

ABC

DE LA COMPRA

 GZ TOWER
BURUKUKA



BURUKUKA

SANTA MARTA - COLOMBIA



SANTA MARTA - COLOMBIA

ÍNDICE

	<i>Pág.</i>
1. COMPRA SOBRE PLANOS	4
2. SEPARACION DEL BIEN INMUEBLE	5
3. CUOTA INICIAL	7
4. FIDUCIA INMOBILIARIA	8
5. PUNTO DE EQUILIBRIO	11
6. BIENES COMUNES	13
7. PAGO , ESCRITURACION Y ENTREGA	15
8. INVERSION	30
9. CHECK LIST	33

¿ QUÉ ES COMPRAR SOBRE PLANOS?



La adquisición de vivienda sobre planos consiste escoger un inmueble y separarlo antes de que se inicie la construcción del mismo, o mientras está en proceso la edificación. Es decir, el inmueble se entrega en plan de construcción y en un diseño de cómo este se verá en el futuro. Es un inmueble que está todavía en proceso de ventas previo al inicio de su edificación.



SEPARACIÓN DEL BIEN INMUEBLE

BURUKUKA Congela el precio del inmueble cuando el cliente realiza la consignación de separación del mismo y formaliza la vinculación al encargo fiduciario.

La separación se puede hacer de manera inmediata directamente en las instalaciones de la constructora o en la cuenta bancaria del fideicomiso autorizado , pero requiere para su formalización la firma del contrato de vinculación a la fiducia y contrato del proyecto inmobiliario.

Una vez formalice su vinculación a la fiducia puede utilizar la tarjeta de encargo con código de barras que se le será asignada, donde tiene a su disposición, distintas entidades bancarias, o por su parte , de manera virtual desde cualquier lugar donde se encuentre a través del portal de pagos de Alianza fiduciaria en la opción pagos PSE.

CUENTA PARA PAGO DE SEPARACION



ALIANZA FID GZ BURUKUKA
NIT. 830.053.812
BANCOLOMBIA
CUENTA DE AHORROS
040-000015-54



LA CUOTA INICIAL DE SU INMUEBLE



Es una figura comercial rentable que permite pagar a plazos un porcentaje del valor del inmueble en un tiempo determinado. En GZ Burukuka la cuota inicial corresponde al 40% del valor del inmueble, la cual puede ser financiada en determinado número de meses según el avance del proyecto.

El plazo de pago otorgado depende del tiempo de construcción del proyecto, y de la fecha estimada de entrega del inmueble seleccionado.

FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACION INMOBILIARIA



Es el negocio fiduciario que, en términos generales, tiene como finalidad la administración de recursos y bienes afectos a un proyecto inmobiliario o a la administración de los recursos asociados al desarrollo y ejecución de un proyecto de acuerdo con las instrucciones señaladas en el contrato.

Este documento se firma con una entidad fiduciaria. El proyecto GZ Burukuka consta de fiducia inmobiliaria completa con Alianza Fiduciaria.



Por medio de este contrato se establecen las condiciones del negocio y se especifican:

-La fecha de pago de la cuota inicial.

-Las condiciones bajo las cuales se podrá iniciar la obra.

La fiduciaria se encargará de administrar su dinero y desembolsarlo a la constructora cuando hayan cumplido tales condiciones.

En caso de incumplimiento parcial o total del contrato, la entidad le devolverá el dinero de acuerdo con lo establecido.

Éste contrato no es una promesa de compraventa ya que esta se firma solo cuando los requisitos de la fiducia se hayan cumplido a cabalidad.

ESTE ESQUEMA FIDUCIARIO

BRINDA:

- ✓ Seguridad: el manejo de los recursos se realiza por una entidad financiera vigilada.



PARTES INTERVINIENTES:

FIDEICOMITENTE

Constructor o promotor del proyecto. Define la finalidad del contrato y suministra las instrucciones a la Fiduciaria. Es el responsable de la ejecución, promoción y cumplimiento de la construcción, bien sea directamente o que el fideicomitente decida subcontratar para dichos efectos.

SOCIEDAD FIDUCIARIA

Sociedades de servicios financieros, autorizadas y sujetas a la Inspección, control y vigilancia de la Superintendencia Financiera de Colombia. Administra los recursos y bienes, de acuerdo con las instrucciones establecidas por el fideicomitente y las normas vigentes.

BENEFICIARIO CONDICIONADO

Es la persona natural o jurídica que percibe algún beneficio derivado de la ejecución del negocio , en este caso en adquirir unidades inmobiliarias resultantes del proyecto al momento de la finalización del mismo.



EL PUNTO DE EQUILIBRIO



Es requerido por la entidad financiadora que otorga al promotor el crédito constructor y/o por las fiduciarias en caso de ser aplicable; esto se refiere a que el promotor debe acreditar ciertas condiciones comerciales en términos de número de unidades separadas, condiciones financieras, técnicas y legales.

Al cumplir los puntos de equilibrio, BURUKUKA se compromete a fijar la fecha real de la entrega de su inmueble, considerando los meses que por ley se le faculta a la constructora para solucionar imprevistos de la naturaleza del negocio o generado por terceros. Por tanto, el tiempo de entrega del inmueble que se le dé inicialmente será una fecha tentativa, ya que está sujeto a la dinámica de venta conforme al valor del inmueble, su ubicación, estrato, metraje, etc.

En esta forma de adquisición de vivienda, el proyecto debe cumplir **punto de equilibrio** o las unidades mínimas de venta que determinan su viabilidad para iniciar proceso constructivo, y definir fecha proyectada de entrega de su inmueble.

Estas deben ser el 70% del área vendible proyectada del proyecto.

Alianza fiduciaria establece 2 periodos o fases para la ejecución del proyecto:

- Periodo preoperativo : 18 meses para la venta y adquisición de las condiciones de giro y/o punto de equilibrio.
- Periodo operativo: 24 meses para la construcción que pueden ser prorrogables una sola vez y por el mismo tiempo.



LOS BIENES COMUNES

Son lugares del edificio pertenecientes a todos los propietarios de las unidades privadas, tales como escaleras, pasillos y ascensores. De manera que por su naturaleza facilitan la existencia, estabilidad, funcionando, conservación, seguridad, uso y goce de las unidades privadas.

Es importante conocer el tipo de acabados de los mismos, la altura de piso a techo y las áreas adicionales como zonas de basura, puntos de emergencia, bomberos etc.



BIENES COMUNES ESENCIALES

Son indispensables tanto para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del edificio, como para el uso y disfrute de las unidades privadas. Por ejemplo:

- ✓ El terreno sobre el cual están ubicadas las instalaciones de los servicios públicos básicos.
- ✓ Las circulaciones indispensables para el aprovechamiento de las unidades privadas.
- ✓ Los cimientos y la estructura.
- ✓ Las fachadas y los techos que sirven de cubiertas a cualquier nivel.
- ✓ Escaleras, pasillos y ascensores.

BIENES COMUNES NO ESENCIALES

Son aquellos que no son indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del edificio.

Estos bienes se entregarán a quien designe la Asamblea de Copropietarios o en su defecto al administrador definitivo, cuando se haya terminado la construcción y enajenación de por los menos el 51% de la copropiedad. Por ejemplo:

- ✓ Salón social y piscinas.
- ✓ Área de Juegos y de gimnasio.
- ✓ Otras amenidades según brochure del proyecto.

BIENES DE USO EXCLUSIVO

Son aquellos que por su ubicación los disfruta el propietario de un inmueble determinado, sin embargo pertenecen a la copropiedad.

PAGO, ESCRITURACIÓN Y ENTREGA

¿CÓMO PAGO DESPUÉS DE LA SEPARACIÓN MIS CUOTAS PACTADAS?

La relación comercial con BURUKUKA queda formalizada al cumplir las siguientes etapas:

1

Definición del plan de cuotas y la forma de pago de su inmueble.

2

Firma del formato de vinculación y del proyecto inmobiliario, con el ejecutivo de ventas

3

Consignación de la cuota pactada en la fiducia



DEBE TENER EN CUENTA QUE BURUKUKA:

- Dispone de un departamento de cartera el cual estará en continua comunicación con usted para darle acompañamiento oportuno.
- Se le hará seguimiento mensual de sus cuotas de pago.
- Periódicamente se le enviará un estado de cuenta al correo registrado en su formato de vinculación a fiducia.
- Antes de que se venzan los plazos de pago pactados de la cuota inicial y con la previa aprobación de la disponibilidad de su inmueble a cargo de la gerencia técnica de BURUKUKA, se le contactará para que nos indique la forma de pago del valor restante de su inmueble.
- Si selecciona que es con crédito hipotecario o leasing, se remitirá al departamento de trámite.
- Si selecciona que cancelará el saldo del inmueble con recursos propios seguirá el proceso con el departamento de cartera.

