

INFORME TÉCNICO

Índice de Costos de Mantenimiento de Consorcios de la Ciudad

Autónoma de Buenos Aires (ICMC)

Anual y Mensual – Octubre 2012¹

Resumen

En el Informe Técnico del mes de Octubre de 2012 se destaca un aumento intermensual, con respecto a Septiembre del 2012, del 2.01%, mientras que el aumento interanual, octubre 2012-2011, es de 29.63%.

En el siguiente Informe se analizan en detalle el Índice de Costos de Mantenimiento de Consorcios (ICMC) de los edificios de la Ciudad de Buenos Aires; las variaciones porcentuales con respecto al mes anterior, al año anterior y el acumulado en lo que va del año, de Enero a Octubre del 2012, en su nivel general y en lo que respecta a cada rubro que compone el índice.

Como se mencionó anteriormente, durante el mes de Octubre de 2012, el ICMC presentó un incremento intermensual de 2.01 %, es decir, respecto al mes de Septiembre de 2012. Los rubros que presentaron un mayor crecimiento intermensual respecto al Nivel General fueron dos: Service y Abonos y Artículos de Limpieza e Iluminación.

¹ El ICMC de Octubre 2012 no refleja el impacto de la eliminación de subsidios a la energía eléctrica y al gas natural por redes, que el Gobierno Nacional, según informaciones de finales de 2011, impondría a los domicilios particulares. El caso perdió vigencia porque la quita de subsidios afectó sólo a una pequeña proporción de los consorcios de la Ciudad de Buenos Aires, dado que la baja de asistencia oficial fue suspendida sine die por las autoridades. Igualmente, los datos de análisis del estudio deberán ser considerados provisorios y serán ajustados a partir de la disponibilidad de informaciones oficiales relevantes. El caso es que ni el ENRE ni el ENARGAS, ni los concesionarios del servicio público de distribución de energía y gas, han dado a conocer el nuevo cuadro tarifario sin subsidios; los entes reguladores y las empresas distribuidoras, tampoco dieron a conocer el área precisa de la CABA a la que se le quitó el subsidio y, por su parte, el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires no informó sobre la cantidad de edificios y viviendas que perdieron el subsidio.

Respecto a la tasa anual de incremento del ICMC, es decir la comparación de Octubre 2012-2011, medida para el Nivel General, alcanzó a 29.63 %. Los rubros que mostraron una variación interanual superior que el Nivel General fueron los mismos dos que a nivel mensual: Service y Abonos y Artículos de Limpieza e Iluminación. El primero de ellos mostrando un aumento muy superior al resto de las categorías, como sucedió en meses anteriores.

La tasa anual de aumento del costo de *expensas*, reflejada en los movimientos del ICMC, viene mostrando cierta desaceleración con respecto al año 2011. Mientras que los aumentos interanuales durante el 2011 superan en todos los casos, excepto en el mes de Enero, el 30%, llegando incluso al 40% en los meses de Marzo, Abril, Mayo y Junio, la variación interanual durante el 2012 no solo no llegó al 40% sino que incluso se mantuvo por debajo del 30% en Marzo, Mayo y Octubre. El promedio de variación interanual de Enero a Octubre del 2011 es del 36.35%, mientras que en igual período del 2012 el promedio es del 32.09%.

El Gráfico 2 (Ver página 7) muestra la evolución mensual del ICMC Nivel General expresada en número índice, con base en el año 2006=100, desde el año 2009 hasta el mes de Octubre de 2012, inclusive. El Gráfico 3 (Ver página 9) exhibe la evolución de los cuatro rubros más importantes en la conformación del ICMC (Sueldos y Jornales, Impuestos y Contribuciones, Mantenimiento y Reparaciones y Service y Abonos) desde el año 2008 y hasta Octubre de 2012, inclusive.

La estructura porcentual del gasto de *expensas* de los consorcios de la Ciudad de Buenos Aires y su evolución se presenta en el Gráfico 4 (Ver página 10). En el mismo, se divide la totalidad del gasto de *expensas* en tres agregados: Sueldos y Jornales, Impuestos y Contribuciones y Gastos Generales. Para una mejor visualización, se presentan los promedios de participación porcentual de cada uno de los tres agregados para el año 2010 y se muestran en forma mensual para el año 2011, y los primeros diez meses de 2012. Esta presentación de los datos permite que la comparación con el mes inmediato anterior (Septiembre 2012) y con el mismo mes del año anterior (Octubre 2011) sea más precisa. En el mes de Octubre de 2012,

los Gastos Generales participaron en un 49.7 % del total del ICMC, el costo de Sueldos y Jornales pesó un 28.7 % y los Impuestos y Contribuciones un 21.6 %.

Por último, se agrega el gráfico 5 (Ver página 11) donde se compara la variación del índice desde Enero hasta Octubre del 2012 y Enero hasta Octubre del 2011, por rubro con el objetivo de comparar el aumento acumulado del índice en lo que va del año y con respecto a igual período del año anterior.

Este Informe Técnico incluye al final un Anexo Metodológico en el cual se describe la metodología utilizada para la construcción, composición y cálculo del ICMC.

Análisis del ICMC

El Cuadro I, inserto a continuación, muestra los valores del ICMC Nivel General y de cada uno sus componentes (expresados en números índices con año base 2006=100) para los meses de Octubre y Septiembre del año 2012. Estos valores se presentan en las columnas dos y tres de dicho Cuadro. Asimismo, se indican en el mismo cuáles fueron las variaciones porcentuales, intermensuales e interanuales, de cada uno de los rubros y del Nivel General del ICMC. Las columnas cuatro y cinco del mismo Cuadro I exponen dichas variaciones porcentuales, respectivamente.

