

GUÍA PARA CONSTRUIR TU CASA

EL PASO A PASO PARA
SIMPLIFICAR EL PROCESO DE
CONSTRUCCIÓN
DE TU HOGAR

2021

EIDICO 

SUMARIO

Introducción

1. Consejos sobre construcción, diseño y arquitectura para construir tu casa

- Elección del arquitecto y su rol en el proceso de construcción
- Sobre el presupuesto de la obra
- Qué tener en cuenta para un buen diseño
- Últimas tendencias en diseño y construcción

2. Una buena opción para ahorrar en la obra: acopio de materiales y restyling de ambientes.

- Acopio de materiales
- Momento de restyling
- Cuánto cuesta refaccionar baño y cocina

3. ¿Qué tenés que tener en cuenta al diseñar tu casa en la Costa?

- Características de estas construcciones
- Nuestra recomendación

4. Construir en la montaña

- Consideraciones para tener en cuenta
- Casa de vacaciones
- ¿En qué invertir primero?

5. Guía de permisos y gestiones para empezar a construir tu casa

- Paso a paso
- Servicios públicos

6. Qué es el reglamento de construcción de un barrio

- Algunos de los puntos principales que incluye el reglamento de construcción
- ¿Por qué es importante ordenar?
- Cuidar que el reglamento se cumpla

7. ¿Cómo es el proceso para escriturar mi casa o lote?

- Tiempos para escriturar
- Aprobación final del proyecto
- Costos de la escrituración
- ¿Quién designa al escribano?

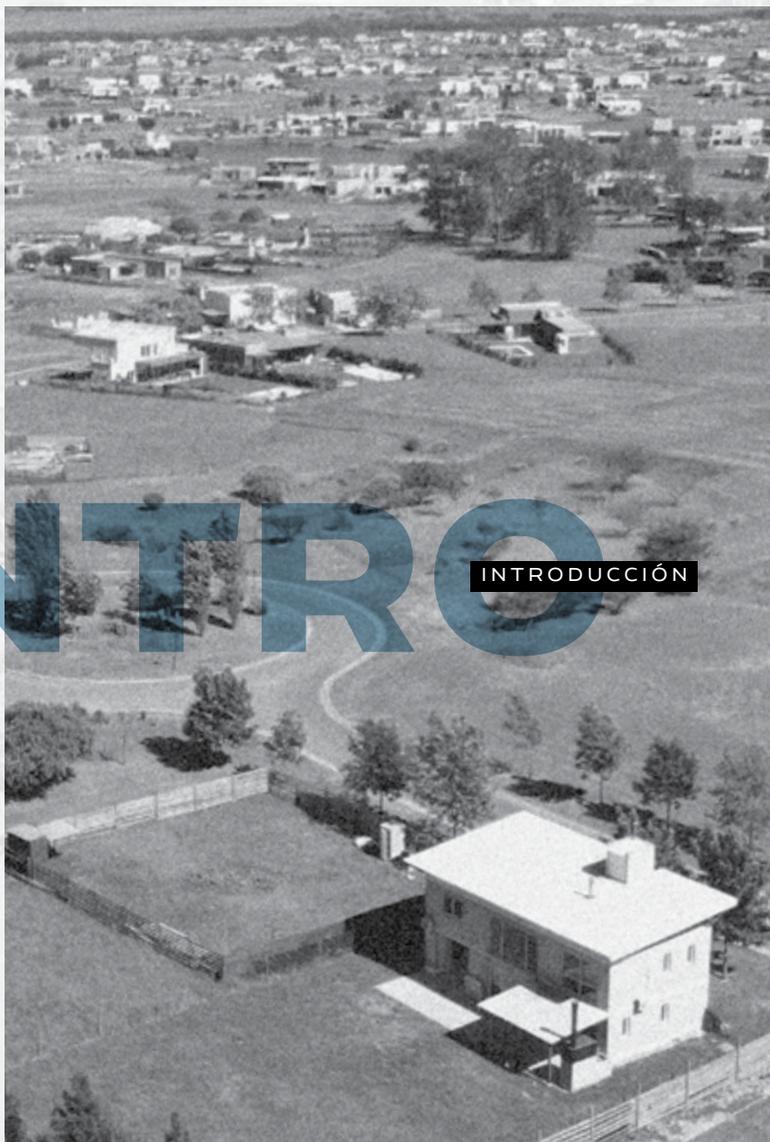
EIDICO

>> Caso Eidico: la construcción en nuestros barrios

- El efecto post pandemia
- Cómo crecieron las obras particulares en nuestros barrios
- El boom de la construcción desde la perspectiva de un arquitecto
- Solución Eidico: vivienda llave en mano

INTRO

INTRODUCCIÓN



¿Compraste un lote en alguno de nuestros barrios y querés construir? Te acercamos las principales consideraciones que pueden serte de utilidad para que la obra transcurra sin sobresaltos y tomes las mejores decisiones, que te garantizarán un pleno disfrute de tu hogar.

Encontrarás consejos sobre construcción, diseño y arquitectura, tips para ahorrar, guías de trámites, información sobre el reglamento de construcción y la explicación del proceso de escrituración.

También incluimos una sección especial donde hacemos foco en nuestros barrios y cómo la pandemia y postpandemia tuvieron un impacto profundo en el interés por construir y, por ende, en la cantidad de obras en marcha. En muchos casos, esta marcada tendencia devolvió vida a algunos proyectos y, en otros, terminó de consolidarlos.

Las zonas donde más se vio reflejado el interés por construir fueron Pilar, Escobar y la Costa Atlántica.

¡ESPEREMOS DISFRUTES DE TU NUEVA CASA!

EIDICO 



**CONSEJOS SOBRE
CONSTRUCCIÓN, DISEÑO
Y ARQUITECTURA PARA
CONSTRUIR TU CASA**

EIDICO 

CONSEJOS SOBRE CONSTRUCCIÓN, DISEÑO Y ARQUITECTURA PARA CONSTRUIR TU CASA

UNA VEZ QUE TENEMOS EL TERRENO O LOTE, ES MOMENTO DE COMENZAR A CONSTRUIR NUESTRA CASA. ¿POR DÓNDE EMPEZAR A DARLE FORMA AL FUTURO HOGAR? ¿QUÉ DETALLES DEBEMOS TENER EN CUENTA EN ESTA PRIMERA INSTANCIA? AQUÍ TE MOSTRAMOS LOS PRIMEROS PASOS.

