

INTRODUCCION.

El presente documento está directamente dirigido a responder las preguntas frecuentes que interesan a la mayoría de las personas que tenemos el gusto de conocer, y que suelen surgir una vez concluida la entrevista en la cual buscaban información acerca de nuestros proyectos, funcionamiento, comercialización y construcción de viviendas.

En estas páginas se establecen las particularidades del sistema de inversión de GRUPO URBANO BROKERS INMOBILIARIOS S.A., y las preguntas/respuestas frecuentes antes mencionadas, de manera de poder brindar a los nuevos inversores información clara y confiable.

DESTINATARIOS.

El sistema de inversión de GRUPO URBANO BROKERS INMOBILIARIOS S.A. apunta fundamentalmente a dos grupos de inversores. Por un lado, es altamente rentable para aquellos que necesiten de la compra de una propiedad para vivir, ya que con este sistema de inversión, se tiene la posibilidad de financiar la compra de la misma, a partir de un anticipo, y en determinada cantidad de cuotas mensuales.

Por otro lado, se apunta aquellos que buscan la compra de una propiedad como modo de inversión. En este caso, la ventaja que ofrece el sistema de GRUPO URBANO BROKERS INMOBILIARIOS S.A es que a partir de la posibilidad de ahorro mensual por parte del inversor, una vez traducido en un bien inmueble, le devendrá en un beneficio económico, ya sea a partir de su alquiler o de su venta.

NUESTRO SISTEMA.

Nuestra modalidad es simple. GRUPO URBANO BOKERS INMOBILIARIOS S.A. es una empresa INMOBILIARIA – ADMINISTRADORA – DESARROLLADORA – CONSTRUCTORA, que se ocupa desde la compra del lote de terreno, asesoramiento, proyecto, dirección, construcción, administración de la obra, comercialización (venta – alquiler y administración mensual de las unidades construidas), en los proyectos y desarrollos que propone.

Todo inicia cuando vemos un lote en una zona estratégicamente ubicada para poder desarrollar un emprendimiento. Debe convencernos y ser adecuado para ese momento particular en tiempo, espacio y rentabilidad.

Una vez estudiado y convenido el proyecto, lo presupuestamos y allí determinamos el costo estimado del mismo y evaluamos su factibilidad. Superadas estas etapas, iniciamos el acuerdo con el propietario del lote.

Una vez que logramos el consentimiento del mismo, y obtenemos el compromiso de venta del lote de terreno, iniciamos la búsqueda de los inversores a los cuales se les ofrecen unidades funcionales a construir. El grupo inversor se consolida por medio de las reservas de venta. Una vez obtenidas la cantidad suficiente para la cancelación del pago del lote y el primer acopio de materiales para el inicio de la obra, comenzamos.

En esta etapa, con el aporte de los inversores, **a través de la suscripción de los boletos de compra venta de unidad funcional a construir**, realizamos la escritura traslativa de dominio del lote a nombre de la empresa, iniciamos los permisos de obra necesarios, la contratación de los profesionales que correspondan, mano de obra y el acopio parcial de los materiales para la primera etapa de obra.

Una vez iniciada la misma, todos los inversores inician el pago de las cuotas pactadas, ingreso que es destinado al pago de la mano de obra, profesionales, administración y materiales necesarios para la correcta culminación de la obra. Una vez finalizada, GRUPO URBANO BROKERS INMOBILIARIOS S.A. encargará al escribano designado, la respectiva escritura traslativa de dominio de las unidades funcionales a cada uno de los titulares de los boletos de compra venta.

Leonel A. Bertoia

Presidente

Martillero y Corredor Público Nacional

Colegiado 7342 - Libro. XIII - Folio. 167

Pablo A. Piñero

Vice Presidente

Martillero y Corredor Público Nacional

Colegiado 7346 - Libro. XIII - Folio. 169

INDICE DE PREGUNTAS.