El Nivel General del ICMC presentó un aumento intermensual de 2.01 % en el mes de Octubre de 2012. Durante este mes, los componentes Service y Abonos (+ 6.5 %) y Artículos de Limpieza e iluminación (+3.0 %) presentaron variaciones mensuales superiores a la del Nivel General. Por otro lado, cuatro componentes registraron un crecimiento inferior a la media ICMC Nivel General: Impuestos y Contribuciones (+ 1.58 %), Gastos Varios (+ 1.03 %), Mantenimiento y Reparaciones (+0.47 %) y Gastos de Administración (+ 0.33 %). En cambio, Sueldos y Jornales, Honorarios de Administración y Fuerza Motriz no exhibieron incrementos mensuales, respecto al mes de Septiembre de 2012.

Cuadro I. ICMC Nivel General y sus componentes. Año Base 2006=100

ICMC y Componentes	Índice		Variación porcentual	
	Octubre 2012	Septiembre 2012	Octubre 2012 respecto del mes anterior	Octubre 2012 respecto de Septiembre 2011
Nivel General	401.95	394.05	2.01	29.63
Rubros				
* Sueldos y Jornales	419.21	419.21	0.00	18.00
* Impuestos y Contribuciones	427.91	421.26	1.58	27.03
* Mantenimiento y Reparaciones	283.90	282.56	0.47	24.61
* Service y Abonos	740.93	695.71	6.50	60.85
* Gastos Varios	134.87	133.50	1.03	3.51
* Honorarios de la Administración	452.38	452.38	0.00	28.38
* Fuerza Motriz	100.00	100.00	0.00	0.00
* Seguros	195.31	195.31	0.00	28.59
* Gastos de Administración	116.63	116.25	0.33	4.07
* Artículos de Limpieza e Iluminación	426.93	414.49	3.00	36.61

*Algunos valores de esta columna, son provisorios debido a que el INDEC ajusta sus estimaciones provisorias al mes siguiente del que se publican. Se trata del rubro Mantenimiento y Reparaciones. Asimismo, éste modifica el rubro Impuestos y Contribuciones y, por ende, ambos inciden sobre el Nivel General.

Fuente: EEM

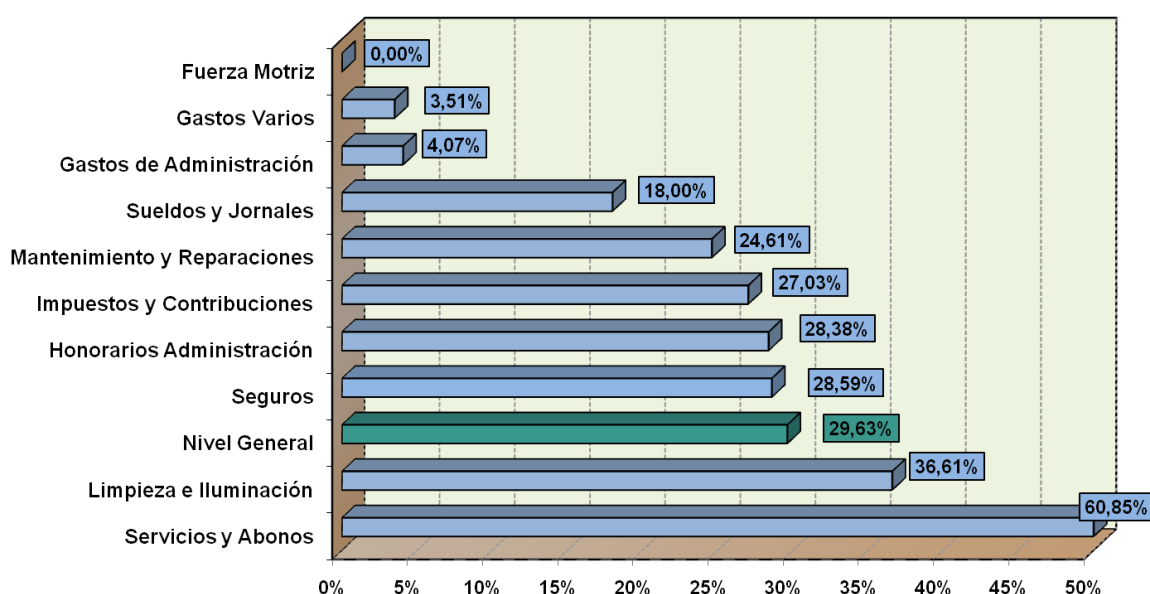
En comparación con el mes de Octubre de 2011, el incremento interanual del Nivel General del ICMC se sitúa en el 29.63 %, frente a igual mes de 2012. Los componentes del ICMC que exhibieron aumentos interanuales superiores al del Nivel General fueron sólo dos: Service y Abonos (+ 60.85 %), que viene creciendo por encima del Nivel General hace varios meses y Artículos de Limpieza e Iluminación (+36.61 %). Los rubros restantes registraron aumentos interanuales inferiores al del Nivel General, con porcentajes de diversa magnitud: Honorarios de Administración (+28.38 %), Impuestos y Contribuciones (+27.03 %), Mantenimiento y Reparaciones (+24.61 %), Sueldos y Jornales (+ 18.00 %), Gastos de Administración (+ 4.07 %), Gastos Varios (+ 3.51 %), a excepción de Fuerza Motriz que no registró incremento alguno durante el año.

Un análisis más preciso consiste en conocer cuánto incidió cada uno de los rubros en la variación total interanual del Nivel General considerando las variaciones y el peso de éstos en el Nivel General. De esta forma, los rubros con grandes subas, pero con un bajo peso relativo en la formación del Índice (ver Anexo Metodológico al final del Informe Técnico), no tendrían una incidencia fuerte sobre la variación del mismo. Durante el mes de Octubre de 2012, las variaciones interanuales de los cuatro principales rubros que conforman el ICMC incidieron un 94.11 % sobre la variación interanual del Nivel General. El componente Service y Abonos 30.04 %, Sueldos y Jornales registró una participación 28.68 %, Impuestos y Contribuciones un 21.61 % y Mantenimiento y Reparaciones tuvo una incidencia sólo de 13.77 % sobre el incremento interanual del ICMC.

