



CABILDO 500

EMPREDIMIENTOS INMOBILIARIOS

Desde 1976

NUMERO 2
JUNIO / 2009
BUENOS AIRES
DISTRIBUCION GRATUITA

AV CABILDO 500 CABA | 4777.5000 | WWW.CABILDO500.COM | INFO@CABILDO500.COM



CONOZCA TODOS LOS SECRETOS

Sr. propietario: Alquile rápido, seguro y al mejor precio

¿Cómo elegir el **mejor inquilino**? ¿Qué requisitos debo exigirle? ¿Cómo saber cuáles son las **garantías más sólidas**? ¿Cómo lograr que el **inquilino pague puntualmente el alquiler**? ¿Por qué es más eficaz un administrador profesional? **Consejos útiles para tener en cuenta antes de firmar un contrato de locación. PAG. 3**



VISITE WWW.CABILDO500.COM Y CONOZCA LAS FOTOS DE SU NUEVA VIVIENDA



ASESORESE ANTES DE CONFIAR SU PROPIEDAD PARA LA VENTA O ALQUILER

CONOZCA COMO CONCRETAR UNA OPERACION EXITOSA

LLAMENOS AL 4777-5000



Historia del Tango

Sus comienzos y letras.
Los guapos,
compadritos y malevos.
El bandoneón y la
milonga. **Conozca
más de este baile
tan sensual.**

PAG. 2



AHORA REALIZAMOS VIDEOS DE LOS INMUEBLES EN VENTA ANTES DE VISITAR LA PROPIEDAD QUE ESTA BUSCANDO, VEALA EN NUESTRA WEB WWW.CABILDO500.COM PAG. 4



NUESTRO SEGUNDO LANZAMIENTO



Estimados clientes:

Deseamos desde este lugar agradecer profundamente todas las manifestaciones de cariño y reconocimiento recibidas por el lanzamiento de nuestra primera publicación. Ratificamos con el contenido de la presente el compromiso oportunamente asumido, consistente en brindar una confiable herramienta inmobiliaria dotada de asesoramiento y orientación profesional.

En este número tratamos algunos aspectos referidos a la delicada contratación de alquileres, analizada a partir del desarrollo y aplicación de los métodos contemplados en nuestro especial servicio inmobiliario. Lamentablemente el fuerte condicionamiento del espacio disponible nos ha obligado a recurrir a nuestra mayor capacidad de síntesis, priorizando sólo algunos de los innumerables aspectos partícipes de esta compleja actividad, difiriendo a futuro el desarrollo de otros también de gran importancia.

Por la limitación impuesta, en el próximo número incluiremos un artículo sobre la venta de garantías destinadas a alquileres que “se ofrecen” en forma abierta y natural en avisos clasificados de un importante diario de esta Ciudad, y cómo descubrimos y evitamos este fraude. La utilización de este tipo de garantías, a cambio del importe de uno o más meses de alquiler, configura una tipificada estafa (no contemplada penalmente), ya que la citada maniobra condena al propietario ante el incumplimiento de pago de su inquilino, a las chicanas de un “casi eterno juicio de desalojo”, impidiéndole no sólo el rápido recupero de su inmueble en condiciones aceptables, sino también perder todos los alquileres devengados durante el mismo, en la medida en que no podrá accionar contra un garante solvente.

Esperando que el material ofrecido resulte útil, quedamos igualmente comprometidos a recibirlos en nuestras oficinas y mantener una charla personal, oportunidad que nos permitirá ampliar el asesoramiento propuesto y/o adaptarlo a la realidad de sus necesidades.

Hasta la próxima...

Mariano Mazzei
Gerente Comercial

Historia del Tango



BREVE RESEÑA

Casi todos los historiadores ubican la fecha de creación del tango a **finés del 1800** y el lugar adonde se gestó, en **los prostíbulos, conventillos y cafetines de la ribera del Riachuelo**. La mayoría de los inmigrantes que arribaban a Buenos Aires eran varones (españoles, italianos, turcos, alemanes, etc.), que dejaban a sus esposas y familia en sus países de origen. Los únicos valores con que llegaban eran el orgullo, el arrojo y el uso del cuchillo.