SUSCRIPCIÓN – INGRESO AL GRUPO DE INVERSION

1. ¿Qué se necesita para realizar la suscripción y/o ingreso al proyecto?
2. ¿Cuál es el objetivo de la suscripción?
3. ¿Con qué valor mínimo puedo acceder?
4. ¿Cuál es la figura jurídica?
5. ¿Puede haber una titularidad compartida?
6. ¿Cuándo es la fecha de suscripción del proyecto?
7. ¿Qué pasa si no se consigue la cantidad suficiente de suscriptores?
8. ¿Cómo continúa la financiación del proyecto si muchos dejan de pagar?
9. ¿Qué pasa si uno no paga?
10. ¿El contrato es en dólares o en pesos?
11. ¿Hay comisiones o gastos no incluidos en el costo de la suscripción?
12. ¿Que cobra Grupo Urbano?
13. ¿Cuáles son los requisitos para poder ceder mi Boleto de Compra-Venta y qué costos tiene?
14. ¿Puedo adelantar cuotas? ¿Obtengo algún beneficio por hacerlo?

AJUSTES

15. ¿El valor de suscripción es fijo o tiene ajustes?
16. ¿Los ajustes cada cuanto tiempo se hacen?
17. Si cancelo el total del valor original, ¿Cómo se aplica y se devenga el eventual ajuste?
18. Si es necesario, ¿en qué momento se aplican las cuotas de ajuste?

OBRA / DEPARTAMENTOS / ARQUITECTURA

19. ¿Qué incluye la infraestructura presupuestada?
20. ¿Se va a poder elegir el piso / departamento?
21. ¿Cómo será la asignación de departamentos?
22. ¿Puedo elegir los pisos, los modelos de artefactos, barandas, o cualquier otro detalle que quiera?
23. ¿Las superficies de las unidades funcionales, son las mismas? ¿Cuánto miden?
24. ¿Las paredes internas del edificio, son de ladrillo?
25. ¿Cuándo se pagan impuestos municipales y /o provinciales y demás?
26. En el valor de las cuotas, ¿están incluidos los derechos de construcción?
27. Una vez que se entrega el edificio, ¿quién lo administra?
28. ¿Cuándo se considera terminada la obra?
29. ¿Cuándo tomo posesión de mi unidad funcional? ¿Tengo gastos adicionales en esta instancia?
30. ¿Cuándo empiezo a pagar expensas?

ASPECTO LEGAL

31. ¿Quién es el dueño de la tierra sobre la que se planifica el emprendimiento?
32. ¿Cuándo puedo conocer el texto del contrato que firmo?
33. ¿Puede el proyecto o un lote sufrir modificaciones?
34. ¿Por qué se aplica el índice de la Cámara Argentina de la Construcción en este caso?
35. ¿El índice se aplica sobre la cuota?
36. ¿Cuándo obtengo la escritura?
37. ¿Está incluido el costo de la escrituración?

COMUNICACIÓN

38. ¿Qué me informa GRUPO URBANO y qué medios utiliza?

PAGOS

- 39. ¿Son cuotas fijas?
- 40. ¿Cuáles son los medios de pago habilitados?

ESCRITURA

- 41. ¿Qué costo tiene la escritura?
- 42. ¿Puedo hacer la escritura con mi escribano?
- 43. ¿Cómo se si el escribano no me está cobrando de más?
- 44. Si quiero vender mi unidad funcional ¿estoy obligado a escriturar?

EXPERIENCIA – GESTION - BENEFICIOS POR INVERTIR CON GRUPO URBANO

- 45. ¿Por qué se afirma que la inversión tiene siempre potencial de revalorización?
- 46. ¿Por qué afirman que produce una buena renta, continua, confiable, permanente?

SUSCRIPCIÓN – INGRESO AL GRUPO DE INVERSION

1. ¿Qué se necesita para realizar la suscripción y/o ingreso al proyecto?

Previo a la suscripción se deberá realizar una Reserva (monto a definir), que consiste en un compromiso por parte del futuro suscriptor, a ser partícipe del sistema de inversión de GRUPO URBANO BROKERS INMOBILIARIOS S.A.

2. ¿Cuál es el objetivo de la suscripción?

El objetivo de la suscripción consiste realizar la firma del Boleto de Compra-Venta que constituye un aporte de dinero. Se efectúa con el fin de llevar a cabo en principio, la compra del lote, y además, la cantidad proporcional de materiales para el inicio de la obra y los gastos administrativos correspondientes (inscripciones, permiso de obra, etc).

3. ¿Con qué valor mínimo puedo acceder?

Si bien al momento de presupuestar el emprendimiento va a existir un valor determinado ya sea para el boleto de compraventa, como para las cuotas, de ser necesario se analizará la posibilidad en cada caso particular y se definirá con qué valor podrá acceder. Por ejemplo, realizando un aporte inicial cercano al estipulado y luego, aportes adicionales trimestralmente o semestralmente, o hasta incluir un incremento en las cuotas del plan de pago.

