FORMA DE FINANCIAMIENTO

Estimados Fluctuantes,

El presente tiene por objeto brindarles información relacionada con la forma de financiar los saldos de obra pendientes a la fecha.

CONCEPTOS BÁSICOS

A) VILLAJOBOS ES UN PROYECTO FINANCIADO AL COSTO

El primer punto a remarcar es el concepto de un emprendimiento "al Costo", que significa que la suma/resta de los costos reales para ejecutar el proyecto determinará debe financiarse por el conjunto de los Fluctuantes. Es decir, no hay un precio, ni hay cuotas ajustables, ni hay financiación bancaria.

B) ACTUALIZACIÓN DEL COSTO POR INFLACIÓN

Hace más de 40 años que habiendo tenido en cuenta últimos 4 años tasas de inflación entre 30 y 40% por año, resulta imposible utilizar el peso como una moneda de referencia.

En consecuencia, y con el objeto de poder medir los costos en moneda constante, hemos convertido los aportes que Uds. realizaron al dinero en que se cobró.

Para ello, hemos tomado el valor del dólar en el momento de cada aporte, ya que cuando una persona decide ahorrar, hace utilizado cualquier otro índice y más adelante se podrá ver el cuadro comparativo de los aportes actualizados, y los aportes en dólares, que hemos hecho en cada oportunidad.

Este ejercicio nos permite verificar que lo aportado hasta la fecha solo cubre un porcentual de la obra total (que representa el 100% de los aportes a la fecha de cierre).

EJEMPLO DE APORTES EN MONEDA CONSTANTE

1.- Lote interno Un fluctuante que decide iniciar su proceso, y dibujamos de 2 lotes, un lote interno y un lote al agua. Y debajo como fue la evolución de los aportes y su equivalente al dólar del momento.

El lote interno llevo aportado $ 75.125 lo que equivale a USD 7.413,03, este importe significa que el fluctuante a la fecha de cierre de este informe (Junio de USD 13.698) lo resta para cubrir el 54% de su valor total.

Esta cuenta refleja, a "moneda constante", que el porcentual aportado hasta la fecha equivale al 53 % del costo de la obra.

Si hemos comprobado también que o hubiéramos actualizado la cuota con los índices de la CAC, tuvo aportado a la fecha el dólar debe pesar o bien el 100% de los dólares.

