



CABILDO 500

Desde 1976
Administramos 350 alquileres



4777-5000 **cabildo500.com**

Av. Cabildo 500 (C1426AAR) CABA | 4777-5000
info@cabildo500.com | MATRICULA Nº 4285 CUCICBA





ESTIMADO CLIENTE

La carpeta de locación resume toda la información obtenida de un postulante: antecedentes, ingresos, origen de los mismos, detalle patrimonial, etc. En cuanto a los fiadores: su actividad laboral y/o económica, el monto de ingresos, el título de propiedad, etc.

La experiencia de la inmobiliaria para evaluar este tipo de elementos ha permitido delinear métodos que en la práctica son similares a **los criterios empleados bajo las normas de “riesgo crediticio”**, ya que en su esencia la locación no es mas que un crédito del propietario a su inquilino, concedido bajo la figura del uso y goce de una unidad.

En realidad, el análisis para concretar una locación no se resume simplemente en una carpeta, la misma sólo constituye una de las herramientas idóneas para la elección del inquilino.

Se requiere adicionalmente el conocimiento del postulante, evaluado después de observar sus actitudes en los sucesivos contactos, permitiendo a partir de la experiencia desarrollada **evaluar su predisposición para asumir compromisos, el nivel de equilibrio para superar inconvenientes, la amplitud mental para desarrollar el diálogo y la actitud negociadora para expresar sus requerimientos.**

Reconocer en el postulante las características apuntadas, permite inducir con algún grado de certeza la proyección de su capacidad conceptual para desarrollar en el futuro escenario de la locación una conducta a la “altura de las circunstancias”.

Por lo expresado, la **valoración cualitativa del perfil de un futuro inquilino** tiene en estos casos un nivel de importancia similar o superior a los **factores cuantitativos de la operación**, tales como el precio, la capacidad de pago y la calidad del afianzamiento.

Lo saluda muy atentamente.

Mariano Mazzei
Titular



Desde 1976

DE ESTA FORMA ASEGURAMOS SU ALQUILER

PRINCIPALES MEDIOS UTILIZADOS



17 PORTALES DE INTERNET

Publicamos fotos,
planos, etc



NEWSLETTERS

Envíos masivos
a cientos de interesados



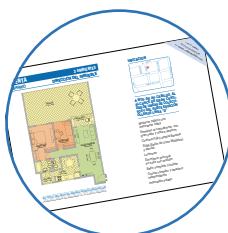
BASE DE DATOS DE CLIENTES

Más de 3.000 potenciales
inquilinos con mails y teléfonos



REDES SOCIALES

Seguí a Cabildo500
Compartimos fotos y planos



FOLLETO DEL INMUEBLE

Exclusivo para cada propiedad.
Incluye plano, características y
ubicación



CARTELERA

6 TV leds ubicados en
20 mts de vidrieras



CARTELES

En el frente de la propiedad.
Clásico pero efectivo



PLANO

Confeccionamos un plano
por un arquitecto



FOTOS

Sacamos fotos
de la propiedad



Desde 1976



GARANTIAS OFRECIDAS POR INQUILINO

INGRESOS

- Ingresos acorde a los cánones locativos
- Antigüedad mínima en el trabajo: un año
- Recibo de sueldo si trabaja en relación de dependencia
- Facturas o DDJJ ganancias en trabajos independientes

PERFIL

- Evaluar su conducta durante todo el armado de la carpeta
- Análisis de los informes comerciales
- Solicitud de referencias a su actual y/o anterior locador

PROPIEDAD EN GARANTIA

- Titularidad de dominio en CABA o Gran Buenos Aires
- En lo posible familiares directos
- Sin gravámenes: embargos, hipotecas, etc
- Solicitud de informe dominial en el Registro de la Propiedad
- Verificación en base de datos de “garantía comprada”



Desde 1976



A ABONAR POR EL INQUILINO

- ✓ Primer mes de alquiler
- ✓ Un mes de depósito en garantía



CARGOS A ASUMIR POR EL INQUILINO

- ✓ Expensas ordinarias
- ✓ AySA
- ✓ Luz
- ✓ Gas
- ✓ Teléfono

CLAUSULA “RECIEN PINTADO”

En el caso de ofrecer el inmueble recién pintado, se incorporará al contrato una cláusula para exigir al inquilino y a sus garantes el cumplimiento de entregar la propiedad en el mismo estado.

De esta forma, el propietario evitará desembolsar importantes sumas de dinero cada vez que se desocupa.



INVENTARIO A REALIZAR EN EL INMUEBLE

En cada contrato incluimos un inventario en el cuál se detalla el estado de las instalaciones del inmueble para evitar conflictos al finalizar el vínculo locativo.

A continuación detallamos un inventario tipo.

LIVING COMEDOR

Puerta principal de acceso en madera, recién pintada con pintura satinol color blanco interiormente, y pintada de color blanco exteriormente, letra "B" exterior y manijón fijo de bronce platil, mirador telescópico y picaporte interno. Instalada con cerrojo de seguridad de doble paleta y cerradura de seguridad.

