

EL SISTEMA EIDICO

Cuando la unión hace la fuerza

A POCOS MESES DE CUMPLIR 15 AÑOS, NUESTRO SISTEMA HA PROBADO AMPLIAMENTE SU APTITUD PARA REUNIR A MILES DE INVERSORES EN POS DE UN PROYECTO COMÚN Y BRINDAR RESPUESTAS DE VIVIENDA, DESCANSO Y RENTA.

Si bien la mayoría de nuestros lectores son, a la vez, clientes nuestros y, por lo tanto, están familiarizados con el sistema Eidico, vale la pena explicarlo en detalle una vez más, tanto para aquellos que quieran repasar algunos conceptos, como para quienes ésta sea la primera aproximación al tema. En esta nota nos centramos especialmente en la construcción de barrios cerrados, proyectos que dieron origen a este sistema, que luego resultó aplicable a emprendimientos de otro tipo.



Los barrios privados dieron inicio a este sistema.

Una comunidad de esfuerzos, tras un objetivo compartido

Los grandes proyectos, ambiciosos en cuanto a su objetivo, dimensión y sujetos involucrados, solamente pueden llevarse a cabo mediante la intervención organizada de una gran cantidad de personas. Desde el punto de vista económico, suelen requerir un importante capital inicial para poner en marcha todo el engranaje. Frente a esto existen dos alternativas: una es que dicho capital sea aportado por uno o más inversores con una significativa capacidad económica y financiera, la otra variante es reunir una multiplicidad de pequeños inversores que aporten el capital necesario. Esta segunda posibilidad es la adoptada por el sistema cooperativo, en el que varias personas se unen voluntariamente para hacer frente a sus necesidades y aspiraciones.

Es también la opción que elegimos para diseñar nuestro sistema de emprendimientos inmobiliarios: unimos los esfuerzos de muchos para lograr un producto inmobiliario en beneficio de todos. De esta manera, rescatamos algunos principios y criterios del sistema cooperativo y los combinamos con otros inherentes a la empresa de capital, para lograr un método original y propio: el sistema Eidico.

El sistema se basa en unir el esfuerzo de muchos para lograr un producto en beneficio de todos.

Diferencias y similitudes con otros sistemas

Para comprender nuestro sistema con claridad, resulta útil conocer las características y diferencias entre unas y otras alternativas financieras:

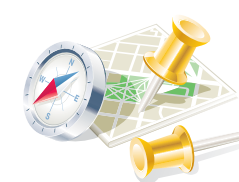
	EMPRESA CAPITALISTA	COOPERATIVA	SISTEMA EIDICO
APORTE DE CAPITAL	Un único inversor o un grupo reducido de inversores.	Totalidad de los socios.	Multiplicidad de inversores individuales.
OBJETIVO PRINCIPAL	Obtención de los mayores márgenes de ganancia por parte del propietario del capital.	Lograr un beneficio común para todos los socios.	Lograr un beneficio común para todos los suscriptores.
DIRECCIÓN Y ADMINISTRACIÓN	Directorio interno.	Participación de todos los socios.	Desarrollador del proyecto (Eidico).
BENEFICIO	Se distribuye entre los accionistas.	El excedente disponible retorna a los socios.	Dirigido directamente a los suscriptores del proyecto.

¿Cómo funciona el sistema Eidico?

Detectamos una necesidad, buscamos el terreno y diseñamos el proyecto, para luego convocar a los inversores individuales. Una vez suscripto el emprendimiento, programamos las obras y las administramos. Los inversores individuales son los beneficiarios. Ellos participan del negocio desde el comienzo y, cumplidos los requisitos del emprendimiento, reciben la propiedad del lote que adquirieron.



Necesidad insatisfecha



Elección de la tierra



Definición y presupuesto



Suscripción al costo entre pequeños inversores



Realización de obras



Barrio terminado

Rescatamos algunos principios y criterios del sistema cooperativo y los combinamos con otros inherentes a la empresa de capital, para lograr un método original y propio: el sistema Eidico.

¿Qué significa Eidico?

Emprendimientos inmobiliarios de interés común. Somos una empresa de servicios dirigida a cubrir las necesidades de quienes quieren construir su vivienda en urbanizaciones con buena infraestructura, a valores económicos (al costo) y organizándose en forma comunitaria. Además de barrios, hemos realizado otro tipo de emprendimientos con base inmobiliaria en distintos puntos del país, de descanso, de turismo y de inversión. En conclusión, son los suscriptores quienes aportan el capital y "marcan el rumbo". Se convierten en pequeños inversores y, tanto en los proyectos de vivienda como en los de renta, más en unos que otros, conviven con los riesgos y beneficios de los respectivos mercados.

El sistema Eidico, paso por paso

1 :: Elección de una fracción



Habitualmente, 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.

3 :: Firma de contratos



Se utiliza la figura legal que mejor se adapte a la realidad, como consorcio, fideicomiso o mandato, donde nosotros asumimos el carácter de administrador fiduciario o mandatario, y los suscriptores, el de consorcistas, beneficiarios o mandantes, según el caso.

5 :: Trámites de subdivisión



Se adopta la figura jurídica aconsejable según el caso, que suele ser la de "barrio privado subdividido en propiedad horizontal". Para llegar a obtener las escrituras de los lotes, deben cumplirse más de 30 trámites municipales y/o provinciales.

