

SISTEMA EIDICO

A la hora de lanzar un proyecto, Eidico prorratea entre todas las unidades la inversión total estimada, compuesta principalmente por tierra, obra y honorarios. Esto implica que la suma del valor individual de cada lote es equivalente a la inversión total estimada. No somos una empresa de capitales, es decir, no aportamos dinero para el desarrollo. De tal manera, es necesaria la suscripción de un alto porcentaje del emprendimiento para poder llevarlo adelante, ya que son los fondos aportados por cada propietario los que, administrados por Eidico, permiten comprar la tierra, contratar las obras y realizar todo lo necesario para transformar una parcela baldía en una urbanización compleja. El compromiso de Eidico es aplicar los fondos recaudados a la realización de las obras necesarias para desarrollar el proyecto.

Este sistema, donde cada propietario es a la vez un pequeño inversor, posee fuertes ventajas pero conlleva también algunos riesgos. Tanto ventajas como riesgos están atados más que nada a esta condición de inversor que asume quien suscribe una unidad.

Suscribir al costo como ventaja: Dentro de las ventajas podemos mencionar que los diversos componentes de la inversión ingresan al proyecto a su costo real de mercado, con una gran economía de escala, por lo que el suscriptor accede a un bien en condiciones de costo inmejorables. Este valor inicial o de lanzamiento es por lo general significativamente inferior al de otras propuestas en la zona que, si bien son perfectamente comparables, se desarrollan por el esquema tradicional o ya están entregadas. Esto ha generado históricamente una fuerte revalorización del proyecto a medida que las obras avanzan. Otra de las ventajas es que la suscripción de un alto porcentaje de los lotes quita toda especulación comercial, el barrio nace siendo exitoso. A su vez, la inversión del barrio está comprometida por muchos pequeños inversores, no depende de un solo bolsillo. Esto obviamente disminuye significativamente el riesgo financiero.

Suscribir al costo como riesgo: Por otro lado, el riesgo implícito está también íntimamente vinculado a la condición de inversor que asume quien suscribe: participa desde el principio en el proyecto, asumiendo como un inversor más el riesgo empresario. La manifestación más notable de este riesgo suele ser la de los mayores costos: quien suscribe un lote no paga un precio inamovible en el tiempo sino que asume cumplir con un cronograma de aportes. Estos aportes deben cubrir la inversión total real, incluso si esta es mayor a la presupuestada originalmente. De tal manera, si la inversión real es superior al presupuesto original, son los mismos propietarios los que absorben estos mayores costos, en la proporción correspondiente a su unidad. Este ajuste tiene distintos orígenes:

Por inflación: Este ajuste no existía en épocas de estabilidad. Hoy la variación de precios que se produce durante el transcurso de las obras es una realidad imposible de evitar o prever e incide en el costo final.

Por obras adicionales: Durante el proceso de desarrollo pueden aparecer obras no previstas en el presupuesto original y que se hacen necesarias por exigencias municipales extraordinarias o nuevos requerimientos del propio proyecto.

Por erogaciones extra presupuestarias: Hay conceptos imprevistos, y otros imposibles de prever por depender de valuaciones o criterios de terceros (impuesto inmobiliario por ejemplo) que se cubren con los fondos recaudados pero que no están incluidos en el presupuesto original. Tal es el caso de impuestos (impuesto a los débitos, rentas provinciales, etc.) o gastos de subdivisión (forman parte de los gastos de escrituración). Este ajuste se refiere a la reposición de dichos fondos.

Es el ritmo de la inflación más que nada el que marca la oportunidad de cobro de estos mayores costos. En un contexto de marcada inflación, como el que vivimos actualmente, estos mayores costos se van cobrando en el cronograma original del proyecto, actualizando el monto de la cuota periódicamente (semestral o anualmente, según el barrio y su avance).

Esto se hace para que el efecto de la inflación sobre el presupuesto original no limite, por falta de caja, el normal avance de las obras. Esperar a último momento para cobrarlos implicaría necesariamente una demora en la entrega del proyecto, ya que como expusimos anteriormente son los fondos que aportan los propietarios los que permiten las contrataciones. Normalmente se especifica para cada barrio algún índice público y conocido que, sumado a un aviso anticipado, le confieren previsibilidad a dicho ajuste.

Ganancia, costo, ajuste

Como ya mencionamos, en cuanto se comienzan las inversiones, habitualmente se da una valorización del emprendimiento que se va incrementando con el avance de las obras. Eidico actúa solamente como administrador de los fondos y, como tal, no tiene participación en la ganancia que se genera. Esta valorización se debe, en gran proporción, a la opinión del mercado que lo percibe como un proyecto exitoso. La diferencia entre este valor de mercado y el costo original es la utilidad que le corresponde al suscriptor por haber asumido el rol de emprendedor con los riesgos inherentes. No obstante, hay una parte de este incremento de valor que no debe interpretarse como ganancia, y que justamente cubre el mencionado ajuste de costos.