4. ¿Cuál es la figura jurídica?

La figura jurídica que utiliza el sistema de inversión es un Boleto de Compra-Venta, con firma certificada ante escribano público. GRUPO URBANO BROKERS INMOBILIARIOS S.A. adquiere el lote donde se desarrollará el proyecto y en carácter de titular del mismo, procede a la venta de las futuras unidades funcionales a los inversores.

5. ¿Puede haber una titularidad compartida?

Sí. Es factible que en el mismo Boleto de Compra-Venta existan varios compradores. Por ejemplo, tres personas que sean dueñas del mismo departamento, o un padre con un hijo, etc. Pueden ser titulares en partes iguales o en diferentes porcentajes.

6. ¿Cuándo es la fecha de suscripción del proyecto?

La fecha de suscripción del proyecto se realizará una vez que la totalidad de los futuros suscriptores o en su defecto, el mayor porcentaje de ellos, hayan realizado sus reservas ya que esto permitiría como mínimo, la compra del lote y los derechos de construcción.

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

En principio no sería posible la existencia de suscriptores si no se hubieran realizado las correspondientes Reservas que permitieran la compra del lote y los derechos de construcción, como se mencionó en el párrafo anterior.

Es necesaria la suscripción de un alto porcentaje de inversores para poder llevar a cabo el emprendimiento, ya que son los fondos aportados por cada uno de ellos, los que, administrados por GRUPO URBANO BROKERS INMOBILIARIOS S.A., permiten comprar el terreno, realizar las obras y consumir todo lo necesario para transformar una parcela baldía en un desarrollo inmobiliario.

De lo contrario, el proyecto no se realiza.

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

El proyecto se financia siempre con el aporte de sus inversores/suscriptores, si algunos o muchos dejaran de cumplir se planificaría una estrategia para compensar esa falta de ingresos. En el caso más desfavorable, se suspendería en forma temporal la obra hasta volver a encontrar los suscriptores necesarios.

9. ¿Qué pasa si uno no paga?

Si solo uno dejara de pagar, no se afectaría el desarrollo del proyecto. Sin embargo, este se encontraría automáticamente en mora. En el Boleto de Compra-Venta se encontrará la cláusula con la pena correspondiente. Dependiendo de la deuda, una opción consistiría en efectuar el reemplazo del deudor por un nuevo propietario a fin de mantener el flujo de fondos previsto.

10. ¿El contrato es en dólares o en pesos?

En pesos. Siempre en pesos.

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

No se paga comisión inmobiliaria. El costo estimado incluye los honorarios del desarrollador GRUPO URBANO BROKERS INMOBILIARIOS S.A. por los servicios prestados. Asimismo, en el Boleto de Compra-Venta figura:

“2.4 En el precio estipulado NO se incluyen los importes que por las tasas, comisiones o derechos municipales, provinciales o nacionales, que pudieren gravar las instalaciones o conexiones de gas, agua, electricidad y demás servicios, como todo tributo o cargo que eventualmente deba abonarse, para lograr las referidas conexiones a cada unidad adquirida por el COMPRADOR. Estos gastos serán abonados por el COMPRADOR, quedando a cargo exclusivo de la VENDEDORA, las gestiones oportunas para la habilitación de los servicios de luz y gas.

2.5 Las partes acuerdan, que parte del dinero abonado en este acto, se destinará al pago del saldo de precio y escrituración del lote de terreno donde se construirá el edificio objeto del presente.”

12. ¿Que cobra Grupo Urbano?

GRUPO URBANO BROKERS INMOBILIARIOS S.A. cobra por la administración, gestión y organización del desarrollo para la correcta culminación del objetivo. Se encuentra contemplado dentro del Boleto de Compra-Venta.

13. ¿Cuáles son los requisitos para poder ceder mi Boleto de Compra-Venta y qué costos tiene?

No tiene ningún costo. Sin embargo, las condiciones para poder hacerlo implican el estar al día en las cuotas y la conformidad por los mayores costos. En el supuesto caso de contar con ello, es indispensable la notificación a GRUPO URBANO BROKERS INMOBILIARIOS S.A. Una vez obtenida su conformidad, el boleto debe ser cedido bajo certificación de firmas por parte del escribano, siempre con la intermediación de GRUPO URBANO BROKERS INMOBILIARIOS S.A.