Elección del arquitecto y su rol en el proceso de construcción

El punto fundamental para arrancar es saber que **habrá que dedicarle tiempo a pensar el proyecto en plano antes de iniciar la obra**, superponiendo instalaciones con arquitectura, para evitar resolver problemas durante la etapa de construcción, que siempre son más caros y atrasan los tiempos (es muy común pensar un diseño increíble y después al construir hay que empezar a pasar caños de cloaca, agua, calefacción, gas por las paredes; si no se pensó antes uno se enfrenta a situaciones indeseadas como romper, picar o volver a repensar).

Lo primero será seleccionar al profesional con el que vamos a diseñar nuestra casa. Una vez elegido el arquitecto, es muy importante contarle cómo está conformada la familia, hablar de nuestras expectativas, de nuestro modo de vida y de cómo nos gustaría vivir esa nueva casa. Se definirá si será una casa de vivienda permanente o si, por el contrario, será solo para los fines de semana o vacaciones.

Con esta información, el arquitecto podrá interpretar qué tipo de vivienda se adapta mejor a sus clientes para presentarles algunas opciones y diseños.

La impronta de cada familia es clave, para armar los ambientes en función de ello. Otro punto relevante es la estética, se trabaja sobre ideas y referencias que traen los clientes, realizando un proceso muy personalizado. **De estos primeros acuerdos entre la familia y el profesional, el anteproyecto se transforma en proyecto y se avanza con planos y presupuestos más detallados.**

En la construcción participan muchos rubros diferentes y es el arquitecto quien la mayoría de las veces se encarga de la **dirección de obra, coordinando y controlando a los distintos gremios que intervienen en la construcción de una casa**, también va a estar atento a la llegada de materiales en tiempo y forma.

Sobre el presupuesto de la obra

Es importante contar con un plan financiero claro y si es posible, algo “holgado” para atender imprevistos que puedan surgir. Muchas veces estos tienen que ver con cambios en materiales a utilizar, sobre todo en la etapa de terminaciones, que es la parte más “estética” y es común que los clientes quieran incorporar detalles de mayor calidad o de tendencia, que no estaban contemplados al principio.

Se debe pactar un flujo de pagos con el profesional y cuidar mucho el vínculo, ya que será un proceso largo que atravesarán juntos. Para mayor claridad se puede dejar por escrito algunas cuestiones para **alinear expectativas y asegurarnos que la comunicación es clara.**

ES IMPORTANTE CONTAR CON UN PLAN FINANCIERO CLARO Y SI ES POSIBLE, ALGO “HOLGADO” PARA ATENDER IMPREVISTOS QUE PUEDAN SURGIR.

Otro aspecto muy importante a tener en cuenta al planificar nuestra casa es pensar y hablar con el arquitecto desde el inicio, **si vamos a querer hacer ampliaciones más adelante.** Las familias van cambiando y evolucionando, y es importante que la casa se adapte a esa evolución. De este modo, **se deja toda la estructura preparada para que sea más fácil retomar la obra.**

QUÉ TENER EN CUENTA PARA UN BUEN DISEÑO

- Pensar la **distribución en base a la comodidad y funcionalidad**. Por ejemplo, ubicar los dormitorios en sectores más privados de la casa. La cocina, en cambio, siempre es mejor que esté conectada a las áreas más sociales.
- **Resaltar y aprovechar las mejores vistas**, sea al jardín, laguna o espacios verdes.
- Priorizar **ventilación e iluminación**.
- Actualmente, se usan los **espacios amplios y muy comunicados entre sí**. Por ejemplo cocina y comedor integrados.
- **Planificar un playroom** como lugar más descontracturado para la familia.
- **Expansiones hacia el exterior, que sean generosas** para poder poner una mesa grande, un living exterior, parrilla.



Últimas tendencias en diseño y construcción

- * Protagonismo del **hormigón**
- * En las **fachadas**, el uso de revestimientos en **madera** y el más tradicional **ladrillo a la vista**
- * **Ventanas de dimensiones grandes**, de piso a techo, sin dintel, ayudan a generar **continuidad de los espacios interior y exterior**
- * La presencia del **color negro es tendencia**, en aberturas, en conductos de tiraje, perfiles metálicos y herrería
- * **Colores más oscuros** en los **muebles de cocina**.
- * Siempre tener en cuenta **aspectos sustentables y de aislación térmica**.



ESCUCHÁ EL PODCAST COMPLETO SOBRE SISTEMAS CONSTRUCTIVOS



**UNA BUENA OPCIÓN PARA
AHORRAR EN LA OBRA:
ACOPIO DE MATERIALES Y
RECYCLING DE AMBIENTES**

EIDICO 

UNA BUENA OPCIÓN PARA AHORRAR EN LA OBRA: ACOPIO DE MATERIALES Y RESTYLING DE AMBIENTES

EL COSTO DE **LA CONSTRUCCIÓN EN PESOS SIGUE SIENDO FAVORABLE** (SE MANTIENE COMO EL MÁS BAJO DESDE EL AÑO 2008, SEGÚN REPORTE INMOBILIARIO EN OCTUBRE 2021) PARA QUIENES TIENEN AHORROS EN DÓLARES. HAY UN NUEVO AUGE DE **ACOPIO DE MATERIALES COMO OPCIÓN PARA CONGELAR EL VALOR DE UNA PARTE DE LA OBRA**, RESULTANDO UNA BUENA OPCIÓN SOBRE TODO PARA MANTENER EL PRECIO DE ALGUNOS INSUMOS CLAVE.

ACOPIO DE MATERIALES

Si estás evaluando esta opción, **debés tener en cuenta:**

1. **Planificar** siempre las compras.
2. **Comenzar con los productos gruesos** como ladrillos, cemento, cal y arena y **luego avanzar** con la compra para las siguientes etapas.
3. Tener en cuenta los **plazos del acopio**. Algunos materiales, como los áridos (hierro, ladrillos, etc.), se pueden acopiar durante 12 meses. En tanto las aberturas y los cerramientos, solo durarán unos 3 o 4 meses.
4. **Transporte:** considerar que el costo de los envíos **puede aumentar a medida que se retire el material** del punto de venta.