Lote interno

Mes	$*	Monto	Referencia	Valor	$ x CAC	en USD
ago-12	1	$ 2.000,-				
sep-12	2	$ 2.000,-				
oct-12	3	$ 2.000,-				
nov-12	4	$ 2.000,-				
dic-12	5	$ 2.000,-				
ene-13	6	$ 2.000,-				
feb-13	7	$ 2.000,-				
mar-13	8	$ 2.000,-				
abr-13	9	$ 2.000,-				
may-13	10	$ 2.000,-				
jun-13	11	$ 2.000,-				
jul-13	12	$ 2.000,-				
ago-13	13	$ 2.000,-				
sep-13	14	$ 2.000,-				
oct-13	15	$ 2.000,-				
nov-13	16	$ 2.000,-				
dic-13	17	$ 2.000,-				
ene-14	18	$ 2.000,-				
feb-14	19	$ 2.000,-				
mar-14	20	$ 2.000,-				
abr-14	21	$ 2.000,-				
may-14	22	$ 2.000,-				
jun-14	23	$ 2.000,-				
jul-14	24	$ 2.000,-				
ago-14	25	$ 2.000,-				
sep-14	26	$ 2.000,-				
oct-14	27	$ 2.000,-				
nov-14	28	$ 2.000,-				
dic-14	29	$ 2.000,-				
ene-15	30	$ 2.000,-				
feb-15	31	$ 2.000,-				
mar-15	32	$ 2.000,-				
abr-15	33	$ 2.000,-				
may-15	34	$ 2.000,-				
jun-15	35	$ 2.000,-				
jul-15	36	$ 2.000,-				
ago-15	37	$ 2.000,-				
sep-15	38	$ 2.000,-				
oct-15	39	$ 2.000,-				
nov-15	40	$ 2.000,-				
dic-15	41	$ 2.000,-				
ene-16	42	$ 2.000,-				
feb-16	43	$ 2.000,-				
mar-16	44	$ 2.000,-				
abr-16	45	$ 2.000,-				
may-16	46	$ 2.000,-				
jun-16	47	$ 2.000,-				
jul-16	48	$ 2.000,-				
ago-16	49	$ 2.000,-				
sep-16	50	$ 2.000,-				
oct-16	51	$ 2.000,-				
nov-16	52	$ 2.000,-				
dic-16	53	$ 2.000,-				
ene-17	54	$ 2.000,-				
feb-17	55	$ 2.000,-				
mar-17	56	$ 2.000,-				
abr-17	57	$ 2.000,-				
may-17	58	$ 2.000,-				
jun-17	59	$ 2.000,-				
jul-17	60	$ 2.000,-				
ago-17	61	$ 2.000,-				
sep-17	62	$ 2.000,-				
oct-17	63	$ 2.000,-				
nov-17	64	$ 2.000,-				
dic-17	65	$ 2.000,-				
ene-18	66	$ 2.000,-				
feb-18	67	$ 2.000,-				
mar-18	68	$ 2.000,-				
abr-18	69	$ 2.000,-				
may-18	70	$ 2.000,-				
jun-18	71	$ 2.000,-				
jul-18	72	$ 2.000,-				
ago-18	73	$ 2.000,-				
sep-18	74	$ 2.000,-				
oct-18	75	$ 2.000,-				
nov-18	76	$ 2.000,-				
dic-18	77	$ 2.000,-				
ene-19	78	$ 2.000,-				
feb-19	79	$ 2.000,-				
mar-19	80	$ 2.000,-				
abr-19	81	$ 2.000,-				
may-19	82	$ 2.000,-				
jun-19	83	$ 2.000,-				
jul-19	84	$ 2.000,-				
ago-19	85	$ 2.000,-				
sep-19	86	$ 2.000,-				
oct-19	87	$ 2.000,-				
nov-19	88	$ 2.000,-				
dic-19	89	$ 2.000,-				
ene-20	90	$ 2.000,-				
feb-20	91	$ 2.000,-				
mar-20	92	$ 2.000,-				
abr-20	93	$ 2.000,-				
may-20	94	$ 2.000,-				
jun-20	95	$ 2.000,-				
jul-20	96	$ 2.000,-				
ago-20	97	$ 2.000,-				
sep-20	98	$ 2.000,-				
oct-20	99	$ 2.000,-				
nov-20	100	$ 2.000,-				
dic-20	101	$ 2.000,-				
ene-21	102	$ 2.000,-				
feb-21	103	$ 2.000,-				
mar-21	104	$ 2.000,-				
abr-21	105	$ 2.000,-				
may-21	106	$ 2.000,-				
jun-21	107	$ 2.000,-				
jul-21	108	$ 2.000,-				
ago-21	109	$ 2.000,-				
sep-21	110	$ 2.000,-				
oct-21	111	$ 2.000,-				
nov-21	112	$ 2.000,-				
dic-21	113	$ 2.000,-				
ene-22	114	$ 2.000,-				
feb-22	115	$ 2.000,-				
mar-22	116	$ 2.000,-				
abr-22	117	$ 2.000,-				
may-22	118	$ 2.000,-				
jun-22	119	$ 2.000,-				
jul-22	120	$ 2.000,-				
		$ 75.125	$ 75.125	Dólar CAC	$ 145.310	7.413,12 USD

2.- Para su mejor comprensión, el COSTO de las OBRAS debe ajustarse producido de la inflación y su equivalente lo reflejan los INDICES. El dólar es el INDICE más automático, lo ajusta por la inflación. El gráfico que se muestra debajo refleja la variación de estos índices a partir de la fecha en que la UNIDAD MONETARIA comenzó a perder su poder adquisitivo.

