

COMUNICADO NOV 2010, MLS.

I.- EXPROPIACIONES DE DESARROLLOS INMOBILIARIOS EN CARACAS.

Como habrán leído en la prensa Nacional, el Gobierno ha anunciado medidas de “**expropiación**” de varios desarrollos inmobiliarios en el País, entre ellos, algunos ubicados en el Área Metropolitana de Caracas.

Este tipo de medidas afectan generando una gran incertidumbre a TODOS los Asociados y es oportuno aclarar algunos conceptos:

Entre los argumentos que se esgrimen para tales medidas están:

- a) Que las obras estaban paradas en los desarrollos intervenidos;
- b) Que las Promotoras-Constructoras estaban “sacando” a los originales compradores para vender más “caros” los apartamentos;
- c) Que los subsidios de Financiamientos de estos desarrollos recibidos a través de préstamos con tasas preferenciales de las Gavetas Hipotecarias u otras fuentes, estaban siendo MAL empleadas por los Promotores-Constructores en su beneficio;
- d) Que se pretendía “robar” a compradores con precios exorbitantes en los apartamentos, etc.

En el caso de Mirador los Samanes NO EXISTE ninguno de los supuestos aquí indicados, pues:

- a) La Obra está en claro avance (aún con los limitados recursos que ingresan) y desde Julio de este año se inició el proceso de entrega de llaves a copropietarios, de una gran cantidad de apartamentos.
- b) En la A.C. Mirador los Samanes NO se ha sacado a NADIE, y la UTILIDAD que se consigue cuando se traspasa una Cuota de Participación va al “bolsillo” del COMPRADOR, no al de la Constructora.
- c) Mirador los Samanes NO ha recibido PRESTAMOS de NINGUN tipo, ni se ha visto subsidiado con ninguna Gaveta Hipotecaria, se ha ejecutado 100% con APORTES PATRIMONIALES de Todos sus Asociados.
- d) Los Precios EFECTIVAMENTE PAGADOS por los Asociados en Mirador los Samanes se basan en el COSTO, y bien puede comprenderse al hacer una sencilla MATEMATICA de una Obra que cuenta con:
 - i. Terreno con superficie de aprox. 40.000 m² (25.000 m² neta)
 - ii. Movimiento de Tierra y terraceo de más de 60.000 m³
 - iii. Más de 15.000 m² de Pantallas Atirantadas.
 - iv. Más de 500 Pilotes entre 0,8 mts. a 1,20 mts. de diámetro y profundidades entre 15 a 25 mts.
 - v. Aproximadamente 40.000 m² bruta de construcción en edificaciones residenciales y aprox. 15.000 m² de estructura de estacionamiento

100% construidas y proyecto para aprox. 12.000 m2 adicionales de estacionamiento.

- vi. 360 Apartamentos Residenciales.
- vii. 12 Ascensores importados marca Shindler.
- viii. Infraestructura urbanística eléctrica de alta y baja tensión, acueducto, tanques, cloacas, vialidades, drenajes, etc.

Al revisar el Precio pagado por: Terreno + Proyecto + Comisión de Venta + Publicidad + Mercadeo + Gerencia Administración + Gerencia de Obra + Gerencia de Posventa + Inspección + Auditoria + OBRA + Misceláneos, se tiene aprox. 2.720.000 Unidades Tributarias (UT), a valor de HOY aprox. (BsF 150.000.000 de los cuales quedan por cobrar más de BsF 30.000.000); siendo el VALOR DE VENTA HOY más de 5.240.000 Unidades Tributarias (UT), quedando el 100% de esta PLUSVALIA en MANOS DE LOS ASOCIADOS COMPRADORES...

En Mirador los Samanes la conclusión de la Auditoria de Valor de Obra (contratada por los Asociados a la empresa Modulo 5), arrojó que la Obra está en el rango Correcto del precio e incluso por debajo del que se considera como estándar para este tipo de proyectos. Esta conclusión fue expuesta en la Asamblea de Asociados y entregada en informe escrito.

II.- ¿QUE PUEDE ESPERARSE DE ESTO?

Frente a tales NOTICIAS, cuando un proyecto cae dentro de este tipo de medidas de expropiación u otro similar, los Optantes-Propietarios-Asociados **NO pueden ni VENDER, ni TRASPASAR** o intentar alguna transacción sobre los derechos que tienen sobre los inmuebles en los desarrollos. De hecho una expropiación pone en Propiedad del Gobierno Nacional TODOS los ACTIVOS del proyecto, quien pasa a estudiar los “Derechos” que tienen los Asociados en base a sus documentos y pagos efectuados.