MOMENTO DE RESTYLING

TAMBIÉN ES UNA GRAN IDEA APROVECHAR LOS AHORROS PARA **DARLE MAYOR VALOR A LA CASA, DAR NUEVA VIDA A ALGÚN AMBIENTE Y PONERLA A PUNTO** PARA DISFRUTARLA MUCHO MÁS.

¿CUÁNTO CUESTA REFACCIONAR BAÑO Y COCINA?



VALORES A AGOSTO 2021

55.09%

por debajo del valor de comienzos de 2018.

COSTO POR M² (estimado)

Actualmente para remodelar **ambos espacios** hay que invertir

U\$S 7.720

mientras que **a comienzos de 2018** se necesitaban

U\$S 17.070*

para realizar los mismos trabajos

*siempre tomando los costos en dólares blue.

AMBIENTES

Los cálculos están hechos **sobre la base de ambientes de 5,6 m² y 3,7 m² para cocina y baño respectivamente** y se prevé una **renovación a fondo.**

PRESUPUESTO

Incluye: **demolición y extracción** de revestimientos y mobiliario existente. **Mano de obra y materiales** para cambio de caños de alimentación y desagües, reemplazo de mesada de cocina, sanitarios en el baño, griferías, muebles bajo mesada y alacenas.



CALIDAD

El presupuesto es **orientativo**, incluye **ambos ambientes** y contempla **primeras marcas en modelos standard.**





**¿QUÉ TENÉS QUE TENER
EN CUENTA AL DISEÑAR TU
CASA EN LA COSTA?**

EIDICO 

¿QUÉ TENÉS QUE TENER EN CUENTA AL DISEÑAR TU CASA EN LA COSTA?

UNA CASA EN LA PLAYA ES EL SUEÑO DE MUCHOS. TE COMPARTIMOS ALGUNOS CONSEJOS BÁSICOS PARA QUE TENGAS EN CUENTA ALGUNAS DIFERENCIAS CON LA CONSTRUCCIÓN URBANA.

Costa Esmeralda, nuestro barrio ubicado en la Costa Atlántica, próximo a Pinamar, se convirtió en las vacaciones perfectas de muchas familias. Ya sea en verano o en invierno, en época de vacaciones o durante el año, se impone por su infinidad de propuestas para el descanso y la recreación.

Por eso, una de las primeras cosas sobre las que recomendamos hacer foco si vas a construir tu casa en la costa, es **pensar la casa para disfrutarla**.

Debemos animarnos a vivirla de una manera diferente a la que estamos acostumbrados, en la ciudad -por ejemplo- en nuestra casa de uso permanente. Tenemos que lograr un confort más ligado al lugar y animarnos a pensar de un modo distinto todo, ponernos en "modo vacaciones" y no querer replicar aciertos de la casa urbana. Podemos repensar hasta la circulación: ¿por qué una puerta de una casa de vacaciones tiene que estar en el frente como la de la casa de ciudad?

Debemos respetar el lote (aunque sea irregular), la vegetación, la esencia del lugar. No modificar los perfiles naturales. El impacto de la casa en el entorno debe ser bajo, casi nulo.

Características de estas construcciones

Contrario a lo que se piensa, siempre que la superficie esté confinada **la arena tiene una muy buena tensión admisible**, es un muy buen suelo para fundar **y se puede disponer en ella de todos los tipos de fundación que existen** -platea de hormigón, bases aisladas o pilotines-

Nuestra recomendación

En Costa Esmeralda existe una **restricción para construir a partir del 1/12 y hasta el 1/03**. En Eidico recomendamos comenzar la obra ni bien concluye la veda de construcción, para poder terminar antes de fin de año.

DEBEMOS ANIMARNOS A VIVIRLA DE UNA MANERA DIFERENTE A LA QUE ESTAMOS ACOSTUMBRADOS, EN LA CIUDAD -POR EJEMPLO- EN NUESTRA CASA DE USO PERMANENTE.



ESCUCHA EL PODCAST COMPLETO SOBRE CÓMO CONSTRUIR EN LA COSTA.



CONSTRUIR EN LA MONTAÑA

EIDICO 

CONSTRUIR EN LA MONTAÑA

EN EL CASO DE LA CONSTRUCCIÓN DE UNA CASA EN LA MONTAÑA, MUCHOS ASPECTOS SE DEFINIRÁN DE ACUERDO A LA TOPOGRAFÍA DEL LUGAR: BOSQUE, PENDIENTES, VISTAS, EXPOSICIÓN AL SOL, LOS VIENTOS. ES IMPORTANTE TOMARSE EL TIEMPO PARA LA ELECCIÓN DEL LOTE. POR EJEMPLO, EL INVIERNO EN LA CORDILLERA ES MÁS LARGO, SE DEBE ELEGIR -EN LO POSIBLE- UN LOTE CON BUENA EXPOSICIÓN AL SOL.

Diseño y materiales

La casa que construyamos debe adaptarse al terreno, tratando de “imitar” su topografía, que cuando la veamos, esté inserta en el medio. Se debe adaptar y al mismo tiempo tratar de aprovechar al máximo las vistas y el entorno.

En lo que respecta al diseño se recomiendan espacios vidriados grandes, con la idea de que el paisaje “entre por la ventana” y siempre esté muy conectado con el exterior.

En el caso de los materiales que usaremos, la madera, la piedra y la chapa tienen una identidad muy patagónica. Se debe tener en cuenta que los materiales se exponen a diferentes cuestiones climáticas, a diferencia de lo que ocurre normalmente en la ciudad.

En la intervención del terreno hay un porcentaje estipulado que se preserva, es decir, se interviene un sector, el de la vivienda, pero otra parte no.

LA CASA QUE CONSTRUYAMOS DEBE ADAPTARSE AL TERRENO, TRATANDO DE “IMITAR” SU TOPOGRAFÍA, QUE CUANDO LA VEAMOS, ESTÉ INSERTA EN EL MEDIO.

