

¿Tu Propiedad Está Lista para Alquilar?

Diagnóstico rápido de prelisting: 5 bloques para saber si podés publicar hoy o te falta un paso.

Antes de colgar el cartel, hay una pregunta que vale la pena hacerse con calma: ¿mi propiedad y yo estamos realmente preparados? Esta checklist reúne los cinco bloques que reviso con cada propietario antes de salir al mercado. No hace falta que completes los cinco en una tarde: usala como mapa para identificar qué tenés resuelto y qué te falta ordenar.

Tildá cada punto con honestidad. Al final vas a tener un panorama claro de tu situación real, sin especular.

1. Viabilidad financiera

- ☐ **Rentabilidad neta calculada:** Restaste del alquiler bruto las expensas extraordinarias, los impuestos estructurales y un fondo de mantenimiento (no solo miraste el ingreso mensual).
- ☐ **Objetivo definido:** Tenés en claro si tu prioridad es flujo de caja estable, preservar el valor del inmueble o cubrir una transición temporal hasta vender.
- ☐ **Colchón para imprevistos:** Contás con el equivalente a uno o dos meses de alquiler disponible para una reparación urgente en el primer tramo del contrato.

2. Diagnóstico edilicio (lo urgente, resuelto)

Los tres puntos de esta sección son de seguridad básica: no deberían esperar.

- ☐ **Instalación de gas:** Revisada por gasista matriculado, sin pérdidas ni artefactos sin certificar.
- ☐ **Tablero eléctrico:** Con disyuntor diferencial funcionando y llaves térmicas acordes al consumo, sin tomas expuestas.
- ☐ **Sin filtraciones activas:** Techos, paredes y cañerías sin humedad ni pérdidas de agua en curso.

3. Papeles en orden

- ☐ **Título de propiedad:** A mano y con la titularidad clara (si hay más de un titular, todos disponibles para firmar).
- ☐ **Reglamento revisado:** Si es departamento, PH o barrio cerrado: ya sabés qué usos y mascotas permite el consorcio.
- ☐ **Servicios sin deuda:** Boletas de tasas municipales, impuesto inmobiliario y servicios de consumo al día.

4. Precio con criterio

- ☐ **Comparables reales:** Definiste tu valor mirando operaciones cerradas en tu zona, no solo lo que otros propietarios piden en los portales.
- ☐ **Margen de negociación contemplado:** Restaste mentalmente un 5% a 10% al precio de publicación para estimar el valor real de cierre.

5. Presentación comercial

- ☐ **Propiedad despersonalizada:** Sin rastros del habitante anterior, lista para que cualquiera se imagine viviendo ahí.

- ❑ **Limpieza profunda:** Vidrios, sanitarios y cocina impecables; detalles menores (picaportes, teclas, canillas) ya resueltos.
- ❑ **Fotos con luz natural:** Tomadas con el teléfono horizontal, persianas arriba y sin gran angular exagerado.

Cómo leer tu resultado

Si tildaste los tres puntos del bloque de diagnóstico edilicio y la mayoría del resto: estás en condiciones de publicar con tranquilidad.

Si te faltan puntos en viabilidad financiera o papeles en orden: no te apures a publicar. Son los dos bloques que, si se saltean, generan los conflictos más costosos más adelante.

Un paso más

Este diagnóstico es el punto de partida. Si querés blindar el contrato, filtrar inquilinos con un sistema de puntaje o ponerte al día con ARCA, en LB Consultora Inmobiliaria tenemos las herramientas y el acompañamiento para cada etapa.

Material de uso general elaborado por LB Consultora Inmobiliaria (Lucía Baldebenito). No reemplaza el asesoramiento profesional individual sobre tu caso particular.