- En cualquier momento usted puede solicitar su estado de cuenta para informarse sobre los movimientos de pago de su inmueble.
- De igual forma en la página Web de la fiduciaria, encontrará el Botón de Pagos Seguros En línea (PSE), para cancelar las cuotas de su inmueble desde la comodidad de su casa u oficina y con la seguridad requerida.
- El cliente debe consultar y/o modificar con su banco el monto autorizado para las transacción por internet desde su cuenta bancaria.
- Recuerde que debe cancelar sus pagos oportunamente según lo acordado.



¿CÓMO TRAMITO LA ESCRITURACIÓN DE MI INMUEBLE?

Si usted va a pagar su inmueble con crédito bancario solo está a pocos pasos de formalizar la inversión de sus sueños.



PASO 1.

Carta de aprobación crédito bancario o comunicación de pago mediante recursos propios. .

PASO 2.

Inicio de proceso de escrituración.

PASO 3.

Pago de avalúo.

PASO 4.

Pago estudio de títulos.

PASO 5.

Firma de escrituras.

PASO 6.

Pago gastos notariales e impuestos.

PASO 7

Entrega del bien inmueble.

PASO 1

CARTA APROBACIÓN CRÉDITO BANCARIO



El comprador deberá entregar al ejecutivo de trámite de BURUKUKA la carta de aprobación del crédito bancario por el valor indicado, seis meses antes de la finalización del proyecto o por su parte comunicacion emitida para pago con recursos propios o de contado segun sea el caso..

-Este documento garantiza, junto con la cancelación de la totalidad de la cuota inicial, que llegará a feliz término y funciona como respaldo de la transacción en la elaboración de la promesa de compraventa por parte de BURUKUKA.

TENGA EN CUENTA

La carta de aprobación de crédito bancario debe entregarse dentro del plazo acordado con el fin de no incurrir en incumplimientos, por lo anterior es recomendable iniciar con antelación la solicitud de su crédito ante la entidad bancaria de su elección.

PASO 2

INICIO DE PROCESO DE ESCRITURACION



El ejecutivo de tramite encargado de tu negocio debe hacer entrega formal de todos los documentos necesarios para poder iniciar el proceso de escritura.

El cliente debe entender que su papel es muy importante en este proceso y que debe suministrar la información solicitada oportunamente.

Finalizada la construcción del proyecto, se notificará el inicio del proceso de escrituración, teniendo 8 días calendario para su programación.

PASO 3

PAGO DE AVALUO



El ejecutivo de tramite de escrituración debe solicitar a los peritos asignados de los distintos bancos o entidades financieras con las que el cliente tenga aprobado su crédito, un avalúo del inmueble que exige el mismo banco. Este avalúo tiene un costo que debe asumir el cliente, exceptuando los casos en los que el banco por ser financiador del proyecto otorgue el beneficio de no cobro de avalúo.

Una vez el banco otorgante del crédito bancario solicite el pago del avalúo, tendrá 3 días calendarios para efectuarlo. Se debe enviar el soporte del pago al encargado para dar continuidad. (Solo si aplica).