Gran parte del “dolor” del tango y de la tristeza que se trasluce en las letras y en las melodías se vincula al desgarrar que sobrellevaban los inmigrantes. Algunos de ellos, junto con varios porteños de pocos recursos (gauchos, campesinos, obreros), se hicieron rufianes que vivían de las mujeres, convirtiéndose en los denominados **guapos, compadritos y malevos**. Se crearon burdeles, donde se formaban largas filas de hombres y, para evitar que los clientes se aburrieran, se contrataban grupos de músicos que amenizaban la espera. Por eso se dice que primeramente el baile fue siempre entre hombres. Además, los

organitos callejeros lo difundían por las calles, donde era común ver parejas de hombres bailando.

Esencialmente porteño, muchos consideran que el tango de finales de 1880 combinaba varios estilos de música: **la milonga, el ritmo del candombe y la línea melódica, emotiva y sentimental de la habanera cubana** (difundida en los ambientes de la ribera por los marineros). Así es como aparecen las primeras letras del tango. En 1930 surgen los versos más amargos; la tradición de usar el lunfardo se abandonó en 1943 a raíz de la prohibición del gobierno militar, lo que hizo cambiar títulos y letras de muchos tangos. Pero desde los años veinte, el tango se había animado a traspasar las fronteras de nuestro país, recalando en lujosos salones parisinos donde fue aclamado por un público selecto que fue cautivado por la sensualidad del nuevo baile. Debido a este gran impulso, el tango comenzó a difundirse rápidamente, alcanzando, en los años cuarenta, su cúspide de popularidad. En aquel entonces ya no era privativo de los bajos fondos porteños; se escuchaba y se bailaba en salones elegantes, clubes y casas particulares.



LAS LETRAS DEL TANGO

En sus comienzos, muchos de los tangos carecían de letras, pero los autores las improvisaban, ya que estaban prohibidas porque describían el ambiente en que había nacido el tango —esto es, los prostíbulos— y por lo tanto **eran demasiado obscenas y de poca educación**. En algunas se hablaba de rufianismo y del compadrito (hombre de escabio, mujeres y cuchillo). En muchas de ellas se mostraba a la mujer como un bien precioso, no solo en lo afectivo y sexual, sino también en lo económico. Por eso, en las letras del tango, cuando la mujer abandona al hombre, el drama es doble: se pierde el amor y también el ingreso de dinero. Hasta 1920, muchos autores hacían referencia a todos estos temas, hasta que aparecieron otros que lograron despojar toda alusión obscena, originando **letras con argumentos y narrativas**. De esta manera, se fueron convirtiendo en “verdaderos” tangos. En la actualidad son muy pocos los tangos instrumentales, en su mayoría están acompañados por letras.

EL BANDONEON



Es un instrumento portátil de viento, creado en Alemania **en la década de 1830**, por Hermann Ulgh (otras versiones indican a un tal Vertag Band). Está emparentado con el órgano, aunque su sonoridad es inconfundible. No hay datos muy ciertos de su aparición en Buenos Aires. Se menciona al inglés Thomas Moore como su introductor, aunque algunas versiones indican a un brasileño conocido como “Bartolo”. En la década de 1860 se instala en Alemania la fábrica de Alfred Arnold, de ahí la famosa **Doble A**, que distingue a los mejores bandoneones. En la actualidad tiene 38 teclas en la caja del canto y 33 en la del bajo. Antiguamente los sacerdotes alemanes lo usaban para reproducir la música del órgano en lugares donde no había iglesia.



CONOZCA TODOS LOS SECRETOS

Sr. propietario: Alquile rápido, seguro y al mejor precio

La contratación destinada a alquilar un inmueble configura una de las actividades más delicadas del rubro inmobiliario. Nada puede ser producto del azar; todo el proceso debe encararse bajo un exigente sistema que permita mantener en forma permanente un alto coeficiente de eficacia.

Lo manifestado exige una permanente actualización de los profesionales inmobiliarios que participan, ya que deben contemplar la dinámica propia y particular de los escenarios locativos. Esto requiere un especial esfuerzo de supervisión, ya que la inmobiliaria deberá contar con una adecuada y entrenada estructura de recursos humanos.