La SUMATORIA de las diferencias entre el COSTO de OBRA (INDICES) y lo efectivamente aportado, no le da ahora derechos recuperar para poder terminar la obra.

4 - Recaudación ahora y abajo, expresada en dólares:

Por último, y si bien el tema de los aportes ya fue referenciado, el cuadro que se muestra a continuación refleja los aportes de todos los Fluctuantes en cada período, los pesos aportados/ajustados a dólar del mes de cierre.

Periodo	Ahs. 2012		Ahs 2013		Ahs 2014		Ahs 2015		Ahs 2016 (Junio)	
Ahorros	$ 2.000,-	$ 2.000,-	$ 2.000,-	$ 2.000,-	$ 2.000,-	$ 2.000,-	$ 2.000,-	$ 2.000,-	$ 2.000,-	$ 2.000,-
Cuotas	272,156	344,551	411,000	411,000	411,000	411,000	411,000	411,000	411,000	411,000
Acumulado	$ 2.272,156	$ 2.344,551	$ 2.411,000	$ 2.411,000	$ 2.411,000	$ 2.411,000	$ 2.411,000	$ 2.411,000	$ 2.411,000	$ 2.411,000
Dólares	1.136,078	1.172,276	1.205,500	1.205,500	1.205,500	1.205,500	1.205,500	1.205,500	1.205,500	1.205,500
Total	$ 2.341,578		$ 2.411,000		$ 2.411,000		$ 2.411,000		$ 2.411,000	

La sumatoria de aportes de USD 2.451.930, monto que comparado con el RESUPUESTO BASE de USD 4.450.000, también expresado en dólares, equivale a una recaudación del 55%.

CONCLUSIÓN

- Se verifica que los aportes realizados a la fecha solo cubieron un porcentual del Presupuesto Base.
- No se aumentaron las cuotas en el mismo ritmo que aumentaban los costos por inflación (ajuste de materiales y mano de obra) y devaluación del peso.
- Estas diferencias no recaudadas son necesarias en esta etapa para terminar las obras.

TERMINACIÓN DE LAS CALLES

Siguiendo con el cronograma de obras previsto hemos encarado los estudios finales para la construcción de las calles

Ya este año hemos contratado a 2 estudios especializados en Ingeniería vial para analizar alternativas constructivas.

Los mismos nos han dado como determinar el "pequeño estructural" (inicia ya esta por debajo del pavimento) y la terminación de las calles (cordonmiento pavimento) teniendo que ver con el tipo de tránsito que circulará, la frecuencia de circulación que se estimó también las calles; esto es la cantidad de camiones y su peso, y la "VIDA UTIL" que le calculen los técnicos.

Los estudios nos dan las alternativas que permitirán a los constructores que duren una determinada cantidad de años, debido al tipo de material que deberá proveer la carga y rodamientos en el mismo.

Los estudios nos dan el cualquier tamaño, cantidad de tiro, ancho, donde luego se programan futuras reparamientos/ejecuciones conforme el rodamiento de los camiones que van cumpliendo o deteriorando la vida útil.

Las opciones que nos recomiendan ambos informes nos lleva a determinar que la combinación más adecuada debe contener una sub base y base en hormigón (pequeño estructural) y una capa de terminación también de hormigón o bien de hormigón asfáltico o intertratado.

Si los estudios nos dan como resultado, estamos realizando durante el mes de junio las pruebas de ambas opciones para sometelas al trámite de camiones que circulan por la obra y verificar en la práctica las alternativas que nos presenta el estudio para definir cuál será la opción adoptada.

OBJETIVOS

Metas consideradas para definir los Objetivos y el plan de aportes:

1)Buscamos que el costo se mantenga dentro de los presupuestos iniciales a moneda constante. (Especificadas en los subcontratos)

2)Realizar la obra con los mejores materiales de calidad y durabilidad. Este aspecto es especialmente sensible en las calles, lo cual ya hemos explicado.