En el Gráfico 1, inserto a continuación, se presentan las variaciones porcentuales interanuales del Nivel General del ICMC y de sus componentes para el mes de Octubre de 2012, respecto al mismo mes del año 2011. Mientras que el Nivel General exhibió un aumento de 29.63 %, dos rubros registraron incrementos superiores: Service y Abonos y Artículos de Limpieza e Iluminación, como viene sucediendo en los últimos meses con el primero de ellos. Al igual en los Informes Técnicos anteriores, el componente Service y Abonos presentó un aumento interanual significativo, superior a los meses anteriores, superando el nivel de aumento de noviembre del 2011 (aproximadamente un 48 %). Este hecho se

visualiza también en la explicación del Gráfico 3 (Ver página 9), donde se describe la evolución de los cuatro principales rubros del ICMC.

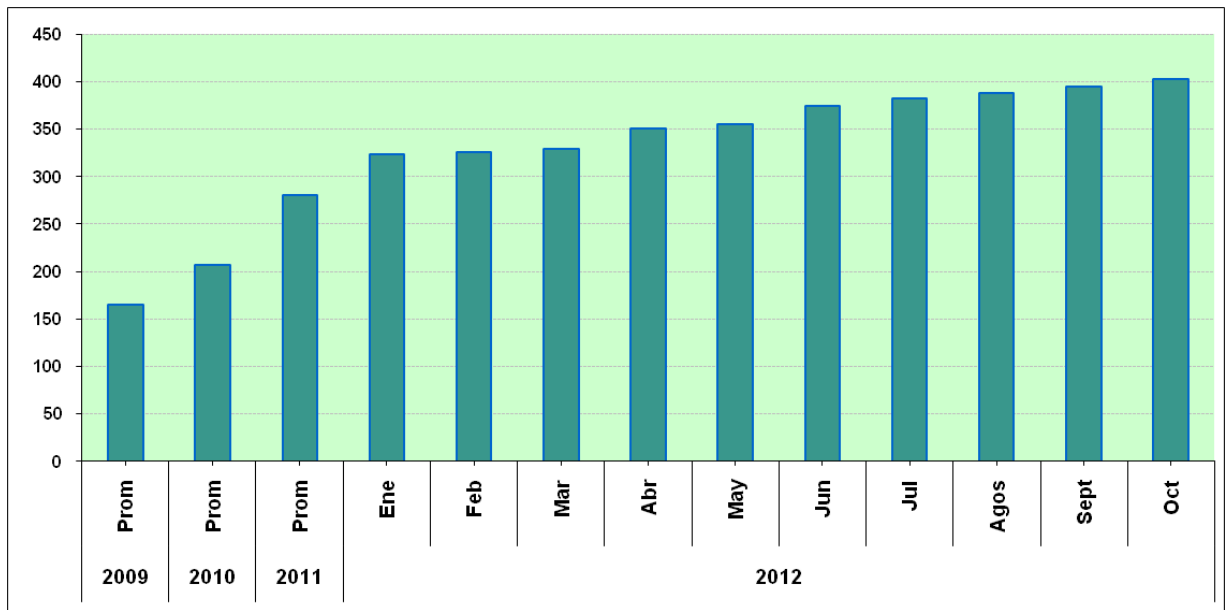
Gráfico 1. Octubre 2012 - Tasa Anual
Variación Respecto del Mismo Mes del Año Anterior (Rubros del ICMC – en %)



Fuente: EEM

En el Gráfico 2 se presenta la evolución del Nivel General del ICMC para los años 2009, 2010, 2011 (en promedio), y los diez primeros meses del año 2012. La tasa mensual promedio de crecimiento del ICMC fue de 2.16 % para el año 2010; durante el año 2011, la tasa media fue de 2.53%, para situarse luego en el mes de Enero de 2012 en 3.00 %, descender hasta el 0.84 % en Febrero, ascender 1.10% y 6.52% en Marzo y Abril respectivamente, crecer solo un 1.31% en Mayo, 5.41 % en Junio, 1.37% en Julio, 1.24% en Agosto, 1.74% en Septiembre y finalmente 2.01 en Octubre del 2012. En los primeros diez meses del año, el ICMC Nivel General exhibió un crecimiento mensual promedio del 2.53 %.

Gráfico 2. Evolución del ICMC. Octubre 2012 - Año Base 2006=100



Fuente: EEM

Como se mencionó anteriormente, el Gráfico 3 muestra el comportamiento de los cuatro principales rubros del ICMC desde el Año 2008 hasta el decimo mes del año 2012 inclusive. Con el objetivo de permitir una mejor visualización del comportamiento de los componentes, se expusieron los valores promedios de los índices para los años 2008, 2009, 2010 y 2011; mientras que para el año 2012 se exhibe la serie en forma mensual.