Tanto un propietario que enfrente personalmente esta experiencia en forma aislada, como una inmobiliaria no especializada en el rubro o un profesional de la abogacía, rara vez logran plasmar el éxito esperado. Y no ocurre precisamente porque carezcan de los conocimientos o de la capacidad profesional necesaria para llevar a cabo la contratación, sino simplemente porque no cuentan con la **habitualidad y la actualización operativa que posee un agente inmobiliario experimentado.**

La pretendida especialización y recurrencia operativa sólo se obtiene complementando el "Servicio de Locaciones" (obtención de inquilinos) con una posterior "Administración de Alquileres" que contemple una amplia cartera de inmuebles alquilados.

El valor y contenido de las conversaciones previas con el postulante, las exigencias impuestas en un amplio cuestionario destinado a conocer sus datos personales, grupo familiar, actividad e ingresos, antecedentes, referencias, etc., junto con la recepción de los instrumentos que finalmente "documentarán sus dichos", permiten elaborar un verdadero "scoring locativo", similar

al que se completa al presentar una carpeta de solicitud de crédito bancario bajo normas de "riesgo crediticio".

A partir de ese momento, un serio análisis de los elementos recibidos, aunado a la evaluación de las manifestaciones y eventuales requerimientos del postulante, permite no sólo conocer sus posibilidades de pago, sino también la **solventencia y calidad de sus garantes.** A la vez, en la previa relación planteada se pueden recabar aspectos interesantes de la personalidad del futuro locatario.

A partir de la toma de decisión, todo lo relevado se completará con la redacción de un instrumento que contenga una eficaz y actualizada batería de cláusulas y condiciones, y un inventario del inmueble.

Lo expuesto hasta aquí no es ni más ni menos que la lógica formulación profesional de las "vallas programadas" e implementadas por nuestra inmobiliaria, a superar por los "postulantes locativos" interesados en adquirir la calidad de locatarios.

La evolución de los métodos aplicados nos permite brindar a nuestros clientes un servicio de excelencia en la especialidad locativa, y disponer de una **inmejorable "cartera de inmuebles" en alquiler con una excelente nómina de locatarios.** Asimismo posibilita exhibir una **acentuada ausencia de conflictos y acciones judiciales** por desalojo y cobro de pesos.



REQUISITOS

BASICOS E INDISPENSABLES

Los ingresos mensuales del postulante deberán exhibir una **relación acorde con los montos locativos** que debe afrontar mensualmente (alquiler, expensas, impuestos y servicios). Es sumamente importante que los garantes posean la titularidad de dominio de los **bienes inmuebles sin la afectación de gravámenes ni indisponibilidad alguna.** Para verificar la titularidad del inmueble y a su vez la especial condición de "libre de gravámenes e interdicciones" (hipotecas, embargos, usufructos, bien de familia, etc.), en cada caso la inmobiliaria deberá solicitar los **informes de dominio** al Registro de la Propiedad Inmueble. Además, complementariamente, el agente inmobiliario deberá solicitar **informes comerciales y financieros** tanto de los garantes como de los postulantes a la locación.

PERFIL DEL INQUILINO

Como ya se ha expresado, los estudios locativos no se limitan comúnmente a armar una simple carpeta. La relación entablada con el postulante y sus niveles de respuesta al exigente esquema planteado para acceder a la locación, permiten evaluar su **predisposición a asumir compromisos** y su **futuro nivel de cumplimiento**, la **calidad humana disponible para superar inconvenientes**, la amplitud mental para desarrollar un **diálogo constructivo** y la existencia de una **actitud negociadora** para canalizar sus requerimientos. Si durante la experiencia que conlleva reunir todo el legajo para la suscripción de un contrato —esto es, durante la exigente relación impuesta— el inquilino manifestara algún síntoma que impidiera recomendar su postulación, se procederá en forma inmediata a intensificar todos los medios destinados a ratificar o desestimar rápidamente la propuesta.

CLAVE 3 CONSEJOS UTILES



1 ENTREGA Y RECEPCION DEL INMUEBLE RECIEN PINTADO

En caso de que el inquilino reciba el inmueble recién pintado, debe existir el compromiso formal de devolverlo en las mismas condiciones. De esa forma se facilita notablemente la posibilidad de **alquilarlo con rapidez, a un mejor precio**, y por otra parte, permite la elección de **inquilinos de buen nivel.** Además, le evitará al propietario abonar los trabajos de pintura cada vez que el inquilino entregue las llaves del inmueble arrendado. Esto permite siempre captar y seducir al postulante con mejor afianzamiento.

