



CABILDO 500

Desde 1976
Administramos 350 alquileres



4777-5000 cabildo500.com



Av. Cabildo 500 (C1426AAR) CABA | 4777-5000
info@cabildo500.com | MATRICULA N° 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.

La decisión para la elección del locatario, será consensuada **reservándose el propietario el “derecho de veto”** si el perfil del postulante no alcanza a cubrir las expectativas.

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



REQUISITOS EXIGIBLES AL INQUILINO

INGRESOS

- Es probable que la única fuente de ingresos del futuro inquilino la obtenga del emprendimiento a desarrollar en el local a arrendar.
- En caso de tener ingresos le solicitaremos las facturas y/o DDJJ de ganancias.

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”



A ABONAR POR EL INQUILINO

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



CARGOS A ASUMIR POR EL INQUILINO

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

CLAUSULA “RECIENTE 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 LOCADO

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

A continuación detallamos un inventario tipo.

FRENTE DEL LOCAL

Marquesina en carpintería metálica compuesta por cinco paneles cruzados por varillas formando una malla.

Sobre la marquesina tres reflectores con sus lámparas, dos de ellas sin funcionar.

En el acceso al local dos escalones con revestimientos en cerámicos, cuatro de las piezas se encuentran rotas en el borde.

Vidriera en carpintería metálica compuesta por cinco paños de vidrios fijos sanos y puerta con dos paños de vidrios sanos, aparato cierra puerta, picaporte y cerradura de seguridad de doble paleta.

Por encima de la vidriera cuatro paneles en carpintería metálica, uno de ellos con un paño fijo de vidrio y los otros tres con dos paños corredizos de vidrios cada uno, todos sanos. Tres de los paneles se encuentran con rejas protectoras en carpintería metálica.

Seis estructuras en carpintería metálica, transportables y para protección de todo el frente del local.

SALON

Seis portalámparas con sus lámparas funcionando (excepto una). Un sector de paredes en el centro y a ambos lados del salón se encuentra empapelado y presenta marcas de enduído y algunos sectores rotos.

Claraboya con su vidrio sano y con cuatro barras protectoras en carpintería metálica.

Una canilla instalada en pared en el centro del salón.

Tablero eléctrico con dos llaves térmicas dobles instaladas y con su tapa de acrílico.

BAÑO COMPARTIMENTADO

Dos puertas de acceso de madera pintada con pintura satinol color blanco, con sus picaportes y cerraduras sin llaves.

Lavatorio instalado con una canilla funcionando.

Una hoja circular espejada sana, de 45 cm de diámetro aproximadamente.

Dos artefactos de iluminación de una tulipa cada uno, con sus lámparas funcionando.

Inodoro con tapas plásticas completas y en buen estado.

Depósito de agua completo con su tapa plástica sana.

Un portarrollo en plástico, instalado para papel higiénico.

Estructura instalada en pared compuesta de madera con una hoja espejada, cuatro percheros y dos barrales metálicos.

Revestimiento de azulejos en buen estado, con diez orificios obturados.

Pisos cerámicos con sus zócalos, sin roturas, ni trizaduras.

Solía de mármol en el acceso (presenta una rajadura).



INVENTARIO A REALIZAR EN EL INMUEBLE / Continuación...

CONSIDERACIONES GENERALES

El local se encuentra recién pintado comprendiendo sus paredes, techos, marcos, puertas, y todo el resto de la carpintería metálica (aberturas de ventanas y ventiluces).

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

Los pisos del salón se encuentran alfombrados en color beige en óptimo estado, con zócalos pintados en color beige.

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

Con respecto a los cristales de la vidriera y demás vidrios del inmueble, se deja expresa constancia que inquilino será responsable de mantener el óptimo estado actual y entregarlos de la misma forma al momento de concluir el vínculo locativo. En cualquier caso, un siniestro que implique la alteración de su perfecto estado actual, ya sea su rotura, rajadura y/o perforación, provocado/s por el inquilino, sus dependientes, terceros, y/o caso fortuito, etc., el inquilino se hará cargo de proveer los nuevos cristales y su instalación, en las mismas dimensiones y calidades descritas.

En este acto el inquilino recibe, de plena conformidad, dos llaves correspondientes a la cerradura de seguridad instalada en la puerta de acceso al local.



Desde 1976

SERVICIO DE ADMINISTRACION DE LOCACIONES

- ▶ Cobranza del alquiler y pago inmediato al propietario
- ▶ Control del pago de AySa, expensas, luz, gas y teléfono
- ▶ Archivos de los comprobantes mencionados
- ▶ 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
- ▶ Recibos de Alquileres y Liquidaciones según normas impositivas vigentes
- ▶ Detalle de Comprobantes Entregados y Adeudados por el inquilino
- ▶ Asesoramiento jurídico e impositivo
- ▶ Verificación del inmueble durante el término contractual (a pedido del propietario)



Desde 1976



PREGUNTAS FRECUENTES

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

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

- Reglamento de copropiedad
- 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