

Julio de 2016

- Actualización de Costos Final - INCO - Fideicomiso Villalobos Etapa II -

Estimados Fiduciantes,

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.

El Presupuesto Base del barrio ha evolucionado conforme los aumentos de costos sufridos estos últimos 3 años, dentro de los cuales, las dos importantes devaluaciones del 2014 y 2015 son parte de la problemática que todos hemos atravesado.

Nuestra política fue actualizar parcialmente las cuotas durante estos 36 meses aun cuando no se cubrían los desfases reales, y así lo hemos venido informando.

Aplicamos esta modalidad de ajustes parciales, por un lado para que el importe de las cuotas no se aleje tanto del que estaban abonando mensualmente, pero además porque en caso contrario habríamos tenido importante disponibilidad de fondos improductivos no aplicables a obras. No teniendo la posibilidad de aplicar esos fondos, **no era oportuno ni necesario aumentar más las cuotas en la etapa base.**

A modo de ejemplo, la pavimentación del barrio, que es básicamente la totalidad del presupuesto faltante, es una obra que no puede pre-pagarse ni acopiar material; en consecuencia optamos por concentrar su recaudación para esta etapa final.

Adicionalmente a la inflación, y con respecto al pavimento, hemos optado por una **mejor solución técnica** con una sub base de hormigón y terminación en adoquines, lo que agrega un costo adicional al proyecto inicial previsto (nos extendemos en explicar esto en el aparatado de Preguntas Frecuentes). También estamos agregando un pequeño costo adicional en una obra de conductos para una red para telefonía y datos, de manera de poder optar más adelante entre las prestadoras de estos servicios.

Estas mejoras al proyecto original apuntan a lograr un barrio de mayor calidad con una diferencia de costos razonable.

TIEMPOS Y VALORES:

En base al contrato de pavimentación, que hemos firmado en este mes, consideramos que la fecha probable de terminación de obra será en el mes de Julio de 2017.

En consecuencia hemos dividido la recaudación faltante en dos etapas:

- A) **Etapa Base: Villalobos completo (obras propias del barrio)**
- B) **Etapa adicional: Pueblos del Plata (redes comunes, club, etc. de los 4 barrios)**

A) Etapa Base:

En términos concretos a valores de hoy el saldo a financiar para terminar la Etapa Base requerirá un aporte de \$ 37.800.000.-

Según nuestra experiencia de otros emprendimientos hemos establecido 2 opciones de integración, de manera que cada Fiduciante opte por la que más se adapte a sus posibilidades, a saber:

PLAN A:

- Anticipo de 40% en octubre de 2016, con un 10% de descuento sobre el mismo.
- El saldo de 60% dividido en 10 cuotas (nov-16 a ago-17), con ajuste bimestral según Índice CAC (*mes base agosto 2016*).

PLAN B:

- 2 cuotas equivalentes al 15% c/u, la primera en octubre 2016 y la segunda en junio 2017, esta segunda con ajuste índice CAC (*mes base agosto 2016*).
- El saldo de 70% dividido en 15 cuotas (nov-16 a ene-18), con ajuste bimestral según Índice CAC (*mes base agosto 2016*).

Les estaremos enviando a cada Fiduciante, en mail aparte, las dos alternativas con los importes relacionados a su lote, de manera que puedan optar por una de las dos con los datos precisos.

B) Etapa adicional: Obras de Pueblos del Plata

Implica completar las calles públicas, redes comunes y el sector del Club, lo cual estimamos se hará dentro de los siguientes 2 años completando el aporte del resto de los barrios de Pueblos del Plata.

El monto a recaudar por Villalobos II para las obras comunes de Pueblos del Plata es el 13,5% del total de las obras de Pueblos del Plata.

Este monto estimado a la fecha es de \$ 13.000.000.

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, Villalobos 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 villalobos@inversionesalcosto.com.ar

Saludos cordiales,

Flavio Caputo

Fiduciario F. Villalobos

PREGUNTAS FRECUENTES

Sobre el concepto de “Mayor Costo por Inflación”:

¿Qué es el Mayor Costo 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 del Fideicomiso (Ver Anexo I, pto. 4.4)

¿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 el Mayor Costo 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 \$100.

El Mayor Costo de este ítem fue de \$50 ($\$100 - \$50 = \50), o lo que es lo mismo un 100% 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 Villalobos han sufrido en estos 3 años incrementos muy superiores a los que inicialmente se preveían.

