

21 de diciembre de 2018

- Actualización de Costos Final – Sebastian Gaboto Etapa II -

Estimados Fiduciantes,

Estamos cerca de la finalización de su cronograma de cuotas base y el Barrio presenta un grado de avance importante, pero para lograr el objetivo de finalizar la obra se hace necesario recuperar los desfasajes que hemos tenido en estos tres años de alta inflación.

El presente comunicado tiene por objeto brindarles información relacionada con la **forma de financiar los saldos de obra pendientes** a la fecha, y la fecha estimada de entrega del barrio.

CONCEPTOS BÁSICOS:

a) SEBASTIAN GABOTO ES UN PROYECTO FINANCIADO AL COSTO

El primer punto a remarcar es el concepto de emprendimiento *“al Costo”*, que significa que la sumatoria de los costos reales para construir el barrio es financiado por el conjunto de los Fiduciantes en la proporción porcentual de su participación. La política de estos emprendimientos *“al costo”* es no recaudar fondos que no pueden ser aplicados a obras, en consecuencia mantuvimos la cuota bastante por debajo de la inflación, en consonancia con la necesidad de la obra.

b) LLUVIAS Y DIAS NO LABORABLES

Tal como hemos venido informando, hemos avanzando en las obras conforme lo permitió el clima, estos últimos 3 años han sido muy lluviosos generando que el 40% de los días laborables (lunes a sábado) no haya sido posible hacerlo.

Esto genera obvios retrasos en las obras a cielo abierto, factor fundamental que motivó la no actualización de sus cuotas y aportes, como ya se explicó en el párrafo anterior.

El gráfico debajo refleja el porcentual de días trabajados a lo largo de estos años:

Trabajo Efectivo Vs Dias de Lluvia



c) ACTUALIZACION DEL COSTO POR INFLACION

El siguiente concepto es conocido y sufrido por todos, y tiene que ver con cómo han evolucionado los precios de los insumos (materiales y mano de obra) en estos últimos 3 años. Las tasas de inflación estuvieron entre el 30 y 40% y hasta 50% este último año, lo aportado hasta la fecha solo cubre un porcentual del costo de la obra básica expresado en la lista de costos al inicio del proyecto.

A modo de ejemplo, el cemento, insumo importantísimo dentro del presupuesto total del barrio, subió desde el inicio de las obras el 170%. Es decir, \$100 al inicio de las obras servían para comprar 1,34 bolsas de cemento, con los mismos \$100 hoy solo compramos menos de ½ bolsa. Es decir, en términos absolutos seguimos hablando de los mismos \$100 pero su poder adquisitivo es mucho menor que hace 3 años.

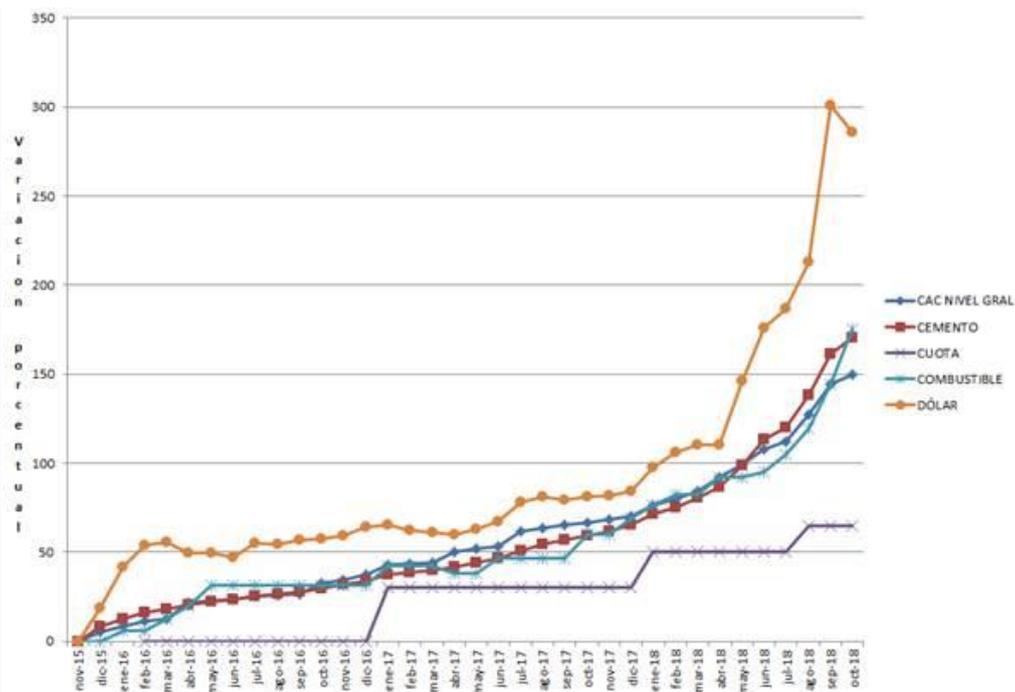
La SUMATORIA de las diferencias entre el COSTO de obra y lo efectivamente aportado, es lo que ahora debemos recuperar para poder terminar las obras.