Hay algunos pocos asociados quienes NO han pagado la Cuota de Nivelación (que fue suficientemente explicada y aprobada en Asamblea de Asociados) que piensan que con la aventura de solicitar la expropiación del proyecto, conseguirán que se termine la obra GRATIS y se les exima de pago alguno (aun cuando la mayoría ha venido efectuando el sacrificio de aportar para el avance de la misma). Estos pocos asociados, NO han sabido valorar el esfuerzo que se ha efectuado en su favor, de permitirles VENDER conservando la UTILIDAD obtenida en la venta de la Cuota de Participacion o de PERMUTAR la ubicación del inmueble asignado a la Cuota de Participacion insolvente tratando de que el Asociado pueda ponerse al día o vender sin mayor penalidad. No se dan ni siquiera cuenta que al lograr “su objetivo” NO podrán NI VENDER, NI TRASPASAR sus Cuotas de Participacion y mucho menos recibir la utilidad por su inversión.

Afortunadamente en la Asociación Civil Mirador los Samanes, las cuentas están BIEN SOPORTADAS para poder responder a un proceso de Auditoria, tal como se ha venido haciendo.

En este momento el 100% de los Activos se encuentran en manos de los Asociados y el manejo de las cuentas se lleva a cabo con firmas CONJUNTAS entre los representantes de

los Asociados (Elegidos en la Asamblea Enero 2008), y las erogaciones se hacen previa aprobación por la Inspección y la Gerencia de Obra (La cual puede ser removida en cualquier momento si así se considerare conveniente hacerlo).

Es importante destacar que la Asociación Civil Mirador los Samanes ha venido ejecutando el 100% de todo el proyecto con RECURSOS PROPIOS de sus asociados sin FINANCIAMIENTO NI SUBSIDIO ALGUNO proveniente de gavetas hipotecarias o parecidas. EL PROYECTO ESTÁ prácticamente Libre de Pasivos, y el mismo es PATRIMONIO DE TODOS los Asociados, tal como está Registrado y lo disponen los Estatutos de nos rigen.

EL GOBIERNO DE LA ASOCIACION CIVIL reside en la Junta Directiva y si los Asociados solventes desean un CAMBIO en la conformación de la misma se puede implementar de INMEDIATO.

La Junta Directiva lleva actos con ABSOLUTA TRANSPARENCIA e información permanente a las Comisiones y Asociados en general, se han incorporado incluso otros asociados a las reuniones semanales para apoyar la ardua gestión que se viene haciendo desde hace meses. Si es tu inquietud participar comunícate con las Comisiones y participa tu deseo de colaborar.

Por lo tanto, la mejor **defensa** que tiene la Asociación Civil Mirador Los Samanes y cada uno de sus Asociados, desde el punto de vista LEGAL y de HECHO, frente a la posibilidad de tal medida, es continuar con el proceso de entregas que se inició a mediados de año en el Edificio 1 y **OCUPAR** el resto de los Inmuebles en MLS tan pronto sea posible, desarrollando un **PLAN DE ENTREGA ANTICIPADA**. Este **PLAN** fue concebido considerando la situación de solvencia e insolvencia de los Asociados, pero también planteando la posibilidad de que los Apartamentos estén sujetos a poder Hipotecarse y obtener Financiamiento a largo plazo por parte de la Banca Nacional en los programas de Deudor Hipotecario.

III.- LOS ACABADOS BÁSICOS EN APARTAMENTOS DE MLS.

Cuando firmamos nuestra cuota de participación, se nos ofrecieron unos acabados básicos para cuando fuese concretada la entrega de nuestra unidad de vivienda. Sin embargo es importante conocer que:

1. El Plan de Acabados de los Apartamentos de MLS, **NO INCLUYE**: Muebles ni artefactos de cocina; estucado; pintura; conexión eléctrica de artefactos de cocina; pisos acabados (mármol, granito, porcelanato, cerámica, madera, alfombra, laminado u otro); conexión a la plomería de artefactos de cocina o lavadora secadora; Aires Acondicionados; etc.
2. Frente a lo indicado en el punto 1), se tiene claro que para colocar los Inmuebles en condiciones habitables **se requerirá de la Contratación de Albañiles, Plomeros y Electricistas**, que se encarguen de hacer los trabajos necesarios para habitarlo, ya que sabemos que los mismos vienen en obra gris, solamente contando con cerámica de baños y piezas sanitarias, puertas entamboradas de madera, marcos, puerta metálica principal de entrada y vidrios, pero nada más.
3. En aras de recibir la propiedad lo más pronto posible, muchos Asociados **han manifestado el deseo de recibir** su unidad de vivienda sin estos acabados básicos, y

así poder decidir el tipo y color de cerámica en sus baños, al igual que en el tipo de piezas sanitarias, tipos de marcos y puertas internas de sus apartamentos, incluso poder colocar algunos tomacorrientes adicionales e interruptores para lámparas en diferente ubicación, respetando siempre el Manual de Remodelación.

IV.- FLUJO DE CAJA DE LA OBRA.

1. Para suerte de todos, existe un número de asociados que han venido haciendo un esfuerzo para mantenerse al día con el compromiso de aportar los recursos para la construcción de la obra A.C.Mirador los Samanes y otros tantos han pagado por completo sus saldos deudores. Sin embargo, el porcentaje de **asociados “al día” no llega al 50% que además equivale a menos del 20% de los Fondos por cobrar de la CNI.**
2. Sabemos que los aportes de TODOS son importantes no solo para terminar las obras internas de los apartamentos, sino también las áreas comunes y obras exteriores del Desarrollo, cuyo avance se ha visto notablemente afectado por el incumplimiento del pago de las Cuotas de Nivelación. A consecuencia de esto, se tuvo que implementar el esquema de “Permutas” o “Reasignación” de apartamentos, con el objeto de hacerle entrega justa a los asociados que están solventes, los apartamentos que están terminados o que presentan mayor avance de acabados, dado que gracias a esos recursos se ha podido avanzar medianamente. Dicho esquema de permutas o reasignación está conforme con lo estipulado en los estatutos de la AC Mirador los Samanes (que cada asociado tiene y debe conocer) específicamente en el Capítulo VI “Régimen de la Cuotas de Participación y Condiciones para la Adjudicación de las Viviendas” específicamente en los artículos 22 referido a los aportes y el artículo 28 referido a la escogencia y adjudicación de las viviendas.
3. En cuanto a la falta de pago, se ha recibido información de asociados que han manifestado que uno de los motivos para no pagar la CNI, se debe a que no observan avance en su apartamento y que **estarían dispuestos a realizar los pagos** si el dinero se utiliza en **la terminación de SU UNIDAD**. No obstante y en paralelo, se han recibido varias solicitudes de asociados que han manifestado estar dispuestos a recibir su apartamento de inmediato tal como está y que se comprometen a cumplir con lo necesario para iniciar la terminación de su apartamento.
4. Tomando en cuenta la **inflación** prevista por el Gobierno para el periodo Ago. 2009 a Ago. 2010 (en base a la cual se planifican los presupuestos) se estimó **en 22%**. Sin embargo, la realidad es que la misma **sobrepasa el 30%** y se mantiene la complicación de conseguir materiales de construcción. Esto hace que el Presupuesto de Obra **tienda a mermarse** por retrasos en los aportes necesarios por parte de los Asociados y **se perjudique y ponga en riesgo TODA LA OBRA.**
5. Si los Fondos entrantes se **aplicaran PRINCIPALMENTE** en la **terminación** de las **Áreas Comunes** de la Obra, y NO a las pocas obras internas de los Apartamentos se conseguirían varios objetivos de amplio beneficio para todos, entre ellos: a) Los Fondos son aplicados en **Beneficio de Todos y no de algunos**; b) La Obra culmina lo requerido para optar por **financiamiento a largo plazo** por parte de la banca nacional, c) Algunos Asociados pueden estar interesados en **terminar** las obras internas de su Apartamento **directamente** haciendo uso del **“CONTRATISTA**

DELEGADO” (Contratista contratado por la Gerencia de Obra), o utilizando personal de su confianza, **o esperar** a cuando les parezca conveniente para hacer tales terminaciones **SIN PERJUDICAR AL RESTO**.

V.- ESTACIONAMIENTOS EN MLS.