3)Proponer un Plan de Cuotas que sea compatible con un plazo razonable de terminación de las obras y el monto de las cuotas que Cada Socio puede aportar

Está claro que estas propuestas tendrán una aceptación diferente según sea la expectativa de cada socio/fluctuante. Hemos tratado de ser lo más equitativos posible y que los aportes menos exigente con la calidad, futuros usuarios seguramente mas interesados en que la calidad, y los socios/ fluctuantes con diferentes posibilidades económicas, sobre la base de estas premisas hemos definido los siguientes objetivos en 2 etapas a saber:

A) Etapa Base - Villaboas lo completo

Terminar las redes principales, eléctrica, agua y cloaca, y calles para Diciembre de 2015

Terminar la pavimentación de todas las calles para Julio de 2016, con la calidad de calles recomendada por los especialistas viales

Habilitar el ingreso a sus lotes, inmediatamente después de haber alcanzado los objetivos anteriores.

B) Etapa adicional – Obras de Estilo Pueblo

Completar las calles públicas y el sector del Club, lo cual estimamos se completará dentro de los siguientes 6 años contando a partir de la finalización de la etapa base (Julio de 2016). En monto a recaudar por Villaboas (para las obras comunes de Pueblos del Plata, es el 50% de los aportes de la etapa base, y se estimaría que para Julio de 2022 se podría estar finalizando la etapa adicional. Es decir que para Julio de 2016, con la calidad de calles recomendada por los especialistas viales

Habilitar el ingreso a sus lotes, inmediatamente después de haber alcanzado los objetivos anteriores.

Etapa adicional – Obras de Estilo Pueblo

Completar las calles públicas y el sector del Club, lo cual estimamos se completará dentro de los siguientes 6 años contando a partir de la finalización de la etapa base (Julio de 2016). En monto a recaudar por Villaboas (para las obras comunes de Pueblos del Plata, es el 50% de los aportes de la etapa base, y se estimaría que para Julio de 2022 se podría estar finalizando la etapa adicional. Es decir que para Julio de 2016, con la calidad de calles recomendada por los especialistas viales

Habilitar el ingreso a sus lotes, inmediatamente después de haber alcanzado los objetivos anteriores.

MAYORES COSTOS - ETAPA BASE

En resumen, por un lado tenemos el valor del detallado del Presupuesto actualizado por inflación.

Desconocido lo ejecutado, surge el saldo a aportar para completar las obras.

MONTOS A APORTAR

Sumando lo recaudado de todos dentro del período Julio/15 a Julio/16 a fin de poder cumplir el objetivo de entregar previsto en el punto anterior:

En términos concretos, y a valores de hoy, el saldo a financiar para terminar la Etapa Base es de un aporte de USD 2.000.000

En función de lo convenido con los suscriptores que adoptaron la reunión realizada en mayo/junio de 2015 se plantean 2 opciones de pago a saber:

PLAN A

Anticipo 50% con un 10% de descuento sobre el mismo.
Saldo 50% en 6 cuotas fijas a partir septiembre de 2015.

PLAN B

Anticipo 30% en agosto/2015 con 10% de descuento sobre el mismo.
Saldo 70% en 12 cuotas con ajuste bimestral Indice CAC nivel general a partir de septiembre 2015

PLAN C

2 cuotas refuerzo de 15% cu en septiembre 2015 y mayo 2016 con ajuste índice CAC Nivel General

Saldo en 15 cuotas con ajuste bimestral Indice CAC a partir de octubre 2015.