Portalámpara con lámpara funcionando.

Ventanal en carpintería metálica, compuesto de dos hojas corredizas con sus paños de vidrios y herrajes en perfecto estado.

Cortina de enrollar de PVC, con sus taparrollos instalados, máquinas, resortes y cintas en perfecto estado, funcionando. Riel instalado para colocar cortina.

COCINA

Artefacto de cocina de cuatro hornallas a gas natural marca "Domec", con horno, parrilla, una rejilla, dos asaderas y sus dos manijas, funcionando.

Portalámpara con lámpara funcionando.

Mesada de granito con su correspondiente zócalo, con bacha de acero inoxidable y grifería mezcladora funcionando.

Mueble bajo mesada revestido en laminado plástico de tres puertas, con sus bisagras y tiradores, y dos estantes internos.

Ventiluz en carpintería metálica, compuesto de tres hojas, un paño fijo y dos móviles con sus paños de vidrios sanos y palanca para mecanismo de accionamiento funcionando.

Puerta en carpintería metálica de acceso a lavadero de dos paños de vidrios sanos, con su picaporte, cerradura y llave.

Revestimiento de azulejos en buen estado, salvo cuatro orificios.

Pisos graníticos en buen estado con zócalos y rejilla.

Timbre chicharra, funcionando.

Aparato portero eléctrico (color gris claro), funcionando.

Caja central fusilera con una llave térmica doble instalada.

Mueble sobre mesada revestido en laminado plástico de cuatro puertas, con sus bisagras y tiradores, y un estante interno.

Jabonera instalada en zona de grifería en buen estado.

Calefón a gas natural marca "Orbis", funcionando.

LAVADERO

Pisos graníticos con zócalos y rejilla.

Dos canillas para instalación de lavarropas con descarga de agua para este artefacto.

Revestimiento de azulejos en buen estado sin agujeros ni trizaduras.

Piletón con dos canillas instaladas funcionando.

Portalámparas con lámpara funcionando.

HALL INTIMO

Placard de dos puertas de madera lustrada, con sus bisagras y tiradores, y su interior compuesto de tres estantes de madera lustrada y barral metálico.

Portalámparas con lámpara funcionando.



INVENTARIO A REALIZAR EN EL INMUEBLE / Continuación...

BAÑO COMPLETO

Inodoro con tapas plásticas, completas y en buen estado. Depósito de agua completo, funcionando, con tapa metálica en buen estado.

Bidé con su grifería mezcladora instalada y funcionando.

Bañera sin saltaduras de esmalte con ducha y su grifería mezcladora funcionando.

Lavatorio de pie con grifería mezcladora funcionando.

Botiquín recién pintado con pintura satinol color blanco, de tres hojas espejadas móviles con seis estantes internos de

vidrios sanos. En la parte inferior el botiquín presenta un estante de madera pintada con su vidrio sano.

Ventiluz en carpintería metálica, compuesto de dos hojas con sus paños de vidrios sanos y palanca para mecanismo de accionamiento funcionando.

Revestimiento en azulejos sin agujeros ni trizaduras.

Pisos graníticos con zócalos y rejilla.

Portalámparas con lámpara funcionando.

Juego de baño de porcelana blanca constituido por:

Barra toallera.

Cuatro jaboneras (tres simples y una con manija).

Un portarrollo de papel higiénico.

Un portacepillos sobre lavatorio.

Un perchero simple y uno doble.

DORMITORIO

Portalámpara con lámpara funcionando.

Placard de tres puertas de madera lustrada, con sus bisagras, tiradores y dos llaves.

Interior de placard con cuatro estantes, cajonera de cuatro cajones, divisor, todo de madera lustrada, y dos barrales metálicos.

Ventanal en carpintería metálica, compuesto de dos hojas corredizas con sus paños de vidrios y herrajes en perfecto estado.

Cortina de enrollar de PVC, con sus taparrollos instalados, máquinas, resortes y cintas en perfecto estado, funcionando.

Riel instalado para colocar cortina.

CONSIDERACIONES GENERALES

Toda la unidad se encuentra recién pintada comprendiendo sus paredes, techos, marcos, puertas interiores, interiores de placares y todo el resto de la carpintería metálica (aberturas de ventanas y ventiluces) y de la misma forma deberá entregarla el inquilino al finalizar el vínculo locativo.

Las paredes, los cielorrasos y los interiores de placares se encuentran pintados con pintura al látex en color blanco, los marcos, las puertas interiores y las aberturas de ventanas y ventiluces están pintadas con pintura satinol color blanco.

Los pisos del living-comedor, hall íntimo y dormitorio se encuentran plastificados en buen estado, sin agujeros, ni manchas, ni marcas, ni rayaduras, ni golpes, ni quemaduras, con sus zócalos de madera recién pintada con pintura satinol color blanco.

Todas las puertas interiores tienen sus respectivos herrajes, picaportes y cerraduras sin llaves.

Todas las bocas de tomas e interruptoras de luces, pertenecientes a la instalación eléctrica de la unidad se encuentran instaladas con sus módulos completos, funcionando, y sus respectivas tapas de color blanco.

En este acto el inquilino recibe de conformidad las siguientes llaves: una correspondiente a la cerradura de seguridad instalada en la puerta de acceso a la unidad locada, una que corresponde al cerrojo instalado en la misma puerta y una destinada a la puerta de ingreso al edificio.



SERVICIO DE ADMINISTRACION DE LOCACIONES

- ▶ Cobranza del alquiler y pago inmediato al propietario
- ▶ Control del pago de AySa, expensas, luz, gas y teléfono
- ▶ Control y reemplazo de garantías, para el caso de corresponder
- ▶ Cuentas Corrientes del propietario, inquilino actual e inquilino anterior
- ▶ Al finalizar el contrato, toma del inmueble y control del inventario
- ▶ Atención personalizada a propietarios e inquilinos
- ▶ Administración de los gremios para el caso de reparaciones
- ▶ Contacto con la Administración de Consorcio por problemas en el inmueble
- ▶ Confección de “Entrega de Llaves”, “Resolución Anticipada”, etc
- ▶ Detalle de Comprobantes Entregados y Adeudados por el inquilino
- ▶ Asesoramiento jurídico e impositivo
- ▶ Verificación del inmueble durante el término contractual (a pedido del propietario)



PREGUNTAS FRECUENTES

¿Qué debo hacer para alquilar mi propiedad con Cabildo 500?

Muy fácil y sencillo, sólo tendrá que acercarnos fotocopias de:

- Expensas
- AySA
- Las llaves del inmueble

¿Cuáles son los plazos para alquilar?

El plazo mínimo se establece en 36 meses.

¿Puede el inquilino irse antes de tiempo?

El inquilino podrá resolver el contrato a partir del sexto mes de locación. Del séptimo mes al décimo segundo abonará en concepto indemnizatorio la suma de un mes y medio de alquiler y la de un solo mes si la opción se ejercita transcurrido dicho lapso.

¿Qué es una “garantía comprada”?

Se ofrece un inmueble para ser garantía de una locación. Transcurrido un tiempo mínimo, esa propiedad es vendida para evitar embargos y ejecuciones por falta de pago de inquilinos morosos.

¿Cómo determinamos si una propiedad en garantía es comprada?

A través del análisis, la experiencia de más de 40 años de trayectoria y la consulta a varios Bancos de Datos actualizados y creados al efecto.

¿Qué es un Informe de Dominio?

Se solicita al Registro de la Propiedad Inmueble, verificando que el fiador sea el titular de dominio de la propiedad ofrecida en garantía y que la misma no conste de gravámenes: hipotecas, embargos, usufructo, bien de familia.



CABILDO 500

Desde 1976 especialistas en operaciones simultáneas

EQUIPO DE TRABAJO

DEPTO. DE COMERCIALIZACION

MARIANO MAZZEI
GERENTE GENERAL

FABIO ALFIE
ASESOR COMERCIAL

LUIS ESTEBAN
ASESOR COMERCIAL

LIC. MARCELA MERONI
ASESOR COMERCIAL

ALBA BARRIOS
ASESOR COMERCIAL

ANDREA JASCHKE
ASESOR COMERCIAL

CRISTIAN IGUINI
ASESOR COMERCIAL

BETTINA PIRES
ASESOR COMERCIAL

MARCELO CRESPO
ASESOR COMERCIAL

ALBERTO MARTINUCCIO
ASESOR COMERCIAL

MARIA LAURA ALFONSO
SECRETARIA GERENCIA

ANAHI CHEJOLAN
RECEPCIONISTA

STAFF DE ASESORES EXTERNOS

DR. DAVID ZAPPONE
CONTADOR PUBLICO

VERONICA RANA
ESCRIBANA

DR. CHRISTIAN GARCIA
ABOGADO

DEPTO. DE ADMINISTRACION

Administramos más de 350 alquileres

MARCELA MARTINEZ
ASESOR ADMINISTRATIVO

GABRIELA KORIN
ASESOR ADMINISTRATIVO

SARA ROGUIN
ASESOR ADMINISTRATIVO

MARTA MAROZZI
ASESOR ADMINISTRATIVO

PAOLA RIOS
ASESOR ADMINISTRATIVO

ESTEFANÍA BOGHOSIAN
ASESOR ADMINISTRATIVO

DEPTO. DE MARKETING

VICKY REDIN
DISEÑADORA GRÁFICA Y PUBLICITARIA

MARTÍN LAGARRIGUE
CONFECCION DE PLANOS

MARIA FLORENCIA MAZZEI
DISEÑADORA GRÁFICA Y PUBLICITARIA