la Reunión de Asociados convocada por las Comisiones el 31 de Mayo del 2010. En adición a esto -a la fecha- se ha iniciado el proceso de entrega de apartamentos a los Asociados solventes del Edificio 1, e iniciado las adecuaciones y remodelaciones que permitirán habitar en los próximos meses su hogar. A partir de enero de este año, la administración de LOS APORTES PARA LA CONSTRUCCION DE LA OBRA se llevan de manera compartida mediante firmas conjuntas de las cuentas bancarias, entre la Gerencia de Administración y los representantes de las Comisiones. Adicionalmente se contrató a la Empresa Modulo 5, no solo la auditoria de los trabajos de obra, presupuestos y costos históricos, sino que además se le contrató la inspección permanente de los trabajos y monitoreo de la calidad, cantidad y costos de los mismos a partir de febrero del este año, evidenciándose resultados y cumplimientos en la Obra.
3. Que, no obstante lo anterior, subsisten una serie de socios en INCUMPLIMIENTO de sus cuotas de nivelación, que no se acogieron a ninguna de las opciones proporcionadas y en consecuencia han incumplido las obligaciones contraídas con la Asociación Civil, de conformidad con lo previsto en el Artículo 10, de los Estatutos Sociales.
4. Que el mencionado incumplimiento afecta enormemente la operatividad y factibilidad del proyecto, trayendo como consecuencia inmediata: a) Insolvencia de la Asociación Civil para acometer las obras necesarias para la conclusión de la obra; b)

Aumento de costos de materiales, lo que a la larga pudiera repercutir en la factibilidad económica del proyecto; c) Retrasos en la ejecución de las obras; y, d) Que los socios solventes, indirectamente, tengan que absorber costos de los socios insolventes, afectando la lógica necesaria en este tipo de proyectos;

5. Que según lo previsto en el Artículo 22 de los Estatutos de la Asociación Civil Mirador los Samanes, es claro y evidente que existe el derecho de la Asociación pasar a la Tesorería las cuotas que se encuentren insolventes en el pago de sus cuotas o compromisos societarios y citamos:

*“Artículo 22: ...En caso de que la mora en el pago de sus aportes, en capital y/o intereses y/o gastos administrativos, exceda de tres (3) meses, la cuota de participación pasará automáticamente a la Tesorería de la sociedad, y por ende el titular perderá el derecho a la adjudicación de la vivienda; en este caso la sociedad reembolsará al socio el monto de las cuotas o cantidades pagadas en el momento en que sea colocada dicha cuota a un tercero, sin intereses, y sin ninguna otra contraprestación, salvo una cantidad equivalente al cinco por ciento (5%) del precio nominal de la Cuota de Participación adquirida.”*

6. Que, muchos de los socios solventes se encuentran en edificios cuya pérdida de derechos sobre la cuota de participación, tardara un tiempo mayor y varios de los socios insolventes se encuentran en edificios que están listos para la entrega;
7. Que en diferentes instancias y reuniones muchos de los socios insolventes han manifestado que están conscientes de la falta en sus responsabilidades financieras de acuerdo a los estatutos, sin embargo, diferentes circunstancias han impedido la posibilidad de estar solventes con el pago de la CNI y aun así quisieran explorar alternativas que les permitiesen conservar un inmueble dentro del desarrollo MLS.

### **RESUELVE:**

**PRIMERO:** Se ordena a la Gerencia de Administración de la Asociación Civil Mirador Los Samanes, presente en un plazo perentorio de DIEZ (10) días, un informe sobre los socios y las cuotas de participación que se encuentren insolventes en el pago de la Cuota Nivelación Inversionista (CNI) al 30 de Junio de 2010;

**SEGUNDO:** Se acuerda que las cuotas de participación de los socios insolventes al 30 de Junio de 2010, pasen a la Tesorería y se proceda con lo pertinente para dar cumplimiento al

Artículo 22 de los Estatutos Sociales, lo cual deberá llevarse a cabo en estricto respeto a la legislación vigente;

**TERCERO:** En aras a permitir la conduencia de la aplicación del Artículo 22 de los Estatutos Sociales de una manera armoniosa, se acuerda:

- a) Extender un plazo máximo de 30 días para que los asociados en situación de incumplimiento con los aportes de la Cuota de Nivelación se pongan al día con sus obligaciones Estatutarias.
- b) Permitir que los socios solventes con Cuotas de Participación ubicadas en Edificios de más tardía terminación (Edificios 3 y 4) puedan permutar, si así lo desean y manifiesten oportunamente, a ubicarse en Edificios de más temprana terminación (Edificios 1 y 2), haciendo una “Permuta” de ubicación de la Cuota de Participación respectiva.
- c) Ubicar a los asociados insolventes con cuotas de participación ubicadas en los Edificios 1 y 2 a inmuebles idénticos en metraje en los Edificios 3 y 4 del Conjunto. A tales efectos, se hará un listado de aquellos socios solventes que se encuentren en los edificios 3 y 4 y que potencialmente puedan ser permutados en su ubicación a los edificios 1 y 2, a apartamentos con igual metraje y características a los que tendría en sus edificios para hacer el intercambio respectivo.
- d) Cumplidos estos lapsos y pasos, se procederá legalmente a la aplicación de lo previsto en el Artículo 22 de los Estatutos Sociales, dentro de un plazo de 60 días siguientes a la publicación de la presente Resolución.

En Caracas, a los 09 días del mes de Julio del 2010.

LA JUNTA DIRECTIVA