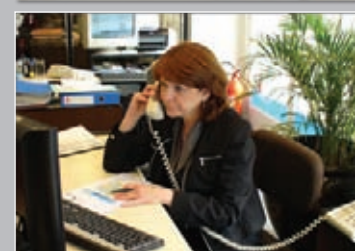
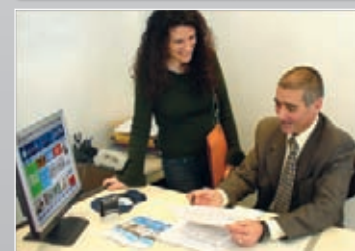
2 DETALLADO INVENTARIO DEL INMUEBLE

Más allá de que su inmueble se entregue sin muebles, es muy conveniente que la inmobiliaria confeccione un **inventario muy detallado** del estado del mismo, y que lo incluya en el respectivo contrato. La minuciosidad empleada en la redacción del inventario estará dirigida a acentuar el "**principio de la buena fe**". Así, al momento de la entrega de las llaves de la unidad por parte del inquilino, **se evitará que aparezcan conflictos** por tener que recurrir a la memoria de las partes.

3 REDACCION DE UN ADECUADO CONTRATO DE LOCACION

Es sumamente importante contar con la confección de un actualizado contrato de locación **acorde a cada situación, inmueble y destino.** El mencionado instrumento deberá contener cláusulas y condiciones **en el marco de las leyes y disposiciones vigentes;** este es un requisito fundamental **para evitar inconvenientes legales** en el futuro.

En **CABILDO 500** Propiedades administramos más de 350 locaciones. Llámenos y conozca más sobre nuestros servicios.



CABILDO 500
EMPRENDIMIENTOS INMOBILIARIOS

4777-5000
www.cabildo500.com

NOVEDAD



AHORA PUEDE VER VIDEOS DE NUESTRAS PROPIEDADES OFRECIDAS EN VENTA

Simplemente acceda a nuestra web **Cabildo500.com** y contará con este exclusivo servicio.

Los videos también son exhibidos en la **pantalla gigante** ubicada sobre una vidriera de la Avenida Cabildo y en un **plasma de 40 pulgadas** instalado en nuestro salón de ventas.

Para facilitar y extender el alcance de este novedoso servicio, hemos incorporado el **link al video** en los cinco portales inmobiliarios más importantes: **Argenprop, Buscainmuebles, Clarín, Zonaprop y Topinmobiliario.**

10 RAZONES PARA ELEGIRNOS

- 1 ▶ TASACION Y ANALISIS COMPARATIVO DE PRECIOS**
Aportando serias estadísticas con precios confiables, tanto actuales como históricos.
- 2 ▶ EQUIPO DE VENTAS**
Con capacitación permanente y amplia experiencia inmobiliaria.
- 3 ▶ STAFF DE PROFESIONALES**
Acceso a consultas, sin cargos adicionales, con abogados, escribanos, arquitectos y contadores.
- 4 ▶ OPERACIONES SIMULTANEAS**
Servicio dirigido a satisfacer la eventual necesidad de vender y comprar en el mismo acto.
- 5 ▶ PRESTAMOS BANCARIOS Y PRIVADOS**
Proveen fondos destinados a complementar el pago de saldos de precio de compra.
- 6 ▶ TOMA DE PROPIEDADES EN PARTE DE PAGO**
Operatoria que facilita la venta. El vendedor siempre percibe el precio de venta de contado.
- 7 ▶ ADMINISTRACION DE MAS DE 350 ALQUILERES**
Con la seguridad de canalizar los cobros y pagos sólo a través de entidades bancarias.
- 8 ▶ EXCLUSIVO FOLLETO DEL INMUEBLE**
Incluyendo características y planos de cada propiedad para su entrega a interesados.
- 9 ▶ EXPOSICION EN 6 PORTALES DE INTERNET**
Clarín, Argenprop, Buscainmuebles, Zonaprop, Topinmobiliario y Cabildo500.com
- 10 ▶ UNICA PANTALLA GIGANTE**
Un verdadero show room inmobiliario expuesto en nuestra vidriera, (dimensiones aproximadas: 1,50 x 1,10 mts).