



MAGALLANES

01 de septiembre de 2017

- Actualización de Costos Final – Magallanes 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 desfases 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) MAGALLANES 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

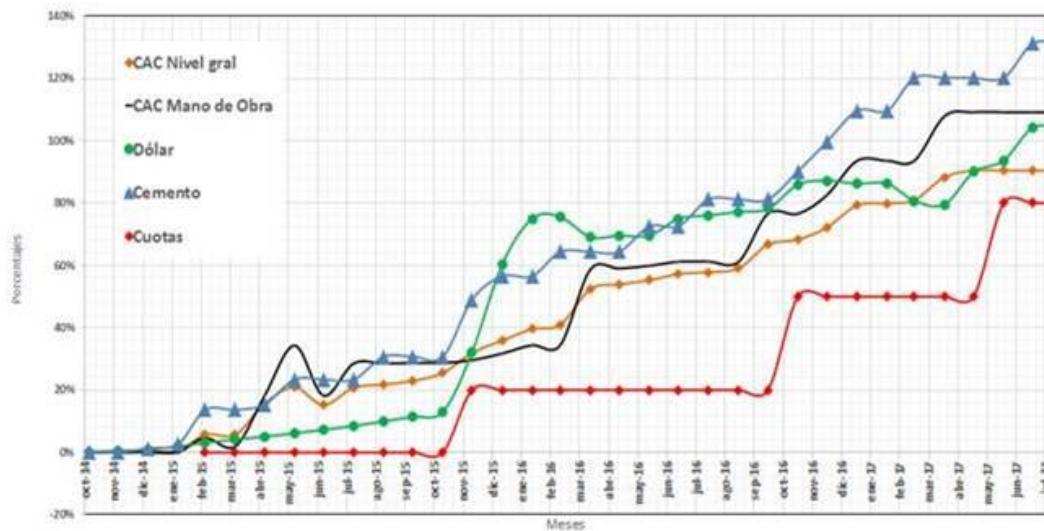
El siguiente concepto es conocido y sufrido por todos, y tiene que ver con cómo han evolucionado los precios de los insumos (materiales y mano de obra) en estos últimos 3 años. Las tasas de inflación estuvieron entre el 30 y 40% por año, lo aportado hasta la fecha solo cubre un porcentual del costo de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

A modo de ejemplo, el cemento, insumo importantísimo que representa más del 40% del presupuesto total del barrio, subió desde el inicio de las obras el 130%. Es decir, \$100 al inicio de las obras servían para comprar 1,34 bolsas de cemento, con los mismos \$100 hoy solo compramos $\frac{1}{2}$ 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 roja). 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, el cemento, 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.



d) OPCION DE MEJORAR EL PAVIMENTO

Hemos comprobado en Villalobos que la mejora implementada en ese barrio garantiza una mucho mejor vida útil para las calles, amén de un menor costo de mantenimiento. La opción elegida consiste en 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).

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

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.
- Estas diferencias no recaudadas son necesarias en esta etapa para terminar las obras.

PLAN DE APORTES:

Apuntamos a que la etapa II del barrio esté finalizada y la Posesión de cada lote pueda ser entregada en septiembre de 2018.

Entendiendo la situación económica del país hemos resuelto fijar un PLAN DE APORTES FINAL cuyo impacto económico sea el menor posible, manteniendo una cuota baja y buscando garantizar la fecha estimada de entrega mencionada.

A) Etapa Base: Magallanes completo (obras propias del barrio)

Este Plan consistirá en un anticipo (feb'18) + 7 cuotas mensuales (marzo-sept) + 1 refuerzo final (oct'18).

Estos importes serán ajustados bimestralmente según índice CAC (ver preguntas frecuentes).

La entrega de la Posesión se efectuará una vez finalizados los aportes.

Estaremos enviando a cada Fiduciante, en mail aparte, los importes relacionados a su lote.

B) Etapa adicional: Obras comunes de Pueblos del Plata (redes comunes, club, etc. de los 4 barrios)

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 Magallanes II 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 \$14.000.000. No obstante, y dado lo anteriormente explicado, el valor definitivo deberá ajustarse al momento de concluidas las obras.

Esta Recaudación se iniciará con posterioridad a la Etapa Base y conforme la necesidad de las obras comunes a los cuatro barrios.

CONCLUSIÓN:

Según lo informado desde el comienzo del emprendimiento, y tal como surge del contrato del Fideicomiso, Magallanes 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 magallanes@inversionesalcosto.com.ar

Saludos cordiales,

Flavio Caputo

Fideicomiso Magallanes

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 Magallanes 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 enero 2018, hay que abonarlas?

Sí. Las cuotas 32, 33, 34, 35 y 36 del cronograma base a finalizar en enero 2018 deben ser aportadas. En febrero 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 extremas, no debíamos tener necesidad de pedir una recaudación

*** 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 se estima recién a partir de septiembre 2018 en la medida en que haya sido terminado el pago de todas las cuotas.

¿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 septiembre de 2018?

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.

*** 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%.

Fideicomiso Magallanes