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

Si bien es posible adelantar cuotas por parte de algún propietario, no se otorga ningún beneficio por hacerlo. Esto ocurre ya que se trata de un desarrollo al costo, y ello implica que por más que se adelantara el 100% de las cuotas en un solo pago, los mayores costos son independientes y por lo tanto, deberán ser afrontados de igual manera.

AJUSTES

15. ¿El valor de suscripción es fijo o tiene ajustes?

Si, tiene ajustes. La responsabilidad de GRUPO URBANO BROKERS INMOBILIARIOS S.A. es emplear los fondos recaudados de la manera más eficiente para desarrollar el proyecto. Más allá de ello, existen determinados factores que pueden originar mayores costos:

- a. Inflación: incremento sostenido ya sea, en el precio de los materiales así como en determinados trabajos presupuestados.
- b. Ajuste de Sueldos según U.O.C.R.A u otros ajustes por parte del mismo sindicato, que afectan directamente el costo de la Mano de OBRA.
- c. Obras adicionales: obras no contempladas originalmente pero que se deben realizar, ya sea, por exigencias municipales o cuestiones del proyecto, como podría ser el caso de tener que reparar daños a un vecino lindero.
- d. Morosidad de los suscriptores: perjudica el ingreso de dinero necesario para seguir con las obras.

16. ¿Los ajustes cada cuanto tiempo se hacen?

El monto comprometido no es fijo sino que está sujeto a eventuales ajustes. Tales ajustes pueden generarse por la inflación que vivimos en Argentina (o por situaciones en contextos aún más imprevistos, como ser la devaluación de 2001, o enero de 2014, que fue aproximadamente de un 20%).

GRUPO URBANO BROKERS INMOBILIARIOS S.A. trabaja de la siguiente manera: en los Boletos de Compra-Venta se establece que se realizarán los ajustes en base a la Cámara Argentina de la Construcción (CAC), que publica valores de referencia de forma mensual y son de conocimiento público. En función de ello se va a ir ajustando la cuota.

Una vez finalizado el plan de pagos, con sus respectivas cuotas ajustadas por tal índice, de ser necesario por haber surgido mayores costos, obras adicionales finales, gastos imprevistos y demás, se agregarán la cantidad de cuotas necesarias para solventarlos. Es decir, que se adicionan al plan de cuotas inicial.

En el Punto 2.3 del Boleto de Compra-Venta se establece: "La operación se formaliza mediante el sistema de construcción al costo, es decir, el precio definitivo resultará del costo final de la obra a contarse, sobre el valor de la construcción, obras complementarias, gastos generales, impuestos o tasas creadas o a crearse incluido el Impuesto al Valor Agregado, gastos de administración y de ejecución de la obra y todo cargo relacionado directa o indirectamente a la construcción de la obra. Queda expresamente aclarado y convenido entre las partes del presente Boleto de Compra-Venta, que el valor acordado y convenido, es estimado, pues los materiales a utilizarse en la obra, no pueden comprarse en su totalidad con antelación, como así tampoco pueden preverse futuros aumentos salariales en los contratistas y/o gremios, por tal motivo, el monto final de precio, sufrirá los ajustes necesarios para el fiel cumplimiento de las obligaciones necesarias a fin de realizar la obra. Esta cláusula de construcción al costo es condición esencial del contrato, aceptando el COMPRADOR expresamente la posibilidad de variación del costo por el estimativamente asignado a la obra que será calculado tomando como base el índice para la construcción "Modelo Uno" de la revista Vivienda o el Índice de construcción de la revista Clarín. Las partes dan conocimiento del factor inflacionario del país, por tal motivo presentan consentimiento a la presente cláusula.

17. Si cancelo el total del valor original, ¿Cómo se aplica y se devenga el eventual ajuste?

Un inversor podría realizar un único pago por el total del costo estimado o realizar al mes siguiente de la firma del boleto, la cancelación total de las cuotas, sin embargo, no obtendría ningún descuento y ni tampoco evitará el ajuste correspondiente que proviene del índice de la Cámara Argentina de la Construcción.

A medida que comience a ajustarse el grupo de los inversores que pagan en cuotas, así también, aquel que las canceló previamente, deberá convenir con GRUPO URBANO BROKERS INMOBILIARIOS S.A., su plan de pago del importe por ajustes. Por ejemplo, en cuotas adicionales, dentro del plazo de la obra.