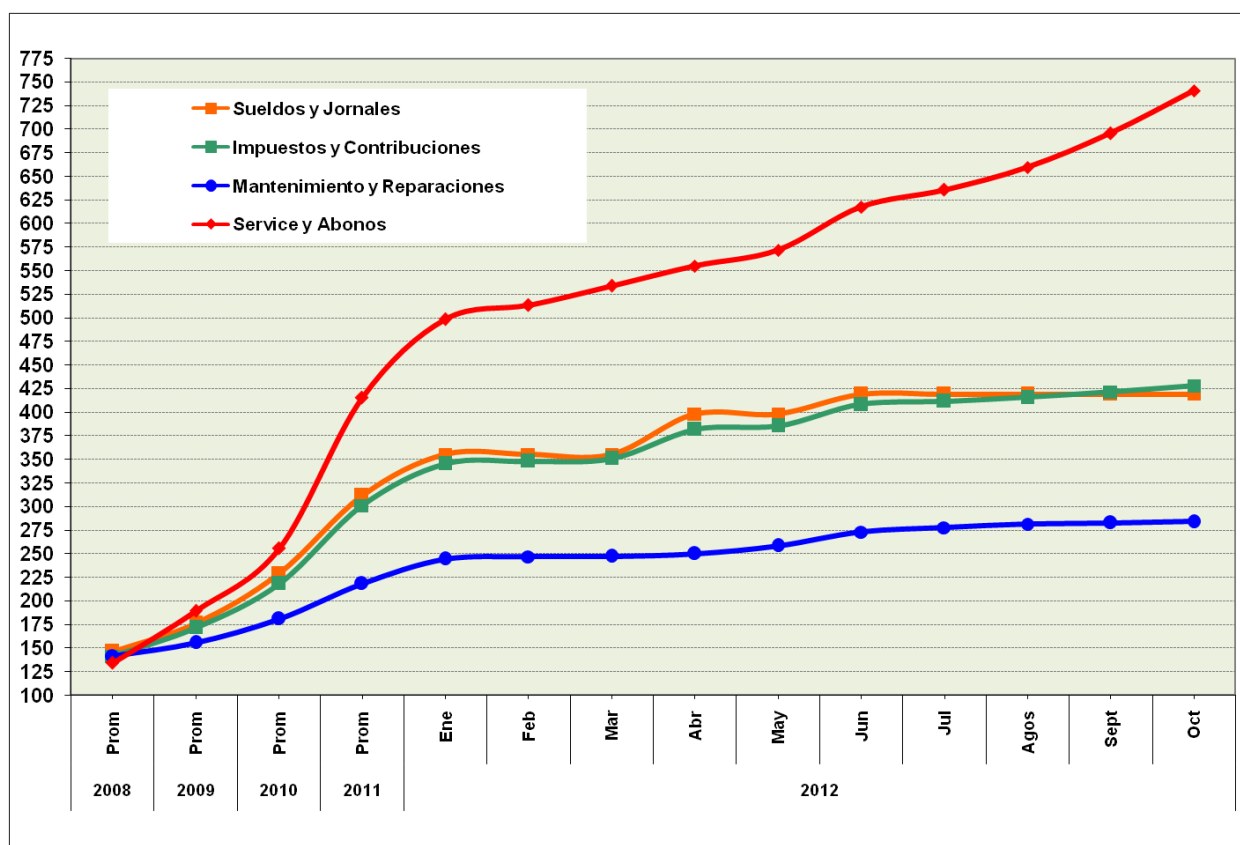
Service y Abonos es el rubro que presenta una evolución más creciente en el intervalo de tiempo estudiado, manteniéndose por encima de los otros tres rubros, especialmente desde el tercer trimestre del año 2010. Este resultado muestra los incrementos de costos de servicios, una actividad que no posee demasiadas regulaciones oficiales y, además, no enfrenta la competencia de la importación, como en otros rubros que conforman el ICMC.

Por su parte, Sueldos y Jornales e Impuestos y Contribuciones muestran un comportamiento similar, dado que este último incluye las cargas sociales y, por lo tanto, el ajuste resultante de la recomposición salarial de los encargados de edificios incide sobre ambos rubros. Estos ajustes salariales se distribuyen en cuotas a lo largo del año y el gráfico revela aquellos incrementos durante esos meses, que luego se mantienen durante el resto del año (comportamiento estacional). En el mes de Abril de 2012, se exhibe la primera cuota de la recomposición salarial de los salarios de los encargados (12%), mientras que en Junio se contabilizó la segunda cuota (6%) del acuerdo homologado por el MTySS.

El ritmo de aumento de Impuestos y Contribuciones se encuentra explicado, en cierta medida, por la evolución del Impuesto al Valor Agregado (IVA), que se cobra sobre la facturación de las actividades correspondientes y, en consecuencia, se encuentra sujeto a variaciones reales de demanda y aumentos de precios de los servicios y productos subordinados a este gravamen. Durante los últimos meses, el aumento en los rubros que contienen IVA provocó que la variación intermensual e interanual del rubro sea superior al que muestra Sueldos y Jornales.

Por último, el rubro Mantenimiento y Reparaciones, aunque se mantiene por debajo del resto, registra también variaciones mensuales crecientes desde el año 2009, promediando el 1,32% de aumento intermensual durante Enero a Octubre del 2011 y el 2,01% en mismo período del 2012, con picos en los meses de Enero (+ 4.84%), Mayo (+3.37%) y Junio (+ 5.59%).

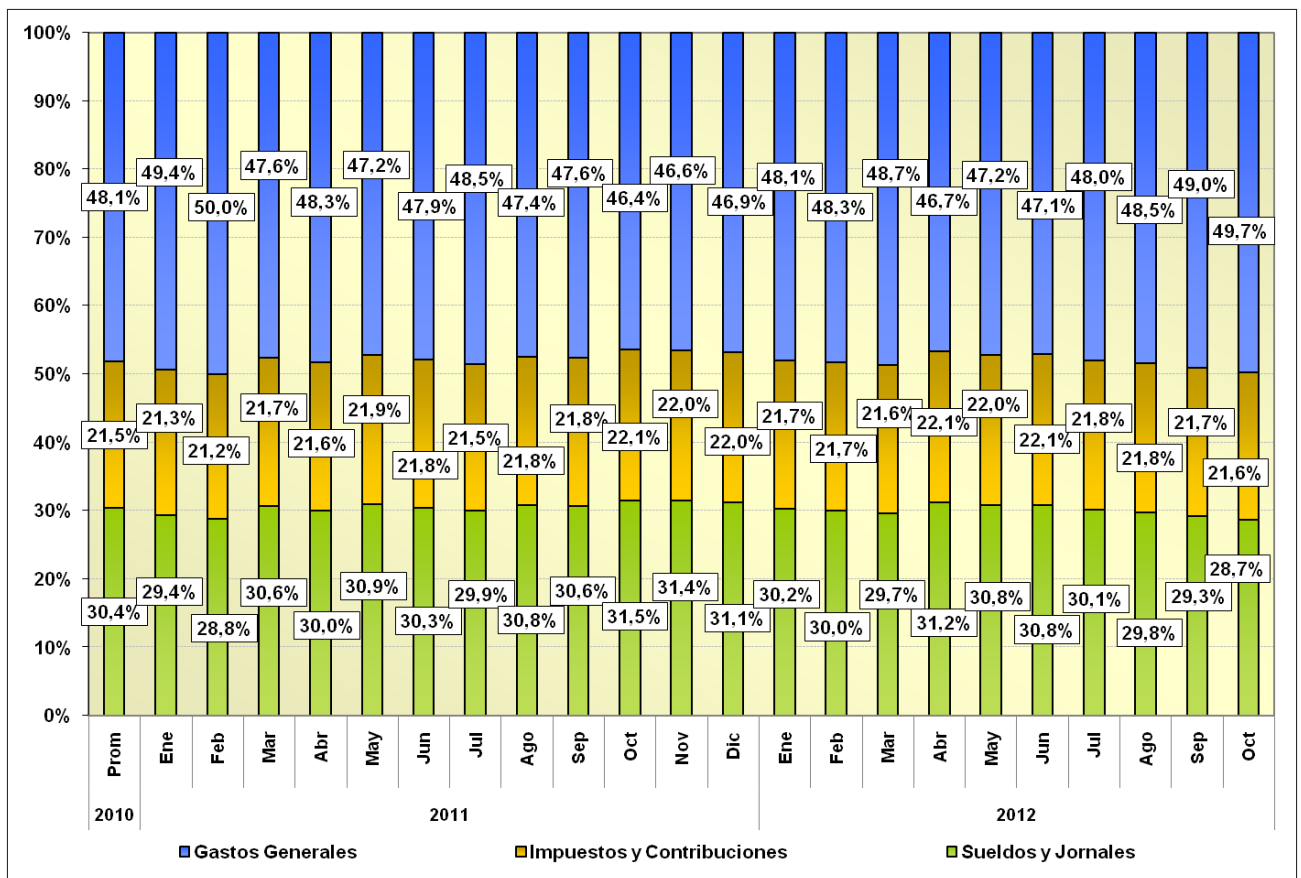
Gráfico 3. Evolución de principales componentes del ICMC. Año Base 2006=100



Fuente: EEM

El Gráfico 4 exhibe la estructura porcentual de los gastos de los consorcios de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Como se indicó al comienzo del Informe, se exhiben en dicho Gráfico el promedio de participación anual para los años 2008, 2009, 2010 y 2011 y la estructura porcentual mensual para los primero nueve meses del año 2012. En general, puede afirmarse que la estructura de gastos de expensas no ha tenido grandes cambios durante el período analizado. Mientras que el agregado Gastos aumentó su participación un 0.7 % en el mes de Octubre de 2012 con respecto al mes de Septiembre del corriente año, Impuestos y Contribuciones disminuyó su participación en un 0.1 % y Sueldos y Jornales ha descendido su peso en un 0.6 %.

Gráfico 4. Estructura Porcentual del Gasto en Expensas por Principales Componentes
Sobre el ICMC - Año Base 2006=100
Octubre 2012

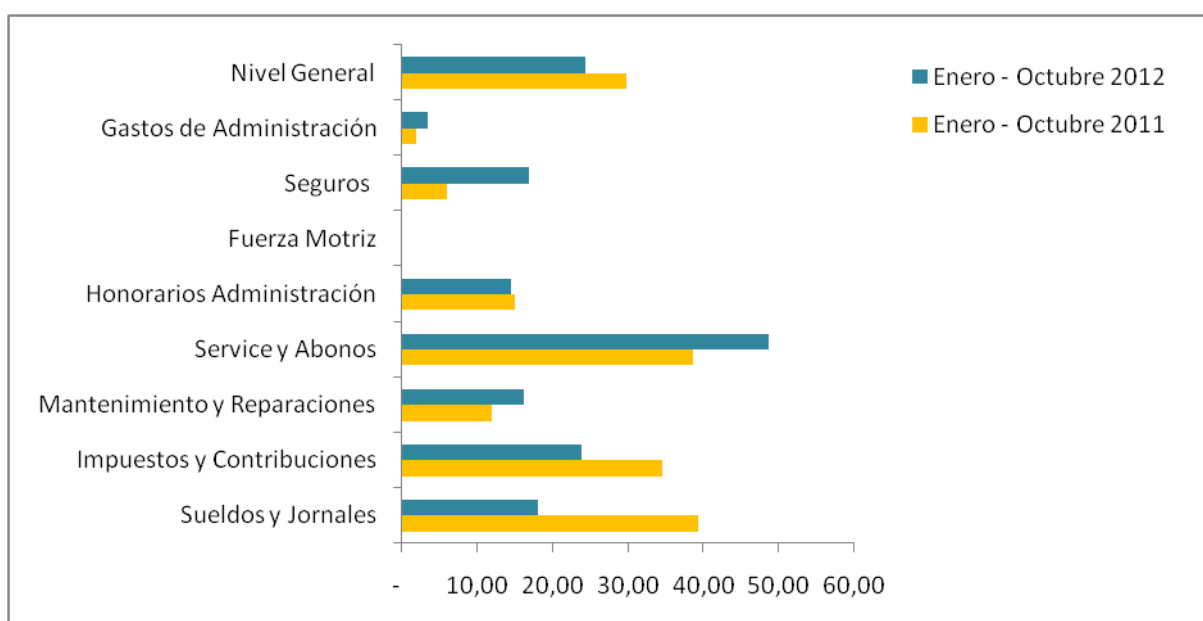


Fuente: EEM

Por último, se agrega el gráfico 5 donde se compara la variación del índice desde Enero hasta Octubre del 2012 y Enero hasta Octubre del 2011, todo por rubro. El objetivo de este gráfico es visualizar el aumento acumulado del índice en lo que va del año y realizar una comparación con el mismo período del año anterior. Mientras el crecimiento acumulado de Enero a Octubre del 2012 es del 18.00%, en igual período del año anterior es de 39.39%. Esto se condice con la desaceleración del aumento en los diferentes rubros que se mencionaron anteriormente. Los Rubros