1. La condición **Ideal** de Mercado para Apartamentos en esta zona de Caracas lleva a considerar la idea de que cada Apartamento de MLS tenga la posibilidad de contar con **al menos dos (2) puestos de estacionamiento** para sus vehículos.
2. La Totalidad de Inmuebles que gozan de un **precio de mercado superior** en la urbanización Los Samanes dispone de **Apartamentos con dos (2) o tres (3) puestos** de estacionamiento.
3. Los Asociados de Mirador los Samanes **compraron casi de inmediato más de 120 puestos** adicionales que fueron vendidos históricamente durante el proceso de construcción, pero **la gran mayoría permanece con un (1) solo espacio de estacionamiento**.
4. Analizando esta necesidad de puestos adicionales, se efectuaron los estudios de capacidad y se consiguió que en la parcela donde originalmente se tenía proyectado el edificio de Estacionamiento para la Etapa 3, se puede desarrollar un Edificio de Estacionamientos para los Edificios 3 y 4, pudiendo lograr que **TODOS** los Apartamentos de MLS dispongan **al menos de dos (2) puestos de estacionamientos** y los de mayor tamaño cuenten con tres (3). Este edificio se denominará “Estacionamiento Norte”.

VI.- DESTINO DE LOS FONDOS Y APORTES DE LOS ASOCIADOS.

1. Actualmente los aportes de los Asociados son manejados por la Gerencia de Obra y las Comisiones (**previa revisión de la empresa Modulo 5**) validan los pagos que la Gerencia someten a su consideración. Para muchos pudiera ser **conveniente** y hasta satisfactorio que cada asociado tenga la posibilidad de **personalizar su vivienda** con algunos detalles específicos que requieran y hacer de su vivienda un “traje a la medida”, sumado al hecho que **pueda hacerlos desde YA!!!**, evitando demoliciones o cambios que le resultarías más costosos a posteriori.
2. Los Fondos han venido siendo destinados para la Culminación de las Obras Comunes (Vialidad, Drenajes, Estructura, Fachadas, Ascensores, Pasillos, Electricidad, Tanque de Agua, Sistema de Bombeo, etc.) y para Obras internas de Apartamentos en el Edificio 1.
3. Si los Fondos entrantes, provenientes de la Cuota de Nivelación (CNI), se **aplicaran PRINCIPALMENTE** a la **terminación** de las **Áreas Comunes** de la Obra, y NO a las pocas obras internas faltantes de los Apartamentos se conseguirían varios objetivos de amplio beneficio para todos, entre ellos: a) Los Fondos son aplicados en **Beneficio de Todos y no de algunos**; b) La Obra culmina lo requerido para optar por **financiamiento a largo plazo** por parte de la banca nacional, c) Algunos Asociados pueden estar interesados en **terminar** las obras internas de su Apartamento **directamente** haciendo uso del “**CONTRATISTA DELEGADO**” (Contratista

contratado por la Gerencia de Obra), o utilizando personal de su confianza, **o esperar** a cuando les parezca conveniente para hacer tales terminaciones **SIN PERJUDICAR AL RESTO**.

4. El plan de acabados ofrecido para la entrega de los apartamentos requiere igualmente de trabajos por parte de personal conformado -al menos- por albañiles, plomeros y electricistas (SIMILAR A LO QUE SE REQUERIRA PARA LUEGO TERMINAR EL APARTAMENTO ENTREGADO EN OBRA GRIS, PREVIO A SU OCUPACION, Ver Pto II), quienes están en completa competencia para culminar cualquier otra obra interna. Estos Apartamentos están siendo construidos por los denominados “CONTRATISTA DELEGADO”, contratados por la Gerencia de Obra, que son de hecho los que están trabajando para colocar a punto los apartamentos de acuerdo con el plan de acabados respectivo.

CON BASE EN LO ANTERIORMENTE ENUNCIADO, LA JUNTA DIRECTIVA, RESUELVE:

1. Aplicar **PRIORITARIAMENTE** el 100% de los Fondos que se vienen recibiendo de la CNI (en la cual nos debemos poner o mantener al día para garantizar el flujo de caja) en la **TERMINACION** de **TODAS LAS AREAS COMUNES** de **TODOS** los Edificios en MLS, quedando la Terminación interna de los Apartamentos para llevarse a cabo solo cuando se haya cumplido con el objetivo antes dispuestos.
2. Proceder con la Construcción del Estacionamiento Norte con el fin de disponer de dos (2) estacionamientos en caso de Cuotas Tipo “A” y “B” de 67 m² y 100 m² respectivamente, y tres (3) estacionamientos para Cuotas Tipo “C” de 115 m²., en función de garantizar una mejora en el Valor de los Inmuebles dentro del desarrollo y diligenciar las Finanzas de la Asociación Civil para lograr los objetivos propuestos.
3. Aplicar un **ESQUEMA DE NOTA DE CREDITO OPCIONAL Y ENTREGA ANTICIPADA DE INMUEBLE**, que permite que cada Asociado que desee culminar su Apartamento Internamente, **ADMINISTRANDO DIRECTAMENTE SUS FONDOS (Sin tener que pagarlos a la Asociación Civil o a la Constructora)**, aplicando el VALOR DE OBRA INTERNA (Ver Tabla 1) del Apartamento respectivo contra el Precio Estacionamiento Adicional (Tabla 5) y solicitar en consecuencia, la entrega **INMEDIATA** de su Apartamento para inicio de remodelaciones, según se explica abajo:
 - a) El Aplicante para el **ESQUEMA DE NOTA DE CREDITO OPCIONAL**, podrá elegir terminar el Apartamento Internamente con el “Contratista Delegado” quien acepta enteramente el monto establecido en la Tabla denominada VALOR DE OBRA INTERNA o podrá contratar a la persona que él considere conveniente. Siempre el Valor de la Obra interna considera un Monto del Presupuesto que deberá entregarse a la Inspección de la Obra M5, para una fiscalización de los trabajos de conexión con los servicios comunes del edificio de AGUA, ELECTRICIDAD y AGUAS SERVIDAS.

- b) El Saldo o Balance resultante al aplicar el ESQUEMA DE NOTA DE CREDITO OPCIONAL se podrá pagar a los sesenta (60) días después de disponer el inmueble con estatus de “Registrable” o al momento al mudarse al mismo (lo que ocurra primero).
- c) Si el Asociado en representación de su Cuota de Participación respectiva NO desea el Estacionamiento Adicional, deberá firmar LA DECLARACION JURADA DE NO ACEPTACION DE ESTACIONAMIENTO ADICIONAL, con lo que permite que dicho puesto sea vendido a terceros, sin posibilidad de reclamo futuro. Esta Cuota de Participación NO será sujeta a aplicar el ESQUEMA DE NOTA DE CREDITO OPCIONAL.
- d) Para aquellos Asociados que con Cuotas de Participación de 67 m2 y 100 m2 ya disponen de dos (2) puestos de estacionamiento, y su saldo al aplicar el esquema de Nota de Crédito Opcional resulte en su favor, se les compensará con un cheque de la Asociación Civil para dejar el Balance en cero, por medio de un cronograma de pago y dependiendo el flujo de caja.
- e) Los Asociados interesados en aplicar al ESQUEMA DE NOTA DE CREDITO OPCIONAL, podrán realizar la solicitud a partir de la fecha de publicación del presente comunicado y su implementación se iniciará a partir de Enero del 2011.
- f) Se ordena a la Gerencia de Administración, Obra, Inspección y Auditora contratada se sirva a entregar la siguiente información para aplicar este proceso a partir de Enero 2011:
 - i. Saldo pendiente de Obra interna de cada Inmueble por parte de La Gerencia de Obra y el respectivo “Contratista Delegado” **VALOR DE OBRA INTERNA**. (Ver Tabla 1).
 - ii. Tabla actualizada de Cuota de Participación y su actual ubicación en Apto MLS (actualizada hasta las últimas Permutas aprobadas). **ASIGNACION APARTAMENTOS Nov 2010**. (Ver Tabla 2).
 - iii. Saldo pendiente (CNI) de cada Cuota de Participación. **SALDO CNI Nov 2010**. (Ver Tabla 3).
 - iv. Número de Estacionamientos que tiene cada Cuota de Participación, llevándola a disponer de dos (2) estacionamientos en caso de Cuotas Tipo “A” y “B” de 67 m2 y 100 m2 respectivamente, y tres (3) estacionamientos para Cuotas Tipo “C” de 115 m2. **Estacionamientos x Cuota** (Tabla 4)
 - v. Establecer un Precio a Valor Presente de los Estacionamientos adicionales, basado en las ventas efectuadas en MLS y su valor en U.T. respectivas. **Precio Estacionamiento Adicional**. (Tabla 5)

La Junta Directiva.