En qué invertir primero

Se aconseja como inversión inicial hacerlo en lo que llamamos el “casarón” de la casa, es decir: cimientos, muros, techos terminados. Sería lo primero en invertir o acopiar para el inicio de obra. La idea es hacer la obra en el menor tiempo posible combinando el factor climático -que en la cordillera es muy importante- con el factor financiero.



ESCUCHÁ EL PODCAST COMPLETO SOBRE CÓMO CONSTRUIR EN LA MONTAÑA.



**GUÍA DE PERMISOS Y
GESTIONES PARA EMPEZAR
A CONSTRUIR TU CASA**

EIDICO 

GUÍA DE PERMISOS Y GESTIONES PARA EMPEZAR A CONSTRUIR TU CASA



1.

ANTES DE COMENZAR

Solicitar en el **Departamento de Arquitectura del barrio** el reglamento para **inicio de obra**. Luego puede gestionarse la **aprobación ante la Municipalidad** que corresponda. Este trámite **es obligatorio para el inicio de obra**.

2.

PROFESIONAL MATRICULADO

Se deberá contratar a un **profesional** (arquitecto, ingeniero, técnico matriculado) que realice las **tramitaciones y sea el responsable de lo presentado ante el Municipio**.



3.



GASTOS

Se deben tener en cuenta los **honorarios profesionales, timbrados municipales, gastos de aportes y derechos de construcción**.

4.

DOCUMENTACIÓN NECESARIA

- » Escritura del lote, contrato fideicomiso o documento que acredite titularidad.
- » DNI de los propietarios.
- » Libre deuda de Impuesto Municipal.
- » Plano de la construcción firmado por el arquitecto matriculado.
- » Plancheta catastral.
- » Pago de derechos de construcción.
- » Pago de aportes y visado de Colegio del profesional actuante.

5.



PERMISO DE OBRA

Aprobación municipal de los **planos** y entrega del **“permiso de obra”**. Se brinda un **número de habilitación** que debe ponerse al **frente de la obra**.



Estos son los **trámites obligatorios** que hay que cumplir en **cualquier obra privada**.

En primera instancia debemos **solicitar en el Departamento de Arquitectura del barrio los pasos a seguir** para comenzar a construir. Esto incluye la **solicitud de amojonamiento**, la **entrega del reglamento de construcción** por parte de este Departamento y las pautas de **presentación de documentación** para habilitar la obra en el barrio. Además, debe abonarse un canon de obra que el barrio cobra al inicio y concluye con su finalización. Una vez realizado este primer paso, se puede iniciar el **trámite de aprobación ante el Municipio correspondiente**, el cual es **obligatorio para el inicio de obra**.

Se debe contratar a un **profesional matriculado** el cual se hará responsable de todo lo presentado, además de la **adecuación del proyecto** conforme al **Código de Edificación del Municipio**. Estas presentaciones representan **ciertos gastos que se abonan**

al Municipio conforme a los metros cuadrados del proyecto -incluyendo superficies cubiertas, semicubiertas y piletas-.

Una vez que se aprobó la documentación y se entregó el permiso, debe preverse un tiempo de 1 a 2 años para realizar la obra. Luego pueden tramitarse extensiones.

Ahora, los servicios públicos

Otra **gestión previa e imprescindible antes de comenzar** con la obra es **pedir la provisión de medidor** ante las empresas de **servicios públicos de luz, gas y agua** correspondientes a la zona.

Es aconsejable realizar el visado ante la Comisión de Arquitectura del barrio antes de iniciar el “permiso de obra” en la Municipalidad, por si el barrio hace alguna observación en el diseño que debe modificarse **conforme al reglamento de construcción aprobado previamente**.

COMÚNMENTE SE SOLICITA LO SIGUIENTE:

- » Croquis de ubicación de la unidad funcional según plano visado por catastro (plancheta)
- » Copia del plano
- » Plano de planta y cortes

- » Plano de cubiertas con retiros reglamentarios
- » Plano de estructura (cimiento y techos)
- » Plano de desagües
- » Cortes de arquitectura
- » Vistas exteriores de todas las fachadas con indicación de materiales y el detalle constructivo.

El proyecto de la nueva vivienda **debe cumplir en todo con el Reglamento de Construcción de cada barrio**. Una vez aprobado por la Comisión de Arquitectura, se **ingresa el trámite a la Municipalidad** correspondiente y se entrega el comprobante del **Inicio de Expediente** del trámite al barrio.

También debe tramitarse el Final de Obra ante la Municipalidad y realizar la correspondiente declaración jurada de mejoras ante la oficina de ARBA que corresponda, esto último para los casos de lotes escriturables. **La declaración en ARBA de las superficies construidas es requisito esencial para tramitar el Plano Conforme a Obra ante el Municipio y así obtener el final de obra correspondiente dándole un cierre al trámite**. Otro tanto debe hacerse en la **Comisión de Arquitectura del barrio**. Este paso también es esencial, y **omitirlo puede traer inconvenientes y multas a futuro**. Del mismo modo, se debe hacer un trámite similar ante las empresas de servicios públicos.



QUÉ ES EL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN DE UN BARRIO

EIDICO 

QUÉ ES EL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN DE UN BARRIO

EL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN ES EL DOCUMENTO QUE DEFINE LOS LINEAMIENTOS GENERALES QUE SE DEBEN RESPETAR A LA HORA DE CONSTRUIR EN UN BARRIO PRIVADO, ES UN MANUAL DE PROCEDIMIENTOS. ASEGURA QUE SE CUMPLAN LAS NORMAS DEL BARRIO ASÍ COMO TAMBIÉN LAS DISPOSICIONES MUNICIPALES Y PROVINCIALES. SE CENTRA TANTO EN ASPECTOS TÉCNICOS, COMO DE TIPO ESTÉTICOS Y FUNCIONALES.

Una herramienta fundamental para cuidar el barrio

El reglamento de construcción es el instrumento a través del cual se ordenan y establecen parámetros claros **para que se mantenga la estética y fisonomía con la cual fue proyectado**. Es lo que hará, a mediano y largo plazo, que la **propiedad se revalorice** y que la demanda de lotes e inmuebles en ese barrio sea fluida y sostenida. Desde Eidico, como desarrollador del proyecto, **realizamos el primer reglamento**, al momento de entregar un nuevo barrio. Luego es la **comisión de propietarios**, la que lo **revisa** periódicamente y **evalúa cambios**.