¿Por qué debemos abonar los fiduciantes este Mayor Costo 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 octubre 2016, hay que abonarlas?

Sí. Las cuotas 34, 35 y 36 del cronograma base a finalizar en octubre 2016 deben ser aportadas.

El anticipo de octubre coincide con la última cuota del cronograma base, ¿debo abonar ambos?

Sí, el anticipo se superpone con la última cuota del cronograma base.

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?

En ambos planes aplicamos 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.

¿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 extremas, 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 la Posesión de mi lote?

No. La entrega del Acta de Posesión será posterior a la terminación de las obras propias de Villalobos, estimativamente Agosto/17.

¿Qué requisitos me serán solicitados en Agosto 2017 para retirar el Acta de Posesión?

Solamente será necesario tener cancelada la totalidad del costo del lote sin tener deuda a la fecha, y contar con la firma de todos los titulares que figuren en el Certificado de Participación.

¿Cuáles son los motivos del atraso en las obras?

Las obras de infraestructura se desarrollan a cielo abierto, el año 2014 fue el año record en lluvias desde el 1900, el 2015 fue aún peor, 1 de cada 3 días no se puede trabajar, 2016 viene siendo aún peor con registros de 1 de cada 2,5 días sin poder trabajar. Esta realidad no es manejable por ningún contratista ni máquina. No se puede trabajar los días de lluvia, ni los días posteriores hasta que el predio este circulable. El tipo de trabajo que se realiza, movimiento de tierra para abrir lagunas, apertura de calles, zanjas para canalizar las redes, son todas obras que tienen como enemigo N° 1 a la lluvia. Los contratos realizados con los constructores de estas redes prevén en su pliego estas contingencias. Es decir, si una obra se contrata para su ejecución en 10 meses, se deben adicionar a ese plazo los días de lluvia y los no laborables por lluvias. Los plazos de obra contemplan las lluvias estándar, pero se prorrogan los plazos por exceso de lluvias.

¿Se consideraron las lluvias para la estimación de Julio/17 como plazo de finalización de obras?

Se considera un plazo por lluvias promedio que en el plazo descripto alcanzan a 30 días hábiles. A partir de esto, los días de lluvia que impactan en forma directa sobre la obra y los días posteriores se ajustan en forma mensual según la realidad. Se parte de la base de que el contratista tiene una cierta

aclarar que las lluvias, intensas y especialmente en el periodo invernal, generan atrasos en las obras al aire libre ya que el suelo mojado impide realizar muchas de las tareas que definen estas obras.

Sobre la pavimentación del Barrio:

¿Por qué se modificó el paquete estructural y la terminación de las calles?

Para tener una mejor terminación que garantice una vida útil sin permanentes roturas en las calles. En esta decisión hay un componente técnico que surge de la forma en que los ingenieros viales realizan los cálculos para determinar el paquete estructural que es el cimiento de las calles y la terminación final.

¿Cuáles son las garantías que se puede obtener de la empresa constructora de las calles?

Los contratos de obra en general pueden ser cubiertos por 3 tipos de garantías a pedido del Comitente.

Las Pólizas de Caución o de garantía de obra.

Los fondos de reparo, que son un porcentaje que se retiene de los certificados mensuales (normalmente 5 a 7%) y que pueden ser en efectivo o con pólizas de Caución. Estos montos se retienen hasta 6 meses posteriores al Acta de recepción provisional.

Garantías posteriores al Acta de Recepción definitiva, que es cuando se libera el fondo de reparo. Estas garantías son las más complejas de obtener y de aplicar ya que en casos de conflicto el Comitente y la Constructora tienen visiones diferentes sobre las causas del problema.

Los términos del contrato establecerán lo siguiente:

- a) La recepción definitiva de la obra no libera al Contratista de las responsabilidades por los vicios ocultos y por otros defectos de las obras objeto de su contrato, como consecuencia de la mala calidad de los materiales empleados o de deficiencias en su ejecución, de acuerdo a lo establecido en la documentación contractual.
- b) Subsistirán las obligaciones del Contratista de acuerdo con las disposiciones del Art. 1646 del Código Civil.

No obstante lo expresado, en estas obras de apertura de calles, que están condicionadas por la carga máxima ya explicada, por los ingresos en días de lluvia, y otros temas, todas causas de posibles problemas, no es simple llegar a un acuerdo con la empresa.

En resumen, el mejor control se obtiene con el mejor diseño de la obra, 70% del resultado y el buen control durante la ejecución, 30%.