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

Como fue mencionado con anterioridad, o bien se ajusta el número de cuotas pactado, o se adicionan más cuotas hasta el cumplimiento de los costos de la obra.

OBRA / DEPARTAMENTOS / ARQUITECTURA

19. ¿Qué incluye la infraestructura presupuestada?

Se incluye todo lo requerido para que el emprendimiento sea aprobado y se pueda habitar. A modo de ejemplo, la estimación de obras que involucran un proyecto edilicio incluirían:

- Movimientos de tierra / rellenos
- Estructura
- Cerramientos opacos (muros)
- Carpintería (ventanas, puertas, puertas de acceso, frentes de placard, etc)
- Instalaciones (agua fría y caliente, cloacas, pluvial, calefacción, electricidad, gas)
- Artefactos y griferías sanitarias; artefactos de gas.
- Contrapisos y carpetas
- Revestimientos, pisos y zócalos

- Cielorrasos
- Revoques
- Pintura
- Cubierta y zinguería
- Muebles (bajo mesada)
- Mesadas en baños y cocinas
- Terminaciones

Los materiales y técnicas antes descritas, corresponden a la descripción *global* de un desarrollo edilicio, quedando por definir las cuestiones particulares en una Memoria Técnica que será adjuntada al Boleto de Compra-Venta.

20. ¿Se va a poder elegir el piso / departamento?

Desde el momento primero en que se hace la reserva, se está eligiendo una unidad funcional determinada: con una ubicación en planta (piso), dentro del edificio (frente/lateral/fondo) y demás características, específicas. Por lo que se tiene una información clara y precisa sobre la unidad a construir.

21. ¿Cómo será la asignación de departamentos?

El proceso de asignación y entrega de viviendas puede ser progresivo o asignarse a todos los inversores al mismo tiempo.

22. ¿Puedo elegir los pisos, los modelos de artefactos, barandas, o cualquier otro detalle que quiera?

No. Las características generales y exteriores del edificio ya están definidas según proyecto.

Si el propietario quisiera realizar alguna modificación dentro de los límites de su unidad funcional, podrá realizar la sugerencia, la cual será evaluada y resuelta por GRUPO URBANO BROKERS INMOBILIARIOS S.A., y cuyo costo, correrá por cuenta y cargo del propietario.

23. ¿Las superficies de las unidades funcionales, son las mismas? ¿Cuánto miden?

No, en general son diferentes según el proyecto. Es frecuente que los departamentos (ya sean de uno o dos dormitorios) ubicados al frente, sean iguales; y los ubicados al contra frente, también lo sean entre sí.

Las medidas dependen de cada proyecto.

En el boleto de Compra-Venta, en el punto 3.3, se establecen las particularidades de la unidad funcional a adquirir, incluyendo el piso y los m² entre otras cosas, y aclara, además, que esta superficie podrá variar hasta un límite del 5% entre el plano comercial y el plano de PH.

24. ¿Las paredes internas del edificio, son de ladrillo?

Si, toda la construcción es tradicional, no hay construcción en seco.

25. ¿Cuándo se pagan impuestos municipales y /o provinciales y demás?

La tasa por servicios municipales (SUM), como el Impuesto Inmobiliario (ARBA), ABSA y demás, se pagan siempre, desde la compra del lote de terreno hasta una vez lograda la subdivisión. Hasta ese momento, todos estos impuestos se encuentran incluidos en el presupuesto de cada unidad funcional, es decir, en el valor de las cuotas.

Una vez obtenida la subdivisión y escrituración de las unidades funcionales, cada propietario abonará individualmente la tasa, impuesto y demás carga que le corresponda por su unidad funcional.

26. En el valor de las cuotas, ¿están incluidos los derechos de construcción?

En el valor están incluidos los derechos de construcción y gastos de aprobaciones. No así los certificados para la solicitud de los servicios de luz y gas.

27. Una vez que se entrega el edificio, ¿quién lo administra?

La administración del consorcio estará a cargo de GRUPO URBANO BROKERS INMOBILIARIOS S.A. y/o quien este designe para desarrollar tal fin.

28. ¿Cuándo se considera terminada la obra?

Cuando la obra cuente con las características de habitabilidad mínima e indispensable -aun existiendo espacios de uso común sin finalizar, pero que no perjudiquen la habitabilidad general del edificio- se considerará que el mismo está terminado, y se enviará la notificación pertinente por parte de GRUPO URBANO BROKERS INMOBILIARIOS S.A.