Cuidar que el reglamento se cumpla

Dentro de cada barrio, el sector encargado de **controlar que se respete el reglamento** es el **Departamento de Arquitectura e Inspección de Obras**, junto con el intendente del barrio y su equipo de trabajo.

En cada barrio, **la Comisión de Arquitectura y Urbanismo podrá disponer inspecciones a las obras** durante la ejecución de la misma, **y una inspección final para verificar que se hayan respetado todos los parámetros**.

ALGUNOS DE LOS PUNTOS PRINCIPALES QUE INCLUYE EL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN

- Tareas preliminares (instalación de bombas de agua o cisternas, medidores, luz de obra)
- Metros cuadrados mínimos y máximos
- Retiro de los laterales
- Superficie máxima a construir en relación al tamaño del lote y espacios que deben quedar libres (FOS y FOT)
- Desagües
- Cuidado y preservación de los árboles que haya en el predio
- Tipos de cercos perimetrales permitidos
- Materiales permitidos y no permitidos en la construcción y el diseño
- Uso de las lagunas y la costa (en el caso de lotes sobre el agua)

EL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN ASEGURA QUE SE CUMPLAN LAS NORMAS DEL BARRIO ASÍ COMO TAMBIÉN LAS DISPOSICIONES MUNICIPALES Y PROVINCIALES.



**¿CÓMO ES EL PROCESO
PARA ESCRITURAR MI
CASA O LOTE?**

EIDICO 

¿CÓMO ES EL PROCESO PARA ESCRITURAR MI CASA O LOTE?

LA ESCRITURA ES EL DOCUMENTO QUE REPRESENTA SEGURIDAD JURÍDICA PARA LAS FAMILIAS. TE CONTAMOS CUÁLES SON LOS TIEMPOS Y LOS COSTOS DE ESCRITURACIÓN.

La escritura es el documento que formalmente nos da la titularidad de nuestra casa o terreno, es la tranquilidad absoluta de que ese bien nos pertenece y que tenemos pleno derecho sobre él. El documento es confeccionado por un escribano público en un acto formal que deja constancia de la transmisión del dominio de un bien inmueble y da seguridad jurídica al patrimonio de las familias.

En el caso de los desarrollos inmobiliarios, sean edificios de departamentos, casas o terrenos, **pueden pasar algunos años hasta que está todo listo para hacer la escritura.** Por eso es importante saber que la escrituración no es siempre un paso inmediatamente posterior a la compra.

Tiempos para escriturar

Mientras un proyecto se encuentra en desarrollo y hasta que se completa totalmente y se obtiene el final de obra **no se puede inscribir cada unidad en el Registro de la Propiedad Inmueble.**

En el proceso de escrituración, es frecuente encontrarse con demoras, que obedecen a distintos factores. La mayoría de ellos son externos a la desa-

rolladora y obedecen más a cuestiones burocráticas de los municipios o los entes gubernamentales.

Aprobación final del proyecto

Una vez aprobado el plano de propiedad horizontal e inscripto el reglamento de copropiedad, se convoca a todos los propietarios a escriturar. Se contemplan plazos para que el propietario se organice en relación a los costos asociados a escriturar. **El propietario tiene la obligación de escriturar el lote a su nombre.**

Costos de la escrituración

El costo de cualquier escritura en la Provincia de Buenos Aires es **en base a la valuación fiscal del inmueble.** Esa **valuación** es la que **determina todos los impuestos, tasas y honorarios asociados a la escritura:** ITI, sellos, honorarios del escribano, etc.

Si bien es **difícil calcular anticipadamente el valor final de una escritura** ya que los impuestos y tasas cambian año a año, para tener **una aproximación** los expertos recomiendan estimar entre un 5 y un 7 % **de la valuación fiscal del inmueble.**

En el caso de la **primera escritura, los gastos y honorarios corren por cuenta del suscriptor.**



¿Quién designa al escribano?

En cuanto al escribano que estará a cargo del trámite, **generalmente es el desarrollador quien lo designa para eficientizar y ordenar dicho proceso.**

Mientras no está escriturado el lote, quien detenta la titularidad ante el registro de la propiedad es el desarrollador y es el desarrollador quien entrega a cada uno de los propietarios la escritura de cada lote.



**CASO EIDICO:
LA CONSTRUCCIÓN EN
NUESTROS BARRIOS**

EIDICO 



CASO EIDICO:

LA CONSTRUCCIÓN EN NUESTROS BARRIOS

EN ESTA SECCIÓN DEL INFORME TE COMPARTIMOS DATOS Y CONCLUSIONES SOBRE EL EFECTO PANDEMIA Y POST PANDEMIA EN EL MERCADO INMOBILIARIO ARGENTINO, CONCRETAMENTE SOBRE LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCIÓN EN NUESTROS BARRIOS DE ZONA NORTE Y PROVINCIA DE BUENOS AIRES. ¿QUÉ PASÓ LUEGO DEL PARATE DE LAS OBRAS? ¿CÓMO IMPACTÓ EL BOOM DEL VERDE EN LA DEMANDA DE LA CASA PROPIA EN LAS ÁREAS SUBURBANAS? ¿CUÁL ES EL IMPACTO DE LA VOLATILIDAD DEL DÓLAR EN LOS VALORES DE ESTE SECTOR? ¿CUÁLES SON LOS PROYECTOS QUE TUVIERON MAYOR DEMANDA DE CONSTRUCCIÓN? ¿QUÉ SOLUCIONES ALTERNATIVAS OFRECE EIDICO PARA QUIENES SUEÑAN CON SU HOGAR PERO NO PUEDEN AFRONTAR LOS COSTOS O QUIEREN EVITAR LOS TRÁMITES QUE IMPLICA CONSTRUIR POR CUENTA PROPIA?

EL EFECTO POST PANDEMIA

LUEGO DEL PANORAMA INCIERTO DE PRINCIPIOS DEL 2020, EL SECTOR LENTAMENTE SE REACTIVÓ POR EL INTERÉS DE LA GENTE DE ALQUILAR O MUDARSE A ÁREAS SUBURBANAS.

