

¿Cómo activar/Inactivar una propiedad?

Esta guía te explica **en detalle** cómo funciona el sistema de **estados de las propiedades** en nuby, cómo **activar o inactivar** una propiedad manualmente, qué estados se asignan **automáticamente** por el sistema, y cuáles son las **implicaciones** de cada cambio de estado sobre los portales inmobiliarios, las fotos y la disponibilidad del inmueble.

Para navegar esta guía, haz clic sobre la sección que desees consultar. Cada sección se expande al dar clic.

1. ¿Qué son los estados de una propiedad?

Cada propiedad registrada en nuby tiene un **estado** que indica su situación actual dentro del sistema. Este estado determina si la propiedad está disponible para ser arrendada o vendida, si ya tiene un contrato vigente, o si fue retirada temporalmente de la operación.

? Estados disponibles

Estado	Color en la tabla	Significado	¿Se asigna manualmente?
Activa	 Verde	La propiedad está disponible y lista para ser arrendada, vendida o publicada en portales inmobiliarios.	Sí — mediante el botón Activar/Inactivar , o automáticamente al reintegrar.
Arrendada	 Amarillo	La propiedad tiene un contrato de arriendo activo vigente. Mientras esté arrendada, no puede ser asignada a otro contrato de arriendo regular.	No — se asigna automáticamente cuando se crea o activa un contrato de arriendo (excepto contratos diarios).

Estado	Color en la tabla	Significado	¿Se asigna manualmente?
Inactiva	 Rojo	La propiedad fue desactivada manualmente. No aparece en los portales inmobiliarios y no se ofrece para nuevos contratos.	Sí — mediante el botón Activar/Inactivar .
Vendida	 Azul	La propiedad fue objeto de un contrato de venta. Una vez vendida, la propiedad sale de la operación de arriendo.	No — se asigna automáticamente cuando se registra un contrato de venta.

Importante: Los estados **Arrendada** y **Vendida** son controlados automáticamente por el sistema según los contratos asociados. **No es posible asignar estos estados manualmente** desde el listado de propiedades.

? ¿Qué puedo cambