

Sistema Eidico - Preguntas frecuentes

El presente documento resume las características más importantes del sistema Eidico y responde las preguntas que escuchamos habitualmente en los lanzamientos de nuevos proyectos o durante las cesiones concretadas por nuestras inmobiliarias asociadas.

Sistema Eidico	3
¿Qué pasa si no se consigue la cantidad suficiente de suscriptores?.....	3
¿El contrato es en dólares o en pesos?.....	4
¿Hay comisiones o gastos no incluidos en el costo de la suscripción?	4
¿Qué cobra Eidico?	4
¿El valor de suscripción es fijo o tiene ajustes?	4
Si es necesario, ¿en qué momento se aplican las cuotas de ajuste?	5
¿Por qué se afirma que todo el inmueble se valoriza luego de la suscripción?	5
¿Quién cubre lo que deja de pagar un moroso?	5
¿Qué pasa si no puedo cumplir el plan de aportes?	6
¿Cómo continúa la financiación del proyecto si muchos dejan de pagar?	6
¿Quién administra el barrio en el futuro? ¿A partir de qué momento?	6
 Obra	 7
¿Qué incluye la infraestructura presupuestada?	7
 Asuntos Jurídicos	 7
¿Cuál será la figura legal del barrio: club de campo, propiedad horizontal (PH) o Sociedad Anónima?.....	7
¿Cuándo puedo conocer el texto del contrato que firmo?	9
¿Qué cláusulas contempla el contrato para el suscriptor incumplidor?	9
¿Puede el proyecto o un lote sufrir modificaciones?	9
¿Cuándo obtengo escritura? Hasta ese momento, ¿poseo algún tipo de documento que garantice mi posesión? ¿Qué riesgos se corren por no tener la escritura de subdivisión? ¿Qué perjuicios tengo por no tener mi escritura individual	9
¿Está incluido el costo de la escrituración?	10
 Gestión - Experiencia	 10
¿Qué experiencia tiene Eidico con emprendimientos en desarrollo en situaciones de devaluación?	10
¿Qué trayectoria de valorización tienen los barrios de Eidico?	11
 Gestión - Comunicación	 12
¿Qué me informa Eidico y qué medios utiliza?	12
 Otras preguntas	 12
¿Hay obligación de construir en algún plazo determinado?	12
¿Puedo vender en cualquier momento? ¿Qué es lo que vendo? ¿Qué costo tiene? ¿Qué requisitos hay que cumplir?	12
¿Cuáles son los requisitos para poder ceder mi contrato y qué costos tiene?	13
¿Cuándo empiezo a pagar expensas?	13
¿Cuándo se puede empezar a construir?	13
¿Puedo adelantar cuotas? ¿Obtengo algún beneficio por hacerlo?	13
¿Existe un reglamento de construcción? ¿Impone un estilo determinado?	14

Sistema Eidico

¿Cómo y cuándo me suscribo? ¿Estoy comprando un lote? ¿A qué me comprometo?

La fecha de suscripción se establece una vez que se complete el diseño del barrio, se presupueste su costo y se asigne el valor de cada lote. Generalmente se fija un día y una hora para empezar la suscripción sobre el plano definitivo. Recién en ese momento se toma la reserva y se fija la fecha para firmar el contrato y completar el anticipo. Previamente iremos registrando a los interesados y tomando sus datos para mantenerlos informados a medida que avanzamos en el proyecto. La firma del contrato significa asumir el compromiso de participar de una cooperativa que tiene como objetivo construir el barrio, subdividirlo y asignar a cada suscriptor el lote correspondiente.

No se está "comprando" un lote, sino que se está participando de un negocio conjunto, administrado en forma tal que su resultado final será la construcción de todo el barrio y, para cada suscriptor, la obtención de una propiedad con todos los servicios.

El compromiso de cada suscriptor es participar del proyecto integrando los fondos presupuestados de la forma que se programa (anticipo, refuerzos de corresponder y cuotas mensuales).

[volver](#)

¿Qué pasa si no se consigue la cantidad suficiente de suscriptores?

El proyecto no se realiza. A la hora de lanzar un emprendimiento, la inversión total estimada –compuesta principalmente por tierra, obra interna, obra común /externa y honorarios– se prorratea entre todas las unidades. Esto implica que la suma del valor individual de cada lote es equivalente a la inversión total estimada. No somos una empresa de capital, 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 nosotros, permiten comprar la tierra, contratar las obras y realizar todo lo necesario para transformar una parcela baldía en una urbanización compleja. En conclusión, para llevar adelante un proyecto con éxito se requiere: un alto porcentaje de suscripción y el compromiso de los suscriptores de integrar la inversión correspondiente. En este sistema no hay grandes inversores, bancos, ni instituciones financieras que asuman el riesgo de completar la inversión. Se hace entre todos o no se hace.