Las **oportunidades se dieron** tanto para **quienes tenían lotes en emprendimientos** que habían comprado **como inversión**, como para quienes quisieron **cambiar metros cuadrados de departamento por metros cuadrados de casa con parque y parrilla**.

El movimiento “hacia las afueras” se sintió en casi todas las zonas del Gran Buenos Aires. Y la **Zona Norte se vio especialmente favorecida** por la demanda.

En nuestro informe comercial sobre los resultados del negocio en 2020, se pudo observar la tendencia en alta de los masterplanes más destacados de nuestra empresa: Pilar del Este, San Matías, Costa Esmeralda y San Sebastián.

Los valores de estos cuatro proyectos, que estuvieron estancados durante cuatro años, se duplicaron en un corto período de tiempo. En el caso de Pilar del Este, su valor se multiplicó en un 179%, pasando de valer en promedio aproximado de USD28.000 a USD50.000. En San Matías, también se obtuvo un 170% de revalorización, pasando de valer aproximadamente, de USD50.000 a USD85.000. Por otro lado, Costa Esmeralda y San Sebastián fueron los

proyectos que más se revalorizaron, el primero con un porcentaje de 220% y el segundo con un 284%. Costa Esmeralda pasó de valer aproximadamente USD25.000 a USD55.000 y San Sebastián escaló en promedio de USD12.500 a USD35.500. También podemos mencionar el caso de San Felipe, en Canning, donde un lote interno en 2019 valía USD35.000 y hoy tiene un valor promedio de USD53.492.

¿A qué se debió esta suba de valor? En su ponencia en el marco de Expo Countries, en agosto 2021, Mateo Salinas, gerente general de Eidico, sostuvo que **el gran motor fue la construcción**: “La gente aprovechó la ventana de oportunidad del mercado y transformó esos dólares en ladrillo de forma muy económica. Esto se puede comprobar viendo los números registrados por Eidico, donde de las 4.643 cesiones inmobiliarias que se hicieron en el 2020 en el mercado de la empresa, el 70% manifestó interés en construir. Esta última tendencia se vio reforzada en la primera parte del 2021, aunque no la considero una tendencia firme, ya que no proviene de un crecimiento sostenido y sólido”.



MOVIMIENTO INMOBILIARIO 2019 - CONSTRUCCIÓN 2021

DE LAS 300 CESIONES DE DERECHOS (CAMBIO DE TITULARIDAD POR COMPRA O VENTA DE TERRENO O TERRENO + CASA, BAJO LA FIGURA DE FIDEICOMISO O CONSORCIO) HECHAS EN JULIO DE 2020, **SE PASÓ A CASI 600 EN AGOSTO.**

- » Septiembre y octubre tuvieron **números récord de 900 traspasos cada mes.** Y los últimos meses del año cerraron por arriba de las 600 transacciones también.
- » Del total de cesiones del año, el **88% fue de lotes**, mientras que el 12% correspondió a lotes con casas o departamentos ya construidos.
- » Aproximadamente el **70% de la gente que compró** un terreno en 2020 dice haberlo hecho para **construir una casa.**
- » En **2021** hubo 4852 cesiones. Del total de encuestados, el **77% de la gente que compró** un terreno dice haberlo hecho para **construir una casa.**

CÓMO CRECIERON LAS OBRAS PARTICULARES EN NUESTROS BARRIOS

“La posibilidad de trabajar desde casa y el hecho de pasar más tiempo en nuestros hogares despertaron la inquietud por un cambio de vida en muchas familias. Desde Eidico, percibimos un importante movimiento en el mercado secundario, en barrios que desarrollamos hace algunos años y que hoy, más familias eligen para vivir. **Un factor clave en la compra de terrenos en los barrios fue el costo competitivo del dólar para construir.** Y sumado a esto, la posibilidad de cada familia de hacer su casa a medida de sus necesidades actuales, pero con la posibilidad de ampliarla en el futuro. La autoconstrucción es un factor diferencial a la hora de optar por un lote para construir en el tiempo”, sostiene Patricio A. Lanusse, director de relaciones institucionales de Eidico.

Esta tendencia, que se acentuó luego de la pandemia, se refleja con cifras impactantes en todos nuestros barrios en etapa de administración, **con un total de 6872 casas construidas y 3470 en obra hasta mediados de 2021.**

LUEGO DEL PARATE EN LAS OBRAS DURANTE 2020, EL CRECIMIENTO MÁS SIGNIFICATIVO SE DIO EN:

CASAS EN OBRA: SAN SEBASTIÁN

2019 > 341 | 2021 > 947

CASAS EN OBRA: COSTA ESMERALDA

2019 > 210 | 2021 > 697

CASAS EN OBRA: PILAR DEL ESTE (SAN RAMIRO)

2019 > 77 | 2021 > 158

CASAS EN OBRA: PILAR DEL ESTE (SANTA ELENA)

2019 > 140 | 2021 > 293

CASAS EN OBRA: SAN MATÍAS

2019 > 175 | 2021 > 215

CASAS EN OBRA: SAN PABLO

2019 > 5 | 2021 > 56

DETALLE POR BARRIO

TE MOSTRAMOS LAS CIFRAS COMPARATIVAS ENTRE 2019 Y 2021 PARA NUESTROS BARRIOS CON CASAS EN OBRA.

