



1 de noviembre de 2019

- Actualización de Costos por inflación – Elcano Etapa I -

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) ELCANO 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) 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 en valores muy elevados, sobretodo estos dos últimos años, y 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 que básicamente se consume en la etapa final cuando se construyen las calles, subió desde el inicio de las obras el 227,00% hasta agosto/19, quedando pendiente como impacte la última devaluación. Es decir, a modo de ejemplo, si \$100 al inicio de las obras servían para comprar 1 bolsa de cemento, con los mismos \$100 hoy solo compramos el 30% de la bolsa. Es decir, en términos absolutos seguimos hablando de los mismos \$100 pero su poder adquisitivo es mucho menor que hace 3 años.

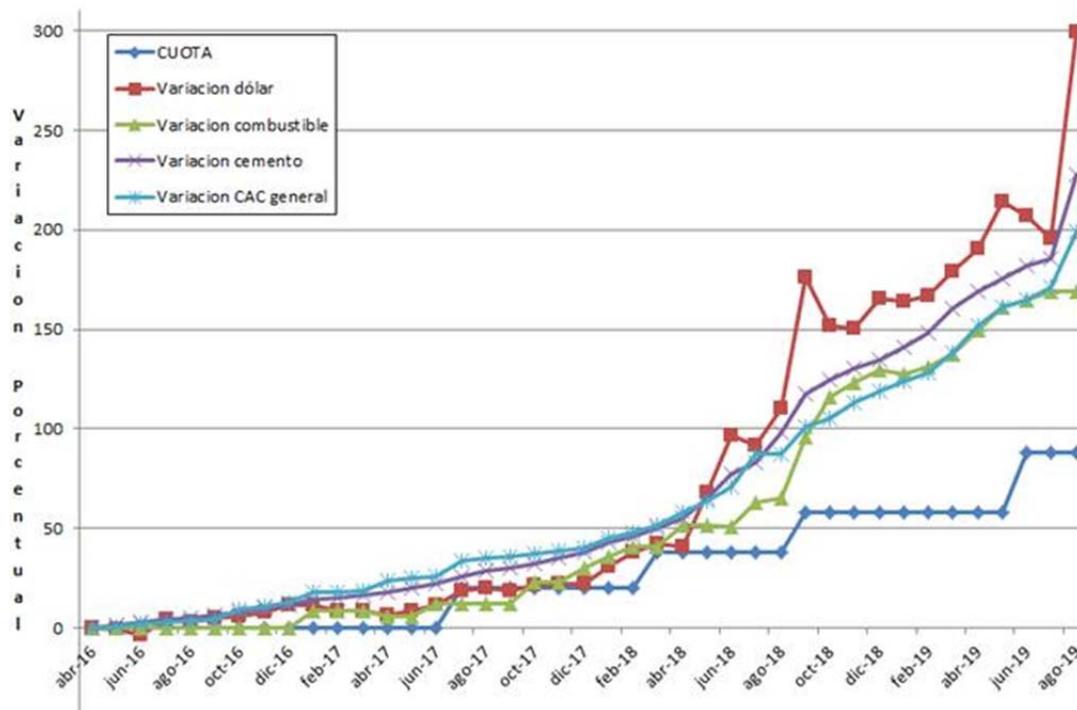
La SUMATORIA de las diferencias entre el COSTO de obra y lo efectivamente aportado, es lo que ahora debemos recuperar para poder terminar las obras.

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 con sus respectivas actualizaciones (línea violeta).