29. ¿Cuándo tomo posesión de mi unidad funcional? ¿Tengo gastos adicionales en esta instancia?

La posesión se toma una vez que la obra cuenta con la aprobación para los medidores de gas individuales que posibilita las condiciones básicas de habitabilidad. Puede llegar a existir como gasto adicional de posesión, el costo de los certificados de luz y gas, como así también algún costo derivado de terminaciones, instalaciones y demás.

30. ¿Cuándo empiezo a pagar expensas?

Se comienza a pagar expensas una vez que se encuentra finalizado el edificio. Es independiente de que se tenga o no posesión de las distintas unidades funcionales ya que es necesario pagarlas a partir de que el edificio comienza a demandar gastos como: mantenimiento de ascensor, de un portero o empresa de limpieza, la luz, impuestos, y demás.

ASPECTO LEGAL

31. ¿Quién es el dueño de la tierra sobre la que se planifica el emprendimiento?

El lote de terreno sobre el que se realizará el desarrollo va a ser GRUPO URBANO BROKERS INMOBILIARIOS S.A., por tal motivo, es esta quien vende a través de los Boletos de Compra-Venta unidades funcionales a construir. Así, quedan las responsabilidades concentradas en una sola figura. De este modo, se evitan los frecuentes riesgos que tiene un consorcio al costo, en donde todos los propietarios son dueños de una parte del lote y es factible que ocurra que un problema de un propietario, afecte a todos los demás.

32. ¿Cuándo puedo conocer el texto del contrato que firmo?

Todos los Boletos de Compra-Venta se encuentran a disposición de los interesados en GRUPO URBANO BROKERS INMOBILIARIOS S.A. y pueden adquirir una copia en el momento en que lo deseen.

33. ¿Puede el proyecto o un lote sufrir modificaciones?

Si. Va a sufrir las modificaciones que requieran las autoridades municipales para la aprobación del proyecto, como también se prevé la posibilidad de que se realicen pequeños ajustes resultantes de la adaptación del proyecto a la realidad en obra. Esta particularidad se encuentra establecida en el Boleto de Compra-Venta, donde se contempla una modificación máxima del 5% de la superficie en m² original. También el proyecto puede ser modificado por cuestiones técnicas, presupuestarias, o comerciales (futuras etapas).

34. ¿Por qué se aplica el índice de la Cámara Argentina de la Construcción en este caso?

Porque es el que refleja de forma certera el aumento de los costos de la mano de obra y de los materiales por sobre la especulación de la inflación en nuestro país. Además, por el carácter de *transparencia* que le confiere el ser un índice de público conocimiento.

35. ¿El índice se aplica sobre la cuota?

Si, y es acumulativa cuota en cuota.

36. ¿Cuándo obtengo la escritura?

Una vez finalizada la obra, aprobados los trámites necesarios y redactados el reglamento de copropiedad y administración, el escribano, convocará a todos los inversores que hayan firmado el Boleto de Compra-Venta y posean las cuotas al día, para realizar la escritura traslativa de dominio a favor de cada uno de ellos.

37. ¿Está incluido el costo de la escrituración?

No, por su difícil o casi imposible cálculo (ya que depende de valuaciones, revalúo 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.

En necesario aclarar que al momento de la escritura traslativa de dominio de la unidad funcional, cada propietario, deberá abonar:

- Parte proporcional del Reglamento de Copropiedad y Administración;
- Parte Proporcional del Plano de P.H.;
- Costos, gastos y honorarios del escribano interviniente;
- Fondo de reserva para los trámites de Final de Obra;
- Impuestos proporcionales o individuales de la unidad -ya sean pre existentes o que se hayan creados durante el desarrollo de la obra- revalúo, y demás para dicha obtención de la escritura.

COMUNICACIÓN

38. ¿Qué me informa GRUPO URBANO y qué medios utiliza?

GRUPO URBANO BROKERS INMOBILIARIOS S.A. se comunica mediante los siguientes canales o acciones:

- a. Mediante la página Web, donde se informa de nuevos proyectos, eventos y otras novedades.
- b. Se realizan visitas a los emprendimientos dirigidas a los propietarios para que pueden acercarse, conocer al equipo que detrás del desarrollo y evacuar personalmente cualquier consulta o duda.
- c. Por vía telefónica o personalmente en las oficinas de GRUPO URBANO BROKERS INMOBILIARIOS S.A. para evacuar dudas, hacer consultas o realizar reclamos.
- d. También es importante el contacto que se da de forma mensual, generado por el pago de las cuotas, ya que brinda la posibilidad de un diálogo fluido con los inversores.