**GANANCIA DEL SISTEMA AL COSTO = VALOR DE MERCADO -
(COSTO PRESUPUESTADO + AJUSTES)**

Resulta importante aclarar que las obras a ser desarrolladas no implican una obligación de realización sino el objetivo a lograr. La obligación de EIDICO se ha descrito como la de aplicar los fondos recibidos a la realización de las obras presupuestadas, por lo tanto, cualquier desfasaje en sus costos, o en la recaudación de los fondos necesarios para su realización, no implican un incumplimiento de EIDICO.

También queremos señalar que el fin es lograr el objetivo común preestablecido entre todos los participantes del emprendimiento inmobiliario; el objetivo común prevalece frente a cuestiones individuales que ceden sus derechos frente al resto. Este es el principal criterio por el cual EIDICO toma sus decisiones en representación de sus mandantes, sumado a la experiencia que 20 años de trayectoria nos avalan.

Gastos Comunes / Expensas

Durante la etapa de construcción del barrio se destaca naturalmente la actividad de EIDICO como desarrollador y administrador de obra.

Asimismo, el barrio genera costos de mantenimiento menores (tasas municipales, impuesto inmobiliario, etc) desde el primer día, los que son afrontados con los aportes previstos en el cronograma de pagos. Estos costos van sufriendo un natural incremento durante el proceso de construcción. Estos conceptos no deben ser confundidos con los importes comprometidos de obra, tienen un sistema de liquidación autónomo y son debidamente informados a los propietarios, y su existencia es básicamente independiente del estado de avance de la obra o de la entrega misma del lote al beneficiario, sin perjuicio de la evolución que tienen durante el proceso.

A título de ejemplo, el caso de la tasa de alumbrado, barrido y limpieza (también llamadas “cuentas” o “tasas municipales”) que cobra actualmente el Municipio, sufre un incremento a medida que el proyecto avanza, y en la medida que las obras de infraestructura se terminan y los propietarios comienzan a mudarse, los distintos municipios generan un aumento en el valor de dichas tasas por un lado y, por el otro, en muchos municipios incluso se cobran dichas cuentas municipales en forma individual para cada unidad funcional. Similar proceso ocurre con el Impuesto Inmobiliario (“ARBA”) de nivel provincial.

En el caso de este impuesto inmobiliario debe agregarse además, que tal tributo puede ser redeterminado –revalúo retroactivo– incluso respecto de períodos pasados (aún los anteriores a la cesión si no se trata de un lote suscripto desde el principio), y que el propietario (aquí el Cesionario) será quien deba pagar tales redeterminaciones con los accesorios que correspondan.

En relación a las expensas del barrio, es importante señalar que las mismas regirán sólo después de la finalización del cronograma de pagos estipulado en el contrato fideicomiso, y una vez que el barrio se considere habitable. A partir de ese momento, Eidico administra las expensas hasta la entrega del barrio a la administración que oportunamente se designe. Las expensas se liquidarán en el resumen de cuenta de cada beneficiario.

Costo del trámite de Aprobaciones

No se encuentran incluidos entre los gastos presupuestados los correspondientes a los costos del trámite de aprobaciones y subdivisión (entre otros, los gastos corresponden a cesión de tierras, derechos de construcción mínimos municipales, plano de subdivisión y registración, etc). Teniendo en cuenta que tales costos corresponden a tasaciones, visados o sellados frente a organismos públicos, estos son actualizados en forma periódica por tales organismos, y es por ello que no resulta posible presupuestarlos de antemano. Tales gastos se informarán y liquidarán a medida que ocurran, en forma separada de las cuotas de obras, y deberán ser oportunamente abonados por cada uno de los titulares de derechos sobre los lotes.

Impuestos Inmobiliario provincial e Impuestos municipales

Al igual que en el caso del trámite de subdivisión, tanto el impuesto inmobiliario provincial como las tasas municipales (alumbrado, barrido y limpieza), no se encuentran presupuestadas, y serán oportunamente informados, liquidados y sacados al cobro a medida que ocurran, al igual que cualquier otro impuesto que correspondiere pagar al emprendimiento.

Escrituración

Cuando el emprendimiento esté en condiciones de ser escriturado ante el escribano que el Desarrollador designe, los propietarios deberán abonar todos los gastos e impuestos para poder acceder a la adjudicación del dominio pleno de su lote (escrituración o trámite que corresponda), entre ellos, los gastos notariales, honorarios de escribano y aportes de dicha escritura, el impuesto de sellos y cualquier otro gasto o impuesto que pueda corresponder.



Para más información, te invitamos a conocer *Atención al propietario online* en
www.eidico.com.ar/aap

COMUNICATE CON NOSOTROS

Tel. (011) 5281.3700 | **Chat:** www.eidico.com.ar | **Horario de atención:** 8:00 a 18:00

E-mail: atencionalpropietario@eidico.com.ar

Te saludamos atentamente
Departamento de Atención al Propietario