PASO 4

PAGO ESTUDIO DE TITULOS

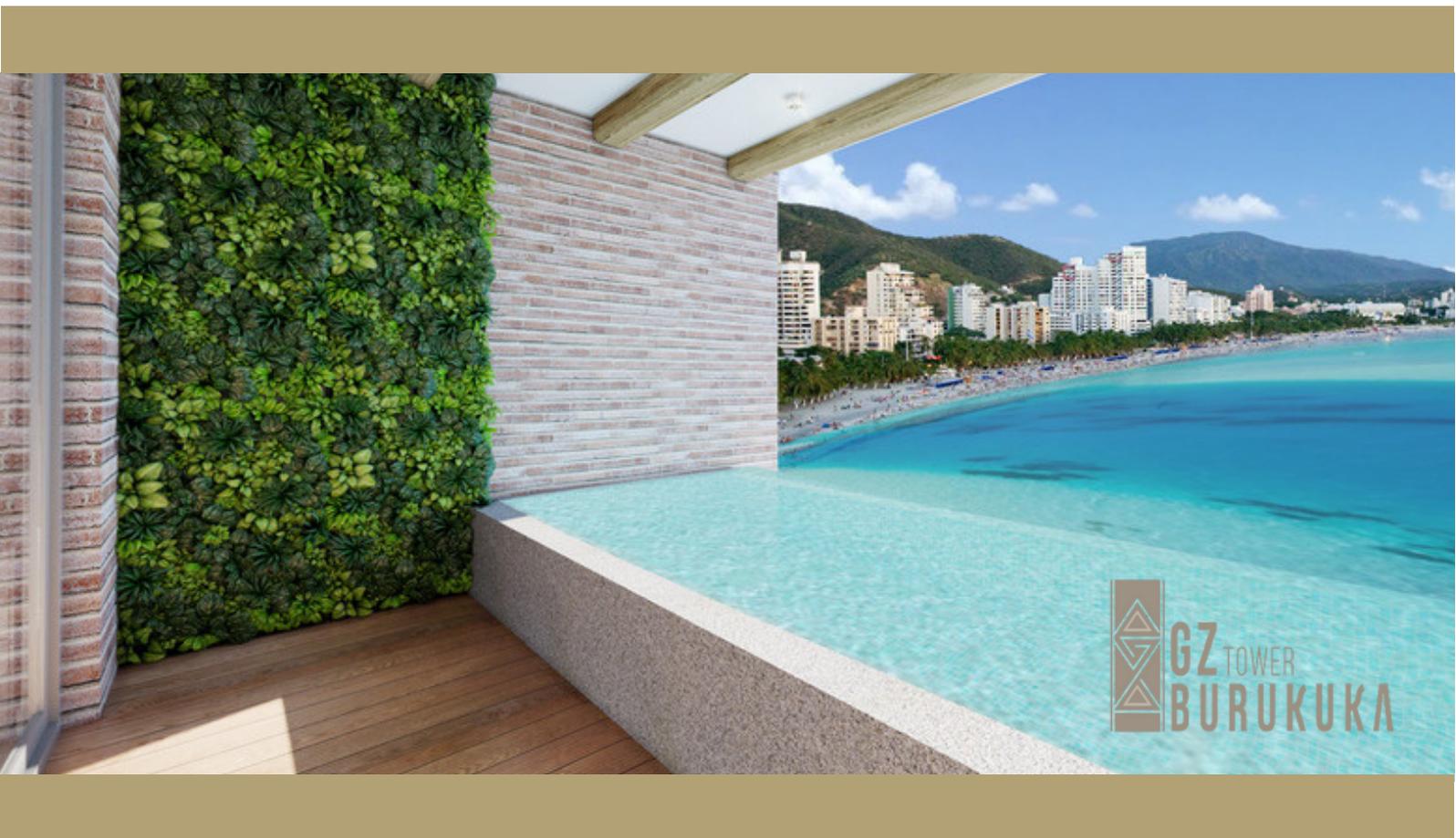


Cada banco tiene un abogado al cual le asigna los estudios de título del inmueble, para garantizar que es un inmueble legal y cumple con lo exigido por la ley colombiana. El abogado en este paso, debe producir la minuta de escritura que más adelante pedirán en la notaría para protocolizarla.

Una vez el banco otorgante del crédito bancario solicite el pago de estudio de títulos, tendrá 3 días calendario para efectuarlo. Se debe enviar el soporte del pago al encargado para dar continuidad. (Solo si aplica).

BURUKUKA le otorga al comprador la posibilidad de ver el inmueble antes de la escrituración. Dicha cita estará programada con la antelación debida entre el cliente y la ejecutiva de trámite. Tenga en cuenta nuestra política de cita previa. En las visitas:

- No se deben llevar menores de edad.
- Se firma un acta de visita.
- Debe cumplir estrictamente con la fecha y hora estipulada.