EJEMPLOS

PLAN A

Lote Interno			
Anticipo con 50%	50%	$ 10.511	10.511
Descuento		$ 1.051	1.051
Cuotas			75.238
Lote Interno con 10% dto		$ 9.460	9.460
Anticipo con 50%	50%	$ 4.730	4.730
Cuotas	12	$ 4.730	56.760
Lote Lagune			
Anticipo con 50%	50%	$ 12.541	12.541
Cuotas	12	$ 12.541	150.492
Lote Lagune con 10% dto			
Anticipo con 50%	50%	$ 6.270	6.270
Cuotas	12	$ 6.270	75.240

PLAN C

Lote Interno			
Anticipo 50%	50%	$ 10.511	10.511
2 cuotas refuerzo	2	$ 2.102	4.204
Cuotas	15	$ 4.730	70.950
Lote Lagune			
Anticipo 50%	50%	$ 12.541	12.541
2 cuotas refuerzo	2	$ 2.508	5.016
Cuotas	15	$ 12.541	187.815

IMPORTANTE:

Es necesario aclarar que estos planes son únicamente a los efectos de completar esta monto de obra presupuestado.

CONCLUSIONES

El valor del lote en moneda constante se ha mantenido razonablemente

El mayor costo de realizar las calles en hormigón es una inversión que ayunta a un mejor producto en un área que es fundamental en la calidad del barrio

Es uno de nuestros objetivos que todos los suscriptores puedan acompañar este proceso

Los ordenamos ensanchando el ancho de la calzada de los aportes para este primero período **Una vez recibidos deberán seleccionar el Plan (A, B o C) y comunicarlo por mail**

Estamos a disposición de los suscriptores que deseen una reunión personal para cualquier información adicional.

A continuación encontrarán Respuestas a Preguntas Frecuentes.

Saludamos a Uds. muy cordialmente,

Flavio Cagnolo – Fideicomiso F. Villaboas

PREGUNTAS FRECUENTES

¿Por qué Nos Preguntan Cuánto se ajustó la cuota anualmente?

Es matemáticamente imposible que pathemos de un presupuesto que no incluye una partida para afrontar la inflación futura y pretendan que la cuota no se ajuste de manera sustancialmente diferente.

Para arrancar a este objetivo se debería ajustar la cuota mensualmente conforme aumenta el costo de la obra. Si bien es cierto que los índices de la CAC no representan fielmente los ítems de obra, los índices deben ser ajustados a la cuota para que no se pierda poder de compra.

El cuadro de la obra internas muestra que el poder adquisitivo de las cuotas conforme fueron ajustadas no es el mismo.

La Cuota 1 lo 2.712 equivale a USD 271,2
La Cuota 12 de $ 3.154 equivale a USD 107,29
La Cuota 24 de $ 3.861 equivale a USD 96,52
Se cual burga de los números se observa que con el método que realizado la cuota nunca cubre a la inflación y mantener su poder de compra. Es por esto que hemos tomado la decisión de hacer mayores cuotas.

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

Porque sólo no sería un sistema al costo. Asumir decidir un primer momento estas estimaciones implica jerar un margen de error que nos alejaría de la verdad y nos obligaría a cargar con ese error. Nuestro objetivo siempre fue ser lo más transparentes posible y que el diferencia entre el presupuesto real y el estimado, concurra lo que es un riesgo que particularmente siempre se ha visto recompensado por la evolución en el valor del lote

¿Por qué no se ajustan las diferencias mensualmente?

Ninguna, en esta instancia, para el cálculo de las cuotas de aporte se tomen las previsiones del contrato, siendo cada cuota de aporte el resultado de dividir el total de la obra a ejecutar en la cantidad de lotes a trabajar de un sistema al costo, se calculan en más cuotas. En caso contrario, si llegan a existir errores, los mismos quedarían a favor del consorcio.

Cuando hicieron el proyecto inicial, ¿Qué inflación tuvieron en cuenta?

Al iniciar un proyecto al costo no tenemos en cuenta la inflación a la hora de presupuestar las obras y armar el cronograma de obras.

¿Cuáles son los motivos del atraso en las obras?