El gráfico que sigue a continuación nos permite comparar como evolucionaron los COSTOS de la obra a lo largo de los tres años versus la evolución de la CUOTA (línea violeta).

Claramente se puede observar que la cuota se mantuvo muy por debajo del costo real de las obras.

Los índices CAC (Cámara Argentina de la Construcción), el dólar en lo que se refiere a materiales eléctricos, el cemento y el gasoil, son los insumos básicos que tienen estas obras de infraestructura (agua y cloaca, redes eléctricas, obras civiles y pavimentos) y los mismos reflejan cómo han aumentado a lo largo del tiempo.

Solo en el primer año en el que la cuota se mantuvo fija, los aumentos estuvieron en promedio un 40% de aumento.



En resumen:

- Se verifica que los aportes realizados a la fecha solo cubrieron un porcentual del Presupuesto de Obra.
- No se aumentaron las cuotas en el mismo ritmo que aumentaban los costos por inflación porque habríamos estado recaudando fondos no aplicables a obras.
Variaciones: Cuotas 85% - CAC 160% - Cemento 188% - Combustible 188% - Dólar 300%
- Estas diferencias no recaudadas son necesarias en esta etapa para terminar las obras.

PLAN DE APORTES:

A) Etapa Base: Sebastian Gaboto completo (obras propias del barrio)

En nuestra intención que la etapa I del barrio esté finalizada y la Posesión de cada lote pueda ser entregada en diciembre de 2019.

Entendiendo la situación económica del país estamos definiendo un PLAN DE APORTES COMPLEMENTARIO cuyo impacto económico sea el menor posible, buscando garantizar la fecha estimada de entrega mencionada.

La cantidad de cuotas a aportar, y los importes asociados a su lote, estarán siendo enviados por esta vía en el transcurso del mes de enero 2019.

B) Etapa adicional: Obras comunes de Pueblos del Plata

La Etapa Adicional que figura en el contrato, referida a los aportes para las Obras Comunes de Pueblos del Plata, se ***iniciará una vez concluida la Etapa***

del Club House y las canchas, obras que ya han sido iniciadas y se encuentran avanzadas.

El monto a recaudar por Gaboto I para las obras comunes de Pueblos del Plata es el 13% del total de las obras de Pueblos del Plata.

Este monto estimado a la fecha es de \$17.000.000. No obstante, y dado lo anteriormente explicado, el valor definitivo deberá ajustarse al momento de concluidas las obras.

CONCLUSIÓN:

Según lo informado desde el comienzo del emprendimiento, y tal como surge del contrato del Fideicomiso, Sebastian Gaboto es un proyecto **“al Costo”**, lo que implica que la sumatoria de los costos reales para ejecutar el emprendimiento es financiado por el conjunto de los Fiduciantes en la proporción porcentual de su participación.

Según lo establecido estará recibiendo un comunicado para que en base a los importes correspondientes a su lote pueda optar por el Plan de Aportes Final que mejor le convenga.