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

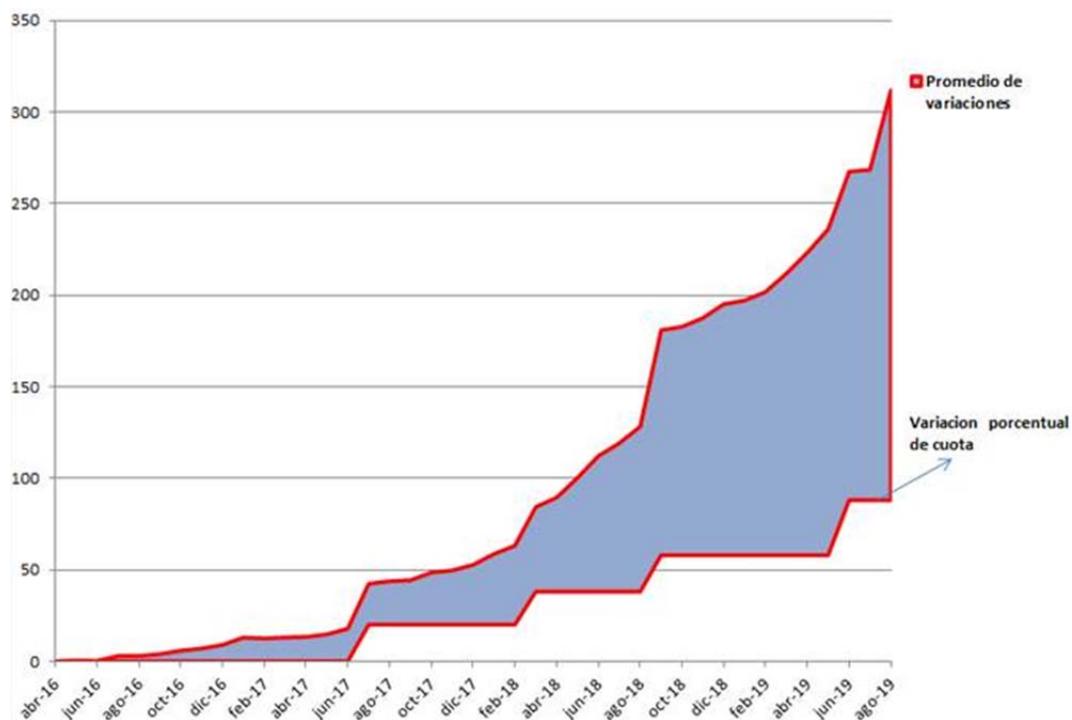
Los índices CAC (Cámara Argentina de la Construcción), el dólar en lo que se refiere a materiales eléctricos, el cemento y el gasoil, son los insumos básicos que tienen estas obras de infraestructura (agua y cloaca, redes electricas, obras civiles y pavimentos) y los mismos reflejan cómo han aumentado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

Solo en el primer año en el que la cuota se mantuvo fija, los aumentos estuvieron en promedio un 25% de aumento.



La diferencia acumulada entre la variación de la cuota y el promedio de variaciones de los ítems mencionados compone lo denominado en el contrato como ACTUALIZACIÓN DE COSTO POR INFLACION (ver Anexo 1 -puntos 1 y 7-).

En el siguiente cuadro, en celeste, encontrarán el rango de discrepancia entre ambos niveles de variación para poder visualizar más claramente esta diferencia, es decir, la variación promedio de los insumos versus la variación aplicada a la cuota base.



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:

A) Etapa Base: Elcano Etapa I 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 enero de 2021.

Entendiendo la situación económica del país estamos definiendo un PLAN DE APORTES COMPLEMENTARIO cuyo impacto económico sea el menor posible, buscando 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 diciembre 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 Base***. Estas obras son para completar las calles públicas, redes comunes, el sector del Club House y las canchas, obras que ya han sido iniciadas y se encuentran avanzadas.

El monto a recaudar por Elcano I para las obras comunes de Pueblos del Plata es el 8% del total de las obras de Pueblos del Plata.

CONCLUSIÓN:

Según lo informado desde el comienzo del emprendimiento, y tal como surge del contrato del Fideicomiso, Elcano 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.

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

Saludos cordiales,
Flavio Caputo
Fideicomiso Elcano

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 enero 2020, hay que abonarlas?

Sí. Las cuotas del cronograma base a finalizar en enero 2020 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 Octubre 2019.

¿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.

¿Se consideraron las lluvias para fijar este plazo de entrega de enero de 2021?

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.