PAGOS

39. ¿Son cuotas fijas?

No, como fue mencionado con anterioridad, las cuotas se ajustan mensualmente tomando como referencia el índice de la Cámara Argentina de la Construcción (CAC).

40. ¿Cuáles son los medios de pago habilitados?

La reserva, es decir, el anticipo del Boleto de Compra-Venta así como su importe, se pactarán en las oficinas de GRUPO URBANO BROKERS INMOBILIARIOS S.A. Las cuotas, podrán ser saldadas ya sea en las oficinas, así como por transferencia o depósito bancario en la cuenta corriente de GRUPO URBANO BROKERS INMOBILIARIOS S.A.

ESCRITURA

41. ¿Qué costo tiene la escritura?

Una vez que concluye la obra (ya sea desde el punto de vista de su construcción, así como desde lo económico), es cuando aparece la figura del agrimensor. Es quien realiza el estado parcelario, el revalúo, el formulario 901 y el plano de PH, el cual debe ser aprobado. Una vez superada esta instancia, es cuando interviene el escribano, quien deberá basarse en el valor fiscal y en el valor al acto imponible, para estimar el costo de la escritura.

Para dar una idea general, este valor constituye entre un 10% a un 15 % de la valuación. Este valor surge de los gastos de la escritura de adjudicación, el pago proporcional del reglamento de copropiedad, así como del plano de PH, el impuesto a las ganancias que genera la escritura (de un 3%), además de los honorarios del escribano y todo trámite necesario.

42. ¿Puedo hacer la escritura con mi escribano?

No. Hay un único escribano designado por GRUPO URBANO BROKERS INMOBILIARIOS S.A. que realiza la adjudicación y suscripción de la primera escritura para todas las unidades funcionales. Posterior a ello, si un propietario quisiera vender su unidad funcional, quien la compre podrá designar el escribano que desee.

43. ¿Cómo se si el escribano no me está cobrando de más?

Esto no debe ser un motivo de preocupación ya que los montos de los aportes, los honorarios, etc, se encuentran establecidos por ley, por lo que es factible corroborarlo.

44. Si quiero vender mi unidad funcional ¿estoy obligado a escriturar?

Antes del llamado por parte del escribano para realizar la escritura, los propietarios pueden transferir su boleto. Una vez realizado el mencionado llamado, es obligatorio escriturar. La escritura la realizan todos los propietarios en el mismo momento.

EXPERIENCIA – GESTION - BENEFICIOS POR INVERTIR CON GRUPO URBANO

45. ¿Por qué se afirma que la inversión tiene siempre potencial de revalorización?

La primera medida que justifica esta respuesta, es que la inversión es en Pesos Argentinos. Es importante mencionar que se trata de una moneda que se deprecia, y a su vez, que existe el cepo cambiario en el país. A pesar de los mencionados perjuicios, los valores del mercado inmobiliario siguen en Dólares, los precios se mantienen, y hasta han aumentado en algunos casos.

El hecho de abonar el costo de un inmueble desde el inicio de la obra y al costo, acompaña dicho rendimiento.

Para GRUPO URBANO BROKERS INMOBILIARIOS S.A., la clave en este punto, es la importancia que se otorga a la ubicación geográfica de nuestros desarrollos. Esto se considera una ventaja ante cualquier ajuste económico que pudiera suceder, ya que permite mantener estable y hasta inclusive, potenciar el proyecto, revalorizándose sobre otros que se encuentran en zonas no comerciales o de menor atractivo.

46. ¿Por qué afirman que produce una buena renta, continua, confiable, permanente?

GRUPO URBANO BROKERS INMOBILIARIOS S.A. cree que cuando una persona o un grupo de personas buscan invertir sus ahorros, se genera una expectativa muy alta que satisfacer y a su vez, un desafío a cumplir. La experiencia y dedicación en el tema ha llevado siempre a la situación en la cual, una vez transcurrido el tiempo del desarrollo, llegó el momento en que cada inversor se encontró con su propiedad construida, la escritura en tiempo y forma, valores de mercado que justificaron su inversión y rentabilidad, y/o alquileres garantizados y actualizados, entre otras cosas. Es entonces cuando se reafirma que la renta es buena, continua, confiable y permanente.