

Caracas, Agosto del 2009.

***RESOLUCION DE JUNTA DIRECTIVA DE LA ASOCIACION CIVIL
MIRADOR LOS SAMANES.***

La Junta Directiva de la Asociación Civil Mirador los Samanes 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 y en base a los antecedentes abajo descritos:

ANTECEDENTES.

El Proyecto Mirador los Samanes ha tenido cambios importantes a nivel estructural, los cuales se han venido acometiendo con el objeto de avanzar, resolviendo los obstáculos que se han presentado durante la construcción de la obra, en medio de las perturbaciones que se han presentado y que son conocidas por todos y que estarán suficientemente explicadas en el Dossier entregado a todos los asociados, y que estará publicado en la página web de la Asociación, y en el Newsletter especial del mes de Agosto.

Estos cambios necesarios han traído un evidente incremento en los costos de construcción, los cuales han sido solventados y absorbidos gracias a las estrategias propuestas por la Gerencia de Obra y aprobadas por la Junta Directiva de la Asociación Civil. Estas estrategias han consistido en la generación de ingresos adicionales por las vías de: incremento gradual de los precios de venta de las cuotas disponibles, emisión de nuevas cuotas de participación, ventas de puestos de estacionamiento, además de otras estrategias de créditos con proveedores y sub-contratistas para optimizar el flujo de caja y evitar al máximo el cobro de cuotas adicionales para compensar los aumentos de obra y las obras extras.

Hasta la fecha no se ha relacionado ni presentado al cobro ningún costo adicional por estos conceptos; lo que es práctica usual en Asociaciones de esta naturaleza, donde cada vez que se presentan aumentos de obra, obras extras, obras complementarias o el requerimiento de cubrir cualquier imprevisto, se solicita el aporte respectivo a los asociados mediante una nueva Cuota.

Ahora bien, en virtud de no tener posibilidades de generar ingresos adicionales a través de estrategias similares acometidas en los años 2006, 2007 y 2008, se CONSIDERA y RESUELVE lo siguiente:

I.- CONSIDERANDO.

Considerando que:

1. Que el proyecto ha sufrido cambios estructurales de gran envergadura que implicaron: la construcción de una necesaria y costosa infraestructura para la estabilización global y local del terreno; el aumento en las cantidades de obras de las fundaciones; el cambio en el sistema estructural de los apartamentos de Sidepanel a

sistema túnel, la eliminación de la tercera etapa del desarrollo; solución de ésta en estructura metálica; entre otros cambios de mediana y menor magnitud.

2. Que el proyecto ha tenido un incremento de cuotas de participación de cuarenta y ocho (48) apartamentos; un incremento de más de 230 puestos de estacionamientos, comparado al número del proyecto originalmente previsto, un incremento en el tamaño y la capacidad del tanque de agua llevándolo de cerca de Un millón (1.000.000 lts) de litros a casi Cuatro millones (4.000.000 lts) de litros; un incremento Importante en el tamaño y espacio de las Obras y Facilidades recreativas en relación al proyecto originalmente previsto.
3. Que la Asociación Civil no cuenta con la posibilidad de generar ingresos adicionales por la vía de emisión de nuevas cuotas o la posibilidad de un incremento de precios de las cuotas vacantes, ya inexistentes, para mitigar los sobrecostos devenidos por los cambios de proyecto y las obras de envergadura ejecutadas y en proceso de ejecución.
4. Que hasta la fecha, la revalorización de las cuotas de participación ha alcanzado en algunos casos valores de hasta 250% calculados en Bolívares y entre 20% a 100% calculados en Unidades Tributarias, desde Abril del año 2005 hasta Abril del 2009, lo que se traduce en una rentabilidad alta para TODOS los asociados, rentabilidad que se complementa con los avances logrados hasta hoy, con la expectativa de incrementarse, aún más al terminar la obra.
5. Que de las presentaciones realizadas en las reuniones informativas realizadas de manera conjunta entre las Comisiones y la Gerencia sobre el origen y aplicación de fondos, resulta que los ingresos percibidos por la Asociación Civil, no cubren los Aumentos de Obra y las Obras Extras que se han presentado en la Construcción ni las obras que faltan por ejecutar.
6. Que la Gerencia de Obra y empresas constructoras han venido haciendo un esfuerzo de endeudamiento para darle continuidad a la construcción de la obra pero se ha manifestado claramente su imposibilidad de seguir sin contar con fondos adicionales.
7. Que los edificios en “Mirador los Samanes” tienen un nivel de avance actual entre 72% al 90%, y con el compromiso de todos los asociados la obra puede llegar a la fase de habitabilidad operativa.

II.- RESOLUCION.

Se Resuelve:

1. 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 Calculo discutidos entre la Gerencia Administrativa y los representantes de las Comisiones elegidas en la 1era Asamblea Extraordinaria para tal efecto. Dichos montos serán presentados a través del formato Cuadro Nivelación Inversionista (CIN) y con los cronogramas de pago y de financiamiento estándar aprobados, que serán entregados con la presente Resolución. Este monto incluye

todo saldo deudor que por cualquier concepto deba el Asociado a la Asociación Civil más la cuota extra.

2. 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 aplicara lo indicado en los estatutos de la Asociación Civil en referencia a Incumplimiento.
3. 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.
4. 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.
5. 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.

Junta Directiva

Asociación Civil Mirador Los Samanes