| | | 2019 | | 2021 | |
|-----------------|---------------------------------|---|---------|-------------|---------|
| | | Construidas | en obra | Construidas | en obra |
| Costa Atlántica | Costa Esmeralda | 1648 | 210 | 1875 | 697 |
| Costa Atlántica | Arenas del sur | 264 | 49 | 302 | 49 |
| Costa Atlántica | Barrancas de San Benito | 56 | 25 | 76 | 44 |
| Junín | San Ignacio | 13 | 5 | 16 | 20 |
| Zárate | Estancia Smithfield | 204 | 65 | 241 | 49 |
| Canning | Santa Inés | 70 | 72 | 203 | 100 |
| Canning | Santa Juana | 170 | 29 | 182 | 10 |
| Canning | San Felipe | Nov., 2019 inician Obras Particulares | | 12 | 87 |
| Canning | San Simón | Entregado a Admin. en 2021 | | 0 | 14 |
| Pilar | Pilar de Este I - San Alfonso | 183 | 27 | 199 | 27 |
| Pilar | Pilar de Este II - San Eduardo | 170 | 58 | 210 | 37 |
| Pilar | Pilar de Este III - San Ramiro | 101 | 77 | 173 | 158 |
| Pilar | Pilar de Este IV - Santa Elena | 79 | 140 | 161 | 293 |
| Pilar | Pilar de Este V - San Ramón | 32 | 59 | 57 | 258 |
| Pilar | Pilar de Este VI - Santa Emilia | 4 | 17 | 25 | 87 |
| Pilar | Pilar de Este VII - Santa Lucía | Iniciando Obras Particulares | | 4 | 87 |
| Pilar | Santa Guadalupe | 459 | 70 | 508 | 60 |
| Escobar | San Matías | 627 | 175 | 745 | 215 |
| Pilar | Santo Tomás | 4 | 24 | 18 | 60 |
| Tigre | San Juan | 16 | 13 | 17 | 13 |
| Escobar | San Benito | 223 | 9 | 231 | 10 |
| Escobar | San Marco | 295 | 9 | 300 | 15 |
| Tigre | San Rafael | 277 | 23 | 300 | 21 |
| Tigre | San Gabriel | 289 | 18 | 305 | 26 |
| Tigre | Santa Ana I | No estaban habilitadas las Obras Particulares | | 0 | 30 |
| Tigre | Santa Ana II | No estaban habilitadas las Obras Particulares | | 0 | 30 |
| Pilar | San Pablo I | | | | |
| Pilar | San Pablo II | 3 | 5 | 14 | 56 |
| Pilar | San Pablo III | | | | |
| Pilar | San Sebastián I (5,6 9 y 10) | | | | |
| Pilar | San Sebastián II (1, 11 y 12) | | | | |
| Pilar | San Sebastián III (2 y 8) | 511 | 341 | 698 | 947 |
| Pilar | San Sebastián IV (7) | | | | |
| Pilar | San Sebastián V (13) | | | | |

EL BOOM DE LA CONSTRUCCIÓN DESDE LA PERSPECTIVA DE UN ARQUITECTO

LUIS DOUCET ES ARQUITECTO, TIENE SU PROPIO ESTUDIO (ATELIER DOUCET) Y DESDE 2011 TRABAJA PARA CLIENTES PARTICULARES EN BARRIOS ABIERTOS Y PRIVADOS. REALIZÓ OBRAS EN LOS BARRIOS DE EIDICO (SANTA CATALINA, SAN GABRIEL Y SANTA TERESA) Y NOS CUENTA SU EXPERIENCIA DE 2020 Y 2021.



¿La pandemia tuvo impacto en tu sector?

Sí. Noté muchísimo el incremento en la demanda, que calculo en un 40%. En mi caso personal eso se reflejó en nuevos encargos y muchas consultas de potenciales clientes por el valor del metro cuadrado.

Muchas personas -profesionales y clientes- tuvieron que enfrentarse a la escasez de material de construcción, ¿por qué creés que se produjo este faltante?

Hubo un cuello de botella entre lo que no se pudo fabricar y entregar antes de la cuarentena y el aumento de la construcción post pandemia. A esto le sumamos la volatilidad del dólar, que obligó a los fabricantes a esperar y especular para marcar precio sin tener un valor de reposición, por lo cual muchas veces directamente no fabricaban a la espera de un panorama más certero.

¿Cuánto empleo genera una casa estándar?

Para una casa de una escala media se necesita la estructura de un estudio de arquitectura profesio-

nal (3 personas como máximo). En lo que refiere a la mano de obra se involucra un plantel relativamente fijo de 10 personas, y luego otros gremios que intervienen puntualmente, como carpinteros, marmoleros, pintores, etc. También hay que considerar el empleo indirecto que se genera por una obra, donde participan los corralones, los proveedores de materiales y transportes.

¿Cuál es el costo de construcción actual promedio para una casa de 200 m²?

El valor por metro cuadrado depende muchísimo de las terminaciones de la casa. Para el rango de casas a la cual yo me enfoco, que es de gama media para arriba, el valor actual es de aproximadamente 830 dólares por metro cuadrado (referencia valor blue). Cabe destacar que ese valor incluye el proyecto, la dirección, la construcción, la administración y los materiales. Hay que considerar que durante los últimos meses ha habido muchísima volatilidad del dólar e inflación de los materiales en pesos, con lo cual ese valor es muy fluctuante.

COSTO DE CONSTRUCCIÓN, SEGÚN LA CAC (CÁMARA ARGENTINA DE LA CONSTRUCCIÓN)

En noviembre 2021, el valor de los materiales se mantuvo estable con una baja de apenas 0,1 % respecto al mes anterior, registrando así una variación del 3,7%, igual que en septiembre. Por otra parte, la mano de obra no registró subas, lo que generó que la suba mensual sea menor que la registrada en octubre. En noviembre el alza fue de solo un 2,5% contra la suba que había registrado en octubre del 4,3 %.

Estos datos dan cuenta que en los primeros 11 meses del año, el índice lleva acumulado un incremento del 65,5%, según el relevamiento publicado por Reporte Inmobiliario. Mientras que si la comparación es respecto al mismo mes del 2020 el aumento fue de casi el 70%.

FUENTE:
LA NACIÓN, ARTÍCULO PUBLICADO EL 21.12.2021

GENERAMOS EMPLEO

MÁS DE

226.800

PUESTOS DE TRABAJO INDIRECTOS GENERADOS EN LA CONSTRUCCIÓN DE CASAS EN BARRIOS EIDICO

Considerando que una casa en obra emplea aproximadamente 18 personas y que se construyeron **12.600 casas**, obtenemos un total **226.800 puestos de trabajo**. Además cuando las casas están habitadas surgen nuevos empleos. Calculamos que cada dos casas terminadas se emplea por lo menos una persona, añadiendo **6300 empleos**, empleando así un total de **233.100 personas**.

SOLUCIÓN EIDICO: VIVIENDA LLAVE EN MANO

Los proyectos con casas o departamentos del tipo “llave en mano” son una opción muy buscada por el público que quiere hacer el cambio, sin tener que ocuparse personalmente de la obra y los trámites que implican construir una casa por cuenta propia.