[volver](#)

¿El contrato es en dólares o en pesos?

El contrato es en pesos.

[volver](#)

¿Hay comisiones o gastos no incluidos en el costo de la suscripción?

No hay comisiones, la estimación del costo incluye los honorarios del desarrollador (Eidico) por los servicios prestados. Asimismo, a partir del primer mes se cobra un gasto administrativo mensual que es actualizable por inflación. Los impuestos de trámites de aprobaciones, cesiones de tierra, entre otros, así como los impuestos Provinciales y Municipales que se presentan durante el período de obra (ABL y Rentas), no están incluidos en la estimación original de los gastos. Nosotros los abonamos por cuenta y orden de los suscriptores y Posteriormente, y a lo largo del desarrollo, se prorratan entre todos.

[volver](#)

¿Qué cobra Eidico?

Cobramos honorarios por diseñar, organizar, suscribir y desarrollar el proyecto.

[volver](#)

¿El valor de suscripción es fijo o tiene ajustes?

Nuestro compromiso es aplicar los fondos recaudados a la realización de las obras necesarias para desarrollar el proyecto. El sistema funciona como quien construye su propia casa con un arquitecto que presupuestó la obra. Si el presupuesto está correctamente confeccionado no habrá sorpresas. Sin embargo, existen tres factores que pueden originar mayores costos:

- Inflación: incremento en el precio de las obras y trabajos presupuestados.
- Obras adicionales: obras no contempladas originalmente pero que se deben encarar por exigencias municipales o del proyecto.
- Morosidad de los suscriptores: perjudica el flujo de caja necesario para seguir con las obras.

[volver](#)

Si es necesario, ¿en qué momento se aplican las cuotas de ajuste?

Históricamente optábamos por priorizar la posibilidad financiera real de los suscriptores, por lo que el criterio utilizado era no variar el monto de la cuota comprometida, y si eventualmente había que recaudar algún ajuste, se concretaba sumando nuevas cuotas (del mismo monto) al final del cronograma original.

En estos tiempos de inflación y mayor incertidumbre, la situación actual genera un impacto mucho más fuerte, dejándonos al final del cronograma original, en caso de no tomar medidas a tiempo, sin muchas de las obras indispensables finalizadas. Tener que realizar más obras una vez finalizado el cronograma original implica cubrir los mayores costos con un monto mayor y durante más tiempo. La consecuencia inevitable es una demora en la entrega del barrio, que también conlleva el riesgo de sufrir un nuevo "ajuste sobre el ajuste". Recordemos que, al ser los mismos aportes de los propietarios los que permiten las contrataciones, son éstos los que marcan el ritmo de las obras. De tal manera, esta situación no se da por deficiencia en la gestión, sino por una limitación de caja.

Ninguna medida resulta más efectiva para alcanzar el objetivo que el adelanto de parte de los mayores costos en el cronograma original de aportes, o sea aumentar las cuotas a cuenta de ese ajuste futuro. Los motivos ya fueron expuestos: es el flujo de fondos aportado por los propietarios el que marca el ritmo. Tenemos que volver a encontrar el punto de equilibrio entre cronograma original de aportes y cronograma adicional que nos permita llevar el nivel de avance en las obras necesario para no demorar significativamente la primera mudanza.

En los nuevos lanzamientos ya estamos informando que se realizarán ajustes anuales, de manera tal de lograr que el flujo de fondos no pierda demasiado poder adquisitivo y por lo tanto comprometa el avance de las obras.

[volver](#)

¿Por qué se afirma que todo el inmueble se valoriza luego de la suscripción?

Por la simple razón que a partir de ese momento no hay más oferta (no hay lotes libres) y cualquiera que quiera entrar va a tener que pagar un sobreprecio si intenta motivar a un suscriptor para que le transfiera su contrato.

[volver](#)

¿Quién cubre lo que deja de pagar un moroso?

Inicialmente se cubre con fondos del proyecto (en el que aportaron todos), luego se recupera dicho importe con la cobranza (y sus intereses) al deudor. Si bien hay una serie de medidas contempladas en el contrato para tratar la situación de los morosos, que van desde el cobro de intereses hasta la resolución del contrato con una importante quita en el valor, es de destacar que en todos los barrios que hemos desarrollado la morosidad no ha sido nunca un tema

realmente limitante, ya que no hay grandes propietarios sino muchos pequeños que cumplen muy bien con sus obligaciones.

[volver](#)

¿Qué pasa si no puedo cumplir el plan de aportes?

La recomendación es preverlo con tiempo para ofrecer el lote a la venta (cesión de los derechos del contrato) y no caer en costos por mora. Habitualmente este procedimiento se hace con inmobiliarias de la zona que tienen interés en ofrecer sus servicios.

[volver](#)

¿Cómo continúa la financiación del proyecto si muchos dejan de pagar?

El sistema ha probado resistir embates tan fuertes como la devaluación sin corridas generalizadas. Aún con desajustes económicos importantes, la experiencia muestra que el valor de la suscripción se mantiene y que no es difícil recolocarlos aún en momentos de ofertas superiores a lo habitual.

El proyecto se financia siempre con el aporte de sus suscriptores, si algunos o muchos dejaran de cumplir habrá que planificar una estrategia para colocar los contratos caídos.

[volver](#)

¿Quién administra el barrio en el futuro? ¿A partir de qué momento?

Una vez entregado el barrio y durante un lapso de transición, la administración del barrio es llevada adelante por Eidico, que será el encargado de cobrar las expensas y utilizarlas para cubrir los gastos. Luego de esta etapa, se contratará para estas tareas a un administrador que designe el Consejo de Administración formado por los propietarios.

[volver](#)

Obra

¿Qué incluye la infraestructura presupuestada?

Se incluye todo lo requerido para que el barrio sea aprobado y se pueda habitar en condiciones de eficiencia y calidad. Sin embargo, la estimación de obras se incluye según las características de cada proyecto. A modo de ejemplo:

- Movimientos de tierra
- Calles pavimentadas e iluminadas.
- Redes subterráneas de energía
- Redes de gas, agua potable y cloacas
- Construcciones de uso común (SUM, sector deportivo, seguridad, administración, alambrado perimetral, etc)

[volver](#)

Asuntos Jurídicos

¿Quién es el dueño de la tierra sobre la que se planifica el barrio? ¿Cómo se reúne el monto para comprarla? ¿Qué seguridad existe de que se pueda adquirir a los valores planificados?

La fracción de tierra sigue siendo de los dueños originales que se trasladarán al consorcio, fideicomiso o figura que corresponda y firmarán la correspondiente escritura traslativa de dominio en el momento que se le pague el valor comprometido.

El dinero para pagar la tierra lo integran todos los suscriptores (beneficiarios) con el pago del anticipo, el cual ronda generalmente entre el 30 % y 40 % del valor del lote.

Para asegurar la compra de la fracción al costo planificado, se firma, ante escribano público, una opción de compra que estipula el monto comprometido y el plazo para cumplir dicha opción.

[volver](#)

¿Cuál será la figura legal del barrio: club de campo, propiedad horizontal (PH) o Sociedad Anónima?

Si bien en los contratos queda abierta la posibilidad de adoptar distintas figuras legales según convenga a los suscriptores, las circunstancias actuales aconsejan adoptar la figura de un barrio privado subdividido en propiedad horizontal. Igualmente esto queda abierto a las particularidades de cada proyecto y su zona de ubicación.

[volver](#)



¿Cuándo puedo conocer el texto del contrato que firmo?

El contrato definitivo se firma siempre antes de pagar el anticipo y una vez que el texto se adecuó a la realidad del barrio en cuestión. De todas maneras, siempre se comparte una versión preliminar que es de público conocimiento para los interesados en cada proyecto.

[volver](#)

¿Qué cláusulas contempla el contrato para el suscriptor incumplidor?

El contrato prioriza la necesidad del conjunto y los tiempos y calidad de desarrollo del barrio. No obstante, el suscriptor incumplidor no se perjudica económicamente, sino que ante dificultades financieras rápidamente puede "vender" su contrato (transferir sus derechos y obligaciones vía cesión) previa cancelación de su deuda, recuperar su inversión y aún hacer alguna diferencia positiva.

[volver](#)

¿Puede el proyecto o un lote sufrir modificaciones?

El contrato prevé la posibilidad de que se realicen pequeños ajustes resultantes de la adaptación del proyecto a la realidad. Así, contempla una modificación máxima del 10% de la superficie de un lote, compensando económicamente a su propietario de acuerdo al valor por m² original. Por modificaciones mayores, el propietario tiene la posibilidad de rescindir el contrato.

También el proyecto puede ser modificado por cuestiones técnicas, presupuestarias, municipales o comerciales (futuras etapas).

[volver](#)

¿Cuándo obtengo escritura? Hasta ese momento, ¿poseo algún tipo de documento que garantice mi posesión? ¿Qué riesgos se corren por no tener la escritura de subdivisión? ¿Qué perjuicios tengo por no tener mi escritura individual

Son más de 30 los trámites y requisitos que hay que presentar previos a obtener la escritura del lote, con lo que resulta difícil estimar los tiempos de aprobación. Muchos de estos trámites sólo pueden ser presentados una vez que se finalizan las obras de infraestructura del barrio y las autoridades municipales y provinciales lo autorizan. Adicionalmente, la legislación para la aprobación de barrios privados, por ser bastante incompleta, sufre modificaciones que afectan los plazos. De todas formas, el lote se puede seguir transfiriendo a través de la cesión del contrato. Además, los derechos de cada propietario sobre el lote están perfectamente amparados y regulados por el contrato de mandato hasta que se obtiene la escritura final, único momento a partir del cual consideramos finalizado nuestro trabajo. En síntesis, el plazo no

depende 100% del esfuerzo o eficiencia del desarrollador sino de la mayor o menor burocracia que nos toque en el momento de solicitar las autorizaciones.

Dado que el barrio se construye cumpliendo con las reglamentaciones vigentes, no vemos peligro en que la escritura de subdivisión no se pueda conseguir, simplemente se puede llegar a atrasar.

El barrio nace **teniendo su escritura de propiedad**, es decir, la escritura con que se compra la fracción sobre la que se construye el barrio. Esta escritura identifica a los suscriptores para quienes se realiza la compra. Cuando se dice que "el barrio no tiene escrituras" se refiere a que no está completado el trámite de escritura individual pero si tiene escritura en su conjunto y ésta engloba a sus propietarios. Esta tenencia es real y no corre riesgos.

El perjuicio que realmente se sufre en este sistema es la falta de un título de propiedad que permita hipotecar la unidad y esto afecta la obtención de créditos hipotecarios. Sin embargo, diversas instituciones financieras nos han presentado propuestas para ofrecer créditos o préstamos a nuestros suscriptores tomando como garantía nuestro contrato firmado con ellos. Esto demuestra que el sistema es creíble a pesar de no tener una escritura individual de cada parcela o lote.

[volver](#)

¿Está incluido el costo de la escrituración?

No, por su difícil o casi imposible cálculo (depende de valuaciones, revalúos y hasta aplicaciones retroactivas determinadas por entes gubernamentales) los gastos de los trámites de subdivisión no están incluidos en el presupuesto original. Estos son rendidos, devengados y cobrados por separado en el momento más conveniente para el proyecto, su flujo de fondos y la economía de los propietarios. Este momento puede ser durante el cronograma original, con las cuotas adicionales o después de las mismas.

Gestión - Experiencia

¿Qué experiencia tiene Eidico con emprendimientos en desarrollo en situaciones de devaluación?

El barrio Santa Clara fue el más afectado por la devaluación, ya que en el momento de construirse ya se había pagado la fracción y los movimientos de tierra (tierra baja que había que rellenar), pero había que afrontar la construcción de las redes eléctricas, gas, agua y caminos. De todas maneras, el ajuste final entre el costo presupuestado para el lote terminado y el costo finalmente pagado no superó el 15% (en pesos).

En periodos inflacionarios, con incrementos anuales, este porcentaje puede ser superior dependiendo del momento que se encuentre el desarrollo y de la situación política y económica

del país. Es importante destacar que los ajustes históricos de los barrios desarrollados bajo nuestro sistema nunca han alcanzado su revalorización en dólares. Así, la revalorización es el fruto del desarrollo al costo y el beneficio que le corresponde a quienes han aportado el dinero, asumiendo sus ventajas y correspondientes riesgos.

[volver](#)

¿Qué trayectoria de valorización tienen los barrios de Eidico?

En todos los barrios ha existido la valorización mencionada. En algunos se ha dado en forma extraordinaria y rápida (llegando a duplicar el monto aportado) y en otros puede ser más lenta, pero siempre existe. La mayoría de los barrios terminados y consolidados (con personas viviendo) se han valorizado más del 100% en dólares, aún con la devaluación e inflación en pesos de por medio.

[volver](#)

Gestión - Comunicación

¿Qué me informa Eidico y qué medios utiliza?

Comunicamos mediante los siguientes canales o acciones:

- En nuestra página Web pueden informarse de nuevos proyectos, eventos y novedades.
- Todos los suscriptores de nuestros barrios reciben la revista Tigris. Con una tirada mensual de 25.000 ejemplares, Tigris ofrece un contenido de interés general, que educa y entretiene a sus lectores. Además, a través de este medio presentamos nuestros nuevos proyectos y comunicamos diferentes novedades de nuestros barrios en marcha y terminados, de nuestra empresa y del mercado general.
- En el portal de "MI BARRIO" los propietarios pueden: bajar los informes de obra y comunicados, acceder a sus resúmenes de cuenta, observar imágenes actualizadas y videos de su proyecto y enterarse de todas las novedades.
- Realizamos visitas a los barrios dirigidas a los propietarios para que pueden acercarse, conocer al equipo que esta detrás de todo el desarrollo y evacuar personalmente cualquier consulta o duda.
- Pueden comunicarse por teléfono o personalmente con nuestro departamento de Atención al propietario para evacuar dudas, hacer consultas o realizar reclamos.

[volver](#)

Otras preguntas

¿Hay obligación de construir en algún plazo determinado?

No hay ninguna obligación. Por otra parte el sistema permite que los suscriptores que permanecen en la etapa final del emprendimiento sean, en su mayoría, aquellos que tienen la intención de mudarse cuanto antes, lo que genera que los barrios se habiten extraordinariamente rápido. En Santa Bárbara, por ejemplo, en 2000 (su año de entrega) no había habitantes, hoy este barrio cuenta con más 1000 viviendas y alrededor de 5000 habitantes.

[volver](#)

**¿Puedo vender en cualquier momento? ¿Qué es lo que vendo? ¿Qué costo tiene?
¿Qué requisitos hay que cumplir?**

El suscriptor puede "vender" en cualquier momento, aunque técnicamente, lo que en realidad estaría haciendo es transfiriendo su contrato, con los derechos y obligaciones. Esto quiere decir que no se hace una escritura traslativa de dominio, sino un convenio de cesión ante escribano. La transferencia debe ser certificada por escribano público y notificada al desarrollador para que incluya al nuevo beneficiario en sus registros.

[volver](#)

¿Cuáles son los requisitos para poder ceder mi contrato y qué costos tiene?

Nosotros no cobramos costo alguno al momento de realizarse la transferencia del lote. Las condiciones para poder transferir son: (i) la inexistencia de deuda, (ii) la certificación de firmas y (iii) la notificación a Eidico. Los costos que deben tenerse en cuenta son: el impuesto de sellos (que se reparte entre cedente y cesionario) y la certificación de firmas por parte del escribano.

[volver](#)

¿Cuándo empiezo a pagar expensas?

A partir del primer mes del cronograma se paga un gasto administrativo el cual no está incluido en el costo del lote. Posteriormente y a lo largo del desarrollo aparecen gastos por impuestos a la propiedad que se prorratan entre todos y gastos correspondientes a los trámites de aprobaciones, cesiones de tierra, etc. Por cuestiones inherentes a cada barrio o proyecto, a veces ocurre que los gastos mencionados anteriormente se afrontan desde el fondo de obra durante desarrollo. Si es así, este crédito se recupera en los primeros meses de expensas.

La expensa completa propiamente dicha (seguridad, manutención del barrio, iluminación, etc.) recién se produce y cobra en la etapa final del barrio.

[volver](#)

¿Cuándo se puede empezar a construir?

Generalmente a partir de la finalización de las obras, o sea al momento de concluir el plan de pagos. A veces sucede que se permiten las obras particulares aún antes de entregarse el barrio.

¿Puedo adelantar cuotas? ¿Obtengo algún beneficio por hacerlo?

Si algún propietario quisiera hacerlo por algún motivo, se pueden adelantar cuotas total o parcialmente, pero no se otorga ningún beneficio por hacerlo, ya que al ser un desarrollo al costo la financiación no lleva ninguna tasa de interés ni nada similar.

[volver](#)

¿Existe un reglamento de construcción? ¿Impone un estilo determinado?

Una vez entregado el barrio, se crea un reglamento de construcción que utiliza como base el reglamento municipal. Este reglamento no impone estilos pero sí controla y regula una construcción mínima y máxima, la calidad de materiales, los retiros, las alturas, FOS y FOT, entre otros.

[volver](#)