Para poder programar la visita se requiere que:

- El comprador haya finalizado los pagos de la cuota inicial.
- Se haya enviado la minuta a la notaría correspondiente para la elaboración de la escritura.
- El banco debe haber realizado o estar en proceso de realizar el avalúo y el estudio de títulos del inmueble.
- Durante la visita a su inmueble guiada por el arquitecto a cargo, el comprador debe dejar identificados los detalles de corrección que no estén conformes y que correspondan a lo ofrecido inicialmente.

PASO 5

FIRMA DE ESCRITURAS



Si realiza escritura de su inmueble con constitución de hipoteca o a través de Leasing, debe dirigirse a la oficina de escrituración para firmar la autorización de desembolso del valor del crédito a favor de **BURUKUKA**

Si cancela el saldo del precio de su inmueble con recursos propios, deberá coordinar con el ejecutivo a cargo de nuestro Departamento de cartera, y deberá cancelar UNICA Y EXCLUSIVAMENTE en las cuentas de BURUKUKA para que le expidan el paz y salvo de cancelación total de su inmueble.

Después de definido lo anterior, el comprador debe dirigirse a la Notaria indicada por BURUKUKA para la firma de la escritura en el día y hora acordados.

PASO 6

PAGO GASTOS NOTARIALES E IMPUESTOS



La constructora le notificará al cliente que la notaría ha expedido los recibos de pago de los impuestos que cobra la gobernación y los costos del registro de la escritura ante la Superintendencia de Notariado y Registro, para que el cliente proceda a realizar el pago de los mismos. Este proceso puede tomarse el tiempo que el cliente se tome en efectuar el pago.

Preferiblemente debe realizar el pago correspondiente a los gastos notariales el día de la firma programada para la escritura; si es de su preferencia puede cancelar con pre liquidación los impuestos de gobernación y registro.

TENGA EN CUENTA

- Las entidades financieras toman aproximadamente 15 días para realizar el avalúo, el estudio de títulos y la elaboración de la minuta.
- Leasing Bancolombia toma de 45 a 60 días.
- El fondo Nacional del Ahorro puede llegar a tomar un tiempo de hasta 6 meses.



PASO 7

ENTREGA DEL BIEN INMUEBLE

ABC

DE LA COMPRA

*BURUKUKA hace la entrega física del inmueble con la expedición del paz y salvo por parte del departamento de cartera (si el saldo de su inmueble lo canceló con recursos propios), o por el departamento de escrituración (si el saldo del inmueble fue pagado a través de una entidad financiera).. La unidad inmobiliaria será entregada 8 días hábiles después del desembolso del crédito.

*La entrega se inicia con la validación de los detalles consignados en el acta de la cita previa realizada, y finaliza con el levantamiento de un acta de entrega del inmueble de acuerdo al protocolo de entrega de **BURUKUKA**

TENGA EN CUENTA



Detalles que por fuerza mayor no se puedan solucionar para la fecha formal de la entrega de su inmueble, y que no sean motivo de no habitabilidad, tales como vidrios rayados, rayones leves de carpintería o puerta de acceso, etc, quedarán consignadas en el acta de entrega de su inmueble con la fecha propuesta para corrección por parte del Departamento de postventas de BURUKUKA.

SERVICIO DE POST VENTA



BURUKUKA ofrece a sus clientes la garantía legal para bienes, inmuebles, así:

1 año para los acabados.

10 años para la estabilidad de la obra

TENGA EN CUENTA

Las garantías empezarán a correr desde la entrega del inmueble de conformidad con las recomendaciones y procedimientos estipulados en el Manual de Mantenimiento y Garantías de BURUKUKA.

LA INVERSION



GZ Burukuka es un proyecto inmobiliario en modalidad renta hotelera en la cual la administración estará a cargo por parte de GZ ,una marca registrada para el desarrollo de proyectos inmobiliarios y renta por día.

GZ será el operador hotelero para aquellos propietarios que deseen hacer parte del negocio de inversión del complejo GZ Burukuka , de este modo nos encargaremos de la comercialización de tu propiedad en Airbnb, Booking, Hopper, Google Ads, Facebook Ads y demás plataformas.