Desde Eidico, identificamos esa necesidad y decidimos adaptar nuestras soluciones de vivienda. **En 27 años nuestra propuesta cobró varias formas: del terreno a la casa llave en mano, de la casa al dúplex y townhouses.**

En el año 2009 nos dimos cuenta de que el propietario compraba el lote, terminaba de pagarlo y cuando quería construir la casa le resultaba inaccesible porque no podía afrontar todo el costo de golpe y le era difícil acceder a créditos hipotecarios. La demanda de los clientes empezó a ser de vivienda completa. En respuesta ideamos un sistema de desarrollo al costo para lote + casa, con una financiación a 10 años y con un esquema de construcción y entrega parcial de las viviendas. Así es como el 9 de julio de 2010 lanzamos el barrio abierto Casas de Santa María, en Tigre, que le dio origen a la unidad de negocio Eidico Vivienda.

Las **casas de Eidico** son “un sistema llave en mano”, en zonas elegidas por Eidico. Se trata de casas de 80 m² con posibilidad de ampliarse hasta



120 m², galería con parrilla y jardín, dos plantas y hasta cinco ambientes.

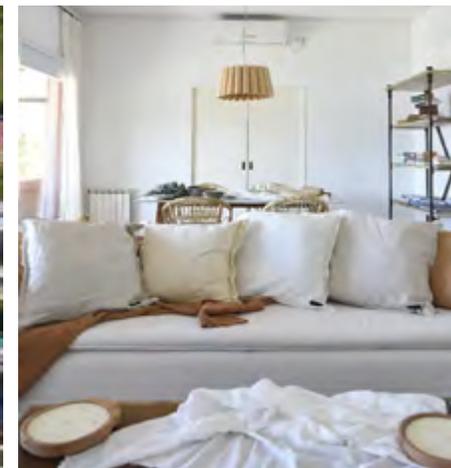
A la fecha, contamos con 5 proyectos de casas, en Tigre (Casas de Santa Ana, Casas de San Patricio, Casas de Santa María) y Pilar (Santa Guadalupe y Casas del Este), todos 100% suscriptos.

Dúplex y Townhouses

Por otro lado, hace unos años hemos incorporado nuevos modelos y diseños, como duplex y townhouses, lo cual no es sólo una oportunidad para primera vivienda por la tipología que tiene, sino también es una oportunidad de inversión. Por ejemplo, **Altos del**

EL PROPIETARIO COMPRABA EL LOTE, LO PAGABA Y CUANDO QUERÍA CONSTRUIR NO PODÍA AFRONTAR TODO EL COSTO DE GOLPE

Encuentro, en General Pacheco consta de 44 casas y 44 dúplex. Las casas, de 74 m² cubiertos y 3 ambientes, poseen jardín y parrillas propios. Mientras que los dúplex, de 90 m² cubiertos, 2 plantas y 3 ambientes, tienen 23,5 m² semicubiertos y 35 m² de terrazas particulares. Tiene espacios verdes, una plaza



aeróbica y hasta un futuro centro comercial que completa el paisaje. Este proyecto se encuentra 100% vendido y su obra próxima a terminarse (ya se entregaron 48 unidades durante diciembre 2021).

Asimismo, **en mayo de 2020, lanzamos Santa Ana Joven** un proyecto de casas, dúplex y townhouses (de 100 m² promedio cada unidad y un valor promedio de menos de USD1000 el metro cuadrado), emplazado sobre la calle Italia 5500, en Villa Nueva, partido de Tigre, y vecino a los barrios privados Santa Ana y San Isidro Labrador. El predio de Santa Ana Joven, además, se ubicará frente al nuevo centro comercial Villa Nueva y a pocos minutos de Nordelta.

El éxito de la primera etapa de 38 unidades, que se suscribió completamente en poco más de un mes, nos animó a lanzar una segunda etapa de 28 unidades, que también se suscribió rápidamente. Animados por la respuesta positiva de la gente, a fines del año pasado lanzamos una tercera etapa de 42 unidades.

Las unidades son de tres ambientes, con jardín o terraza y parrilla. Además, todas las unidades contarán con 2 cocheras cada una.

¿POR QUÉ LOS TOWNHOUSES SON TENDENCIA?

- » El **bajo costo de mantenimiento de estas propiedades y el reducido precio de entrada en pesos** son dos argumentos importantes que han incentivado la demanda de este tipo de desarrollos.
- » A diferencia de un condominio, las construcciones en un townhouse no superan las 3 plantas y el **gasto de expensas es muy inferior**. Además, replican estándares de privacidad de una casa y ofrecen una buena relación precio/calidad.
- » Los townhouses **combinan privacidad con espacios comunes típicos de un barrio privado**. También es común encontrar en ellos seguridad las 24 hs y pequeñas áreas de esparcimiento, pileta privada o común y cocheras propias, con jardines, terrazas y parrillas de uso particular.

El masterplan de Santa Ana Joven prevé la construcción de un barrio abierto de 228 unidades totalmente desplegadas en 5 ha y que también contempla una plaza central de 2800 m².

Y, por último, en diciembre 2021 lanzamos Oliden Joven, un complejo privado de Townhouses en Pilar, ubicado en el km 43.5 Panamericana, ramal Pilar, vecino a proyectos como Ayres del Pilar, La Lomada y Los Cardos con unidades de 3 o 4 ambientes, anticipo en dólares y cuotas en pesos.

EN DICIEMBRE 2021 LANZAMOS OLIDEN JOVEN, UN COMPLEJO PRIVADO DE TOWNHOUSES EN PILAR, AL LADO DE AYRES.

ALGUNAS CIFRAS

Actualmente estamos construyendo **308 VIVIENDAS:**

150 son **EIDICO CASAS** en construcción (ya entregamos 545 de un total de 1000 casas suscriptas).

Por otro lado, estamos terminando las primeras **88 TOWNHOUSES** del proyecto **ALTOS DEL ENCUENTRO**, que lanzamos en 2018, en General Pacheco.

Y las primeras **70 CASAS Y DÚPLEX DE SANTA ANA JOVEN**, que lanzamos en 2020, en Tigre.



**MIRÁ LA ENTREGA DE LA
CASA NUMERO 500**

¡GRACIAS!

EIDICO 