A continuación contestamos algunas Preguntas Frecuentes. Por cualquier consulta no dude en contactarse a gaboto@inversionesalcosto.com.ar

Saludos cordiales,

Flavio Caputo

Fideicomiso Sebastian Gaboto

PREGUNTAS FRECUENTES

**** Sobre el concepto de “Actualización de Costos por Inflación”:***

¿Qué significa “Actualización de Costos por inflación”?

Es la variación de precios producto de la inflación que sufrió la construcción del emprendimiento desde el Presupuesto Inicial hasta el final de las obras. Este concepto está explicado en el Anexo I del contrato (Ver Anexo I, pto. 7)

¿Por qué no incluyen en sus presupuestos originales previsiones inflacionarias o bien algún ajuste de inflación?

Porque sino no sería un sistema al costo. Asumir desde un primer momento estas estimaciones implica poner un valor que no se condice con el costo real al momento de la suscripción. Cualquier proyecto desarrollado con nuestro sistema implica asumir esa eventual diferencia entre el presupuesto real y el estimado, conscientes de que es un riesgo que prácticamente siempre se ha visto recompensado por la evolución en el valor del lote.

¿Me podría dar un ejemplo sencillo para entender mejor la Actualización de Costos por inflación?

El costo del cable que conecta su lote con EDESUR costaba al inicio de las obras \$50 el metro lineal. Al momento de ejecutar las obras, 2 años después, este mismo metro pasó a costar \$75.

El Mayor costo de este ítem fue de \$25 ($\$75 - \$50 = \25), o lo que es lo mismo un 50% en ese ítem. A la Sumatoria de estas diferencias se la denomina Mayor Costo por Inflación.

Al igual que el cable, los Salarios, bienes y servicios adquiridos para construir Gaboto han sufrido en estos 3 años incrementos muy superiores a los que inicialmente se preveían.

¿Por qué debemos abonar los fiduciantes esta Actualización de Costos por inflación?

Al igual que la construcción de todo el barrio, el aumento en sus costos es solventado por todos sus Fiduciantes en la proporción porcentual de su tenencia.

*** Sobre las cuotas restantes a abonar:**

¿Las cuotas restantes del cronograma base que termina en marzo 2019, hay que abonarlas?

Sí. Las cuotas del cronograma base a finalizar en marzo 2019 deben ser aportadas. En abril comenzarán a abonarse las cuotas de este Plan de Aportes Final.

Si estoy adherido al débito automático, ¿cómo hago para que se me siga debitando?

El plan se debitará de la misma manera que sus cuotas, no hace falta que vuelva a enviar sus datos.

¿A qué se refiere que las cuotas del Plan serán ajustadas bimestralmente según Índice CAC?

Se aplica el Índice de la CAC porque es el índice que pactamos reconocerle al contratista de pavimentación, que es la obra más importante que queda por ejecutarse. El mes base para calcular será agosto 2017.

¿Qué seguridad hay de que no se sumen más cuotas al final?

En el grado de avance que están las obras, la etapa faltante corresponde al contrato de las calles, el cual está contratado con un índice de ajuste igual al de la recaudación pendiente. En consecuencia, salvo situaciones de conflicto u obras adicionales externas, no debíamos tener necesidad de pedir una recaudación adicional.

*** Sobre la entrega del lote:**

Si decido pagar la totalidad de este Plan anticipadamente, ¿puedo solicitar antes la entrega de mi lote?

No. La entrega del Acta de Posesión estará disponible una vez que haya terminado el cronograma de Actualización de Costos Final.

¿Qué requisitos me serán solicitados para retirar el Acta de Posesión?

Será necesario no tener deuda a la fecha, y contar con la firma de todos los titulares del lote que figuren en el Certificado de Participación.

¿Se consideraron las lluvias para fijar este plazo de entrega de diciembre de 2019?

Se han considerado las lluvias en base a un promedio anual. En caso de que el mismo sea superado las obras se retrasaran ya que en las obras al aire libre, el suelo mojado impide realizar muchas de las tareas necesarias.