2 :: Suscripción del 100%



La fecha de suscripción se establece una vez que se completa el diseño del barrio, se presupuesta su costo y se asigna el valor a cada lote. Cuando se reúne el número de inversores necesario para cubrir el total de lotes, se consolida el proyecto y se avanza con su puesta en marcha.

4 :: Obras



Demoran dos, tres o más años según corresponda. La infraestructura presupuestada habitualmente incluye: movimientos de tierra / calles pavimentadas e iluminadas / redes subterráneas de energía / redes de gas, agua potable y cloacas / construcciones de uso común (seguridad, administración, alambrado perimetral, entre otras).

6 :: Entrega a los propietarios y administración



Una vez entregado el barrio y durante un lapso de transición, llevamos adelante su administración. Luego se contrata al administrador que designe el Consejo de propietarios.

7 :: Construcción de casas



Si bien ciertas circunstancias permiten las obras particulares antes de entregarse el barrio, en general los vecinos construyen una vez finalizadas las obras comunes.

8 :: Revalorización



Tiene lugar desde el momento en que el proyecto se pone en marcha. En algunos casos se ha dado en forma extraordinaria y rápida (llegando a duplicar en poco tiempo el monto aportado) y en otros puede llegar a ser más lenta. Barrios terminados se han llegado a valorizar más del 100% en dólares, aun con la devaluación e inflación en pesos de por medio.

La revalorización tiene lugar desde el momento en que el proyecto se pone en marcha. (...) Barrios terminados se han llegado a valorizar más del 100% en dólares, aun con la devaluación e inflación en pesos de por medio.

TODO SOBRE EL SISTEMA

Este sistema, donde cada propietario es a la vez un pequeño inversor, posee fuertes beneficios pero conlleva también algunos riesgos, tanto unos como otros están ligados directamente a la condición de inversor que asume quien suscribe.

VENTAJAS

- ↑ Posibilidad de ser propietario mediante el pago de cuotas mensuales, mientras dura la construcción del barrio, sin necesidad de desembolsar el total de la inversión de una sola vez.
- ↑ Eliminación del riesgo comercial. El barrio nace siendo exitoso o no nace, ya que por lo general el proyecto solamente se lleva adelante una vez reunida la cantidad de suscriptores que aseguran la cobertura del 100% del capital necesario.
- ↑ Suscripción al costo: este valor inicial es significativamente inferior al de otras propuestas en la zona, pero igual o superior en calidad. Esto es posible por varios motivos:

- ✓ Eficiencia en la contratación a gran escala.
- ✓ Eliminación del margen de utilidad que manejan los operadores tradicionales.
- ✓ Prescendencia de intermediación de cualquier tipo.
- ✓ Ausencia de ciertos costos impositivos, ya que el suscriptor es un consumidor final y por lo tanto no hay impuesto a las ganancias, ni se superponen otros impuestos (ingresos brutos, IVA, etcétera).

RIESGOS

- ↓ Demora en obtener la subdivisión. Ésta no es una desventaja respecto de la propiedad, que está asegurada, si no al tiempo que se deberá esperar para la disposición de un título personalizado, condicionado por los trámites y autorizaciones gubernamentales.
- ↓ Quien suscribe un lote no paga un precio inmovible en el tiempo sino que asume cumplir con un cronograma de aportes, que deben cubrir la inversión total real, incluso si ésta es mayor a la presupuestada originalmente. El posible ajuste del monto original tiene distintos orígenes: por obras adicionales (no previstas en el presupuesto), por erogaciones extrapresupuestarias (impuestos, gastos de subdivisión, entre otros) y por inflación.

Ganancia, costo y ajuste

Como ya mencionamos, la puesta en marcha del emprendimiento es acompañada por una revalorización de sus terrenos, que asciende con el avance de las obras. 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 cubre el ajuste de costos. Por lo tanto, se aplica la siguiente fórmula:

$$\text{GANANCIA DEL SISTEMA AL COSTO} = \text{VALOR DE MERCADO} - (\text{COSTO PRESUPUESTADO} + \text{AJUSTES})$$



El sistema Eidico ha comprobado ser efectivo incluso en momentos de inestabilidad económica.

Las ventajas y riesgos del sistema están ligados directamente a la condición de inversor que asume quien suscribe una unidad.

RAZONES DE SU ÉXITO

El sistema Eidico viene probando su efectividad hace ya varios años, incluso en momentos de inestabilidad económica e incertidumbre financiera.

La clave de este éxito radica en:

- **Los inversores individuales** son la columna vertebral de todo el sistema. Esto significa que el emprendimiento se desarrolla gracias a la unión de pequeños aportes, **primando siempre el objetivo común por encima de los intereses individuales.**
- **Fuerte frente a tiempos de crisis.** Su flujo de fondos independiente para cada barrio y compuesto por pequeños inversores le otorga especial fortaleza en tiempos de crisis, permitiendo avanzar con el proyecto y contratar obras en momentos en que otros no lo hacen. ●

NUEVOS PROYECTOS BAJO EL SISTEMA EIDICO

Seguimos apostando a la efectividad de un sistema que genera confianza, atrae participantes y suma nuevos proyectos, como los últimos presentados:



1



2



3

1. SAN JUAN DE LOS OLIVOS
Emprendimiento de vivienda en la provincia de San Juan.

2. HOTEL SMITHFIELD
Emprendimiento de renta en Zárate.

3. LA RESERVA
Emprendimiento de vivienda en San Martín de los Andes.