Seguros, Gastos de Administración, Mantenimiento y Reparaciones, Service y Abonos acumularon un porcentaje de aumento mayor a igual periodo del año anterior. Por otro lado, Sueldos y Jornales, Impuestos y Contribuciones y Honorarios de Administración muestran un aumento porcentual durante el 2012 que es inferior al acumulado de Enero a Octubre de 2011. Finalmente, el rubro Fuerza Motriz no mostro variación con respecto al año pasado (en ambos casos una variación nula)

Gráfico 5. Variación Acumulada del Índice entre Enero y Octubre del 2012 en comparación con Enero y Octubre del 2011 (en porcentaje)



Anexo Estadístico

A continuación, el Cuadro II presenta la evolución mensual de todos los componentes del ICMC, desde el mes de Enero de 2007 hasta el mes de Octubre de 2012 inclusive, con Base en el Año 2006.

Cuadro II. Evolución del ICMC Nivel General y sus Componentes. Enero de 2007 / Octubre 2012. Año Base 2006=100

RUBRO	ÍNDICE	Sueldos y Jornales	Impuestos y Contribuciones	Mantenimiento y Reparaciones	Service y Abonos	Gastos Varios	Honorarios Administración	Fuerza Motriz	Seguros	Gastos de Administración	Artículos de Limpieza e Iluminación
Ene-07	105,65	110,79	107,82	110,23	98,27	101,29	100,00	100,00	76,76	101,18	102,61
Feb-07	105,67	110,79	107,88	110,56	98,27	100,73	100,00	100,00	76,76	101,37	103,57
Mar-07	106,01	110,79	108,03	111,46	98,27	102,41	100,00	100,00	76,76	101,55	103,74
Abr-07	106,43	110,79	108,26	112,80	98,27	104,06	100,00	100,00	76,76	101,73	104,47
May-07	113,84	116,73	112,89	117,87	98,27	104,90	159,52	100,00	76,76	101,85	105,15
Jun-07	114,20	116,73	113,18	119,53	98,27	105,08	159,52	100,00	76,76	102,35	106,61
Jul-07	118,00	122,61	118,19	123,08	103,18	104,41	159,52	100,00	76,76	102,62	106,43
Ago-07	121,75	130,63	123,77	124,45	105,00	103,72	159,52	100,00	76,76	102,64	106,88
Sep-07	121,46	130,63	123,51	124,33	103,18	103,90	159,52	100,00	76,76	103,00	108,08
Oct-07	122,20	130,63	124,15	128,09	103,18	103,73	159,52	100,00	76,76	103,21	109,75
Nov-07	123,97	130,63	125,62	129,72	111,34	104,22	159,52	100,00	79,07	103,54	110,72
Dic-07	124,09	130,63	125,66	129,92	111,34	104,94	159,52	100,00	79,07	104,19	111,63
Ene-08	124,58	130,63	126,13	130,75	113,68	104,34	159,52	100,00	79,07	104,34	112,24
Feb-08	125,91	130,63	127,36	131,42	119,05	103,22	159,52	100,00	95,91	104,53	112,52
Mar-08	129,84	130,63	129,36	132,16	132,52	103,37	183,33	100,00	95,91	104,75	113,20
Abr-08	135,97	143,20	138,16	137,08	132,42	104,38	183,33	100,00	95,91	105,11	113,73
May-08	136,58	143,20	138,65	140,27	132,42	104,74	183,33	100,00	95,91	105,24	109,17
Jun-08	136,67	143,20	138,70	140,34	132,42	105,20	183,33	100,00	95,91	105,13	112,73
Jul-08	143,51	150,41	146,58	154,42	139,04	105,88	183,33	100,00	95,91	105,62	115,89
Ago-08	144,33	157,14	149,21	144,79	139,04	106,13	183,33	100,00	95,91	106,06	111,42
Sep-08	145,37	157,14	150,05	147,11	142,51	106,64	183,33	100,00	95,91	106,41	108,14
Oct-08	145,34	157,14	150,14	147,54	142,51	105,20	183,33	100,00	95,91	106,52	110,62
Nov-08	145,56	157,14	150,29	148,01	142,51	105,61	183,33	100,00	95,91	106,65	118,70
Dic-08	148,01	157,14	152,34	147,96	142,51	106,13	183,33	165,66	100,70	106,71	135,32

Cuadro II. Evolución del ICMC Nivel General y sus Componentes. Enero de 2007 / Octubre 2012. Año Base 2006=100 – Continuación