MODELO RENTA POR DIA



TENGA EN CUENTA

- El edificio estará regido bajo un reglamento de propiedad horizontal y contará con licencia turística para operar en modalidad renta por día.
- La administración de operación renta diaria será exclusiva de la marca GZ.
- No se puede rentar por días de forma personal o directamente.
- Se permite rentar a largo plazo con otras inmobiliarias o de manera independiente.
- Se entiende como renta a largo plazo , estancias superiores o iguales a 6 meses.
- GZ diseñará un amoblamiento estándar igual para todas las unidades, el cual será requerido para poder entrar en el negocio de renta por día y tendrá un costo adicional.

- En caso de no haber adquirido el kit de amoblamiento desde el inicio podrá solicitarlo máximo 6 meses antes de la entrega del inmueble y se cotizará con el precio a la fecha.
- La entrega del kit de amoblamiento se hará en 90 días calendario, después de la entrega del inmueble.
- El cliente podrá comprar el kit de amoblamiento, aunque no desee participar inicialmente en el negocio de renta por día.
- Después de la escrituración y entrega de los apartamentos amoblados iniciará el negocio de renta diaria.
- Debido a la inversión que debe incurrir el operador inmobiliario para el posicionamiento de la marca en el negocio renta por día. El propietario reconoce que hay un tiempo de maduración del negocio, para que la operación absorba sus gastos, ese tiempo por experiencia oscila entre 6 meses a un año.
- Se suscribirá un contrato de renta por día, el cual será enviado junto con los documentos de escrituración.
- El propietario podrá vivir en su inmueble en cualquier momento, notificando con 30 días de antelación al operador, el tiempo de su estadía en la propiedad.
- Para estancias cortas o inferiores a 15 días el propietario solo deberá pagar la tarifa preferencial de socio.
- Para estancias superiores a 15 días el propietario solo debe pagar los gastos proporcionales de administración, servicios públicos y servicios complementarios (Ejemplo: Aseo, lavandería etc.).
- El costo de la administración de renta por día será del 20% +IVA.
- El desarrollador explico el modelo de negocio de renta por día, el cual podrá ser desarrollado únicamente por la sociedad GZ RENT SAS y quedará consignado en el reglamento de copropiedad.



CHECKLIST



Fecha:

Proyecto:

Apto No:

Área construida:

Área privada construida:

Vendedor:

Yo:

Con CC:

De:

Afirmo que:

- He recibido el Manual de la Compra.

- Se me ha indicado explícitamente el área privada construida del inmueble y conozco que la indicación de esta área y/o cualquier otra área indicada podrá sufrir modificación como consecuencia de indicaciones ordenadas por la Curaduría o Alcaldía competente, en la expedición de la licencia de construcción.

- ☑ Me ha sido indicada la dirección exacta del bien inmueble.
 - ☑ Conozco la descripción del proyecto (Pisos, apartamentos por piso, etc.).
 - ☑ Me han sido indicadas en detalle las especificaciones técnicas del bien inmueble y del edificio donde se encuentra el inmueble, así como las características de los muebles y equipos que se van a entregar, y el tipo de calidad de los acabados.
 - ☑ Conozco las etapas en que se construirá el proyecto, así como la entrega de zonas de comunes.
 - ☑ Conozco los bienes comunes del edificio.
 - ☑ Conozco la diferencia entre bienes comunes de uso esencial, bienes esenciales y bienes de uso exclusivo.
 - ☑ Conozco las características de las zonas de parqueo, y declaro que conozco que los mismos no son asignados.
 - ☑ Me ha sido indicado un valor aproximado de administración del edificio, y declaro que conozco que dicho valor es de manera estimativa.
-

- ☑ Conozco el estrato socio económico que tendrá el inmueble, y declaro que podrá estar sujeto a modificación por parte del Municipio o Distrito.
- ☑ Conozco la función de la fiducia.
- ☑ Me han informado sobre el punto de equilibrio y la incidencia en la fecha estimada de entrega del inmueble.
- ☑ Conozco la política de cobranza de BURUKUKA.
- ☑ Me han explicado los pasos para el trámite, escrituración y entrega del bien inmueble.
- ☑ Conozco las políticas de servicio de postventa de **BURUKUKA.**
- ☑ Conozco las garantías legales para bienes inmuebles.
- ☑ Conozco el modelo de renta por día y las condiciones generales de este.



Firma del cliente