Los motivos de infraestructura se desarrollan a cada ubicaron, el año 2014 fue el año record en lluvias desde el 1940. Esta realidad no es manejable por ningún contratista o mayoría. No es puede trabajar los días de lluvia ni los días posteriores a las lluvias. Hemos tenido que parar la obra en varias oportunidades. Otro motivo que hizo atrasar la obra fue el cambio de rubro de varios proveedores que se vieron sorprendidos con todos obras que tienen como energía 3F y la local. Los contratos realizados con los contructoristas de estas redes prevén en su plazo de ejecución los días de lluvia y los días posteriores a las lluvias. Por lo tanto, se deben adicionar a esos plazos los días de lluvia y los días posteriores a las lluvias.

¿Se considerarían las fincas para fijar este plazo de entrega de Julio de 2016?

No. Solo se considerarían un plazo por fluvias posteriores que en ningún descripción alcanzan a 30 días hábiles. Si bien es cierto que los días de lluvia no son los mismos que en el 2014 y que los contratistas tienen un plazo de entrega mas ajustado, no es cierto que el plazo de ejecución de las calles tiene una vida capacitada por esmaltar el ritmo de cierto deterioro de los parámetros determinados. Para no necesario aclarar que las fluvias, que son inevitables, son las que generan atraso en las obras al ser obra por ya al suelo, mojado impide realizar muchas de las tareas que definen estas obras.

¿Se puede modificar el pagado estructural y la terminación de las calles?

Para tener una mejor terminación que garantice una vida útil sin permanentes roturas en las calles. En este momento, un componente fundamental es que surge de la forma en que los ingenieros viales realizan los cálculos para determinar el pagado estructural que es el cimiento de las calles y la terminación final.

Hoy en día, los cálculos que realizan los ingenieros viales tienen en cuenta la vida útil de la misma además y la cantidad de veces que circulará los vehículos en un período determinado. Esto configura la "vida útil" de las calles.

Uno de los mayores problemas es determinar la carga máxima, ya que si bien normal tarde al automóvil, hoy pesa camiones de 1 100 toneladas. Los diferentes tipos de camiones que ingresarán al vecindario deben poder pasar hasta 45 Ton.

Es decir que si hacemos caso por mayor será el pagado estructural necesario.

Por otro lado, que los tipos de cubiertas existentes también influyen en la carga máximas que pueden ingresar al barrio, ya un promedio determinado en 25Ton y también restricciones en cuanto al ingreso tiene de dos ejes.

Estas diferencias generan que los ingenieros viales, tanto mecánicos como personal capacitado para ejercer dicho control

Es decir que cada uno de los propietarios y sus contratistas deben permanentemente buscarán estar viajes que se ajusten a los mejores materiales existentes en plaza.

La suma de estos elementos, más la experiencia de otros barrios con los llevado a realizar un cálculo de pagado estructural que se ajuste a la realidad de cada barrio en la solución propuesta.

¿Es igual el costo del Interrotado al de Hormigón?

El interrotado es un 10% más económico aproximadamente. Es este momento estamos realizando una prueba de ambas opciones para ver cuál es la mejor opción. Es decir que tendremos que esperar que pasen los camiones para ver cuál es la mejor opción.

¿Cuándo nos van a poder decir que se puede ubicar en la empresa constructora de las calles?

Los contratos de obra en general guardan ser cláusulas por 3 tipos de garantías a pedido del Contratista

Los fondos de reparo, que van en porcentaje que se retiene de las certificaciones mensuales (normalmente 5 a 10 %) que se van a devolver a los 12 meses de finalizada la obra. Existen montos no retenen hasta 5 meses después de la fecha de recepción provisoria.

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

Las garantías posteriores a la recepción son 2:

1) La reparación defectuosa de la obra ó la ejecución 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 la 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 existen condicionales por la carga máxima de vehículos, por lo tanto, se deberá tener en cuenta que los vicios ocultos de posibles problemas no se pongan llegar a un acuerdo a simple vista.

Es decir que, en caso de conflicto deberían ser el mayor diferto de la obra 75% del resultado y el saldo contra la garantía de 5 años.

¿Es grande la mora?

La mora promedio rondo el 4% / 5%