RUBRO	ÍNDICE	Sueldos y Jornales	Impuestos y Contribuciones	Mantenimiento y Reparaciones	Service y Abonos	Gastos Varios	Honorarios Administración	Fuerza Motriz	Seguros	Gastos de Administración	Artículos de Limpieza e Iluminación
Ene-09	150,40	157,14	154,37	148,61	156,29	106,39	183,33	165,66	100,70	106,78	135,32
Feb-09	150,48	157,14	154,42	149,06	156,29	106,59	183,33	165,66	100,70	106,72	132,61
Mar-09	154,71	157,14	157,99	149,37	181,30	107,12	183,33	165,66	100,70	106,93	136,59
Abr-09	155,85	157,14	158,94	150,24	186,74	107,36	183,33	165,66	100,71	106,98	141,45
May-09	160,20	167,19	165,52	151,05	186,74	108,03	183,33	165,66	100,71	106,91	147,82
Jun-09	163,63	167,19	166,82	155,30	189,54	108,75	211,43	165,66	109,07	107,09	149,59
Jul-09	165,97	177,44	171,75	156,57	189,54	109,22	211,43	100,00	109,07	107,26	149,59
Ago-09	171,29	187,59	179,20	157,49	195,23	109,77	211,43	100,00	109,07	107,44	155,58
Sep-09	174,72	195,71	184,44	157,96	195,23	110,36	211,43	100,00	109,07	107,54	155,58
Oct-09	178,14	195,71	187,33	162,25	210,85	110,71	211,43	100,00	109,07	108,04	155,58
Nov-09	178,55	195,71	187,64	164,10	210,85	111,22	211,43	100,00	109,07	108,42	155,58
Dic-09	180,55	199,90	190,53	164,75	210,85	111,62	211,43	100,00	109,07	108,48	168,02
Ene-10	183,76	199,90	191,93	165,56	219,28	112,32	211,43	100,00	109,07	108,50	178,10
Feb-10	184,74	199,90	192,71	168,80	219,28	112,69	234,76	100,00	119,98	108,55	178,10
Mar-10	184,70	199,90	192,64	168,42	219,28	113,11	234,76	100,00	119,98	108,70	178,10
Abr-10	185,38	199,90	193,18	171,66	219,28	113,59	234,76	100,00	119,98	108,93	178,10
May-10	196,79	217,90	208,10	178,39	235,73	114,28	234,76	100,00	119,98	109,06	185,23
Jun-10	199,13	217,90	210,04	181,16	246,34	115,01	234,76	100,00	119,98	109,12	185,23
Jul-10	212,39	235,90	224,43	182,21	266,04	115,56	272,38	100,00	119,98	109,32	188,01
Ago-10	220,93	254,88	237,20	186,48	266,04	115,99	272,38	100,00	119,98	109,59	188,01
Sep-10	222,73	254,88	238,69	189,05	271,36	116,55	272,38	100,00	128,16	109,73	203,61
Oct-10	223,92	254,88	239,65	190,26	276,79	117,37	272,38	100,00	128,16	109,65	203,61
Nov-10	229,81	254,88	244,64	191,06	310,00	117,96	272,38	100,00	133,29	109,67	215,83
Dic-10	232,75	254,88	247,06	199,94	316,20	118,98	272,38	100,00	133,29	109,79	224,46

Cuadro II. Evolución del ICMC Nivel General y sus Componentes. Enero de 2007 / Octubre 2012. Año Base 2006=100 - Continuación

RUBRO	ÍNDICE	Sueldos y Jornales	Impuestos y Contribuciones	Mantenimiento y Reparaciones	Service y Abonos	Gastos Varios	Honorarios Administración	Fuerza Motriz	Seguros	Gastos de Administración	Artículos de Limpieza e Iluminación
Ene-11	238,70	254,88	250,14	203,47	332,01	120,80	306,43	100,00	143,28	110,07	232,32
Feb-11	243,46	254,88	254,12	206,84	355,25	121,24	306,43	100,00	143,28	110,36	250,90
Mar-11	259,04	288,66	277,09	206,42	365,91	123,02	306,43	100,00	143,28	110,48	260,94
Abr-11	264,27	288,66	281,45	215,27	386,04	124,43	306,43	100,00	143,28	110,60	268,77
May-11	274,81	308,66	296,14	215,38	399,55	125,81	306,43	100,00	143,28	110,89	277,90
Jun-11	279,68	308,66	300,23	214,29	429,51	126,81	306,43	99,67	143,28	111,16	289,02
Jul-11	283,53	308,66	300,84	217,62	429,51	127,90	352,38	99,67	143,28	112,32	294,80
Ago-11	295,46	330,48	317,29	221,98	442,40	128,89	352,38	99,77	143,28	111,63	300,70
Sep-11	296,79	330,48	318,37	222,57	445,50	129,53	352,38	99,77	151,88	111,91	304,31
Oct-11	310,08	355,27	336,86	227,84	460,64	130,30	352,38	100,00	151,88	112,07	312,52
Nov-11	310,99	355,27	337,56	231,43	460,64	131,20	352,38	100,00	151,88	112,44	323,46
Dic-11	313,70	355,27	339,83	232,93	474,46	131,78	352,38	100,00	151,88	112,57	333,16
Ene-12	323,10	355,27	345,43	244,20	498,16	131,95	395,24	100,00	167,07	112,76	343,16
Feb-12	325,82	355,27	347,96	246,84	513,13	129,41	395,24	100,00	167,07	113,40	343,16
Mar-12	329,41	355,27	350,96	247,19	533,66	130,26	395,24	100,00	167,07	113,61	351,74
Abr-12	350,89	397,91	381,64	250,10	555,00	130,97	395,24	100,00	172,91	113,78	351,74
May-12	355,51	397,91	382,48	258,53	571,65	132,02	395,24	100,00	172,91	113,97	365,81
Jun-12	374,75	419,21	408,07	272,99	617,39	132,70	395,24	100,00	179,83	114,12	376,78
Jul-12	379,89	419,21	411,53	277,73	635,91	132,38	452,38	100,00	179,83	115,88	391,85
Ago-12	387,30	419,21	415,58	281,24	659,44	132,36	452,38	100,00	182,53	116,05	400,47
Sep-12	394,05	419,21	421,26	282,56	695,71	133,50	452,38	100,00	195,31	116,05	414,49
Oct-12*	401,95	419,21	427,91	283,90	740,93	134,87	452,38	100,00	195,31	116,63	426,93

*Algunos valores de esta fila, son provisorios y se ajustan en el Informe Técnico posterior.

Nota Metodológica

El ICMC fue elaborado con el objetivo de contar con un indicador de la evolución de los costos de mantenimiento de consorcios en la Capital Federal. Para ello, se ha construido un índice de precios que mide la evolución de los precios de una canasta fija de gastos asociados al mantenimiento de consorcios de edificios de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Asimismo, cumple con las características de un índice estadísticamente válido: confiable, preciso, representativo, comprensible, congruente, comparable, útil y oportuno.

Un primer tema relativo a la construcción del índice refiere a la definición del tamaño de la muestra que, para un margen de error del 5% y un nivel de confianza del 98%, en una población finita de aproximadamente 47.000 edificios existentes en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, requiere contar con al menos 426 casos, tomados en forma aleatoria. En este caso se utilizó una muestra tomada de 38 administraciones de edificios, todos distribuidos en el predio de la Capital Federal, que en conjunto y con la condición de que ninguna administradora operara menos de 10 edificios, proveyeron los datos de gastos para 546 inmuebles correspondientes al año 2006, distribuidos mensualmente. Esto implicó procesar algo más de 39.500 datos.

El Año Base seleccionado para construir la muestra representativa fue el 2006. Los datos de las administradoras para los 546 edificios se recolectaron y computaron para cada uno de los meses del año base. Naturalmente, al tomarse de la liquidación de las expensas, la computación resulta en un indicador de costos, multiplicando precios variables en cada levantamiento de información por cantidades variables en ese mismo lapso y además, las cantidades conforman un conjunto heterogéneo, sólo válido para el caso de construcción de un indicador de costos. Esos datos mensuales son sumados y ponderados para obtener el valor anual medio, que constituye la base de cálculo del indicador buscado, el año completo 2006.

El índice elaborado es un índice de precios del tipo Laspeyres, con coeficientes fijos. Lo que se está mostrando entonces es la evolución de los precios de los factores y servicios que integran el ICMC a través de los diferentes rubros de gastos y no un indicador de costos de expensas. Entonces, lo que se muestra es la evolución de los precios de los bienes consumidos (la inflación), asumiendo la constancia de la canasta o, en este caso, del ICMC. Se muestra la variación de los precios de los componentes de las expensas, pero no del monto de las expensas en sí, porque los consorcios varían todo el tiempo la composición de las mismas (i.e. postergan o sustituyen gastos, es decir, modifican la canasta base).

Para el ICMC, a partir de la base de datos correspondiente al año 2006, se establecieron los pesos relativos por rubro de gastos de cada categoría de edificio. Luego se procedió a diseñar el mecanismo de apareamiento por rubro de gasto. Ese dato es el que se ajusta con la evaluación periódica de las categorías de gastos que se indican en el Cuadro III a continuación.

Cuadro III. Ponderador en % 2006, Fuentes de Información para Apareamiento

Rubro	Ponderador (%)	Fuente
Sueldos y Jornales	27.50	MTEySS
Impuestos y Contribuciones	20.30	EEM/ MTEySS
Mantenimiento y Reparaciones	16.11	INDEC
Servicios y Abonos	13.47	EEM
Gastos Varios	9.40	INDEC
Honorarios de la Administración	6.60	EEM/CAPHAI
Fuerza Motriz	2.64	ENRE
Seguros	2.07	EEM
Gastos de Administración	1.00	INDEC - AySA
Artículos de Limpieza e Iluminación	0.91	INDEC/EEM

Fuente: EEM

En definitiva, la evolución mensual de cada uno de los rubros ya especificados, para el año 2007 y 2008, es seguida de acuerdo a la fuente de información disponible más conveniente, según el caso. Para la vinculación y arrastre de precios, por rubro de gastos, son utilizados varios indicadores oficiales. Para el índice de Gastos Varios se utilizaron varias categorías del Índice de Precios al Consumidor elaborado por el INDEC. Ellas incluyen a Indumentaria, en los subrubros Ropa Exterior y Calzado (22,25% y 11,25% respectivamente), Comunicaciones (31,70%) y Servicios Básicos y Combustibles para la Vivienda (34,80%) con sus ponderadores correspondientes. En cambio, para Fuerza Motriz se utilizaron los datos disponibles sobre Electricidad en el Ente Nacional Regulador de la Electricidad (ENRE), a partir del cálculo de un promedio simple entre las tarifas de Edenor y de Edesur (T1) que corresponde a consumos entre 1.401 kWh y 2.800 kWh. La categoría Sueldos y Jornales se obtiene a través de los convenios firmados con el Ministerio de Trabajo, Empleo y Seguridad Social. En cuanto a Mantenimiento y Reparaciones, éste se basa en el Índice de la Construcción (INDEC), rubros Mano de obra y Materiales, cada uno ponderando un 50%. El ítem Impuestos y Contribuciones surge de la aplicación de la normativa AFIP y MTEySS. El índice Gastos de Administración fue armado en base a un rubro del IPC [Bienes y Servicios Varios (30,58%)], mientras que los datos sobre Agua y Servicios Sanitarios (69,42%) fueron obtenidos de la evolución tarifaria de AySA. Artículos de Limpieza e Iluminación se obtuvo del IPC, Equipamiento y Mantenimiento del Hogar, Utensilios y Productos de Limpieza. Por último, los índices Service y Abonos; Honorarios de la Administración y Seguros fueron elaborados en base a la base de datos del EEM, tomando bajo consideración todas las variables relevantes para dichos rubros, como ser abono por ascensores, desinsectación, servicio de cable, honorarios de la administración propiamente dichos, seguros contra incendio, cristales, entre otros.

Una vez establecida la estructura de ponderaciones por rubro de gasto se procede al apareamiento rubro a rubro con los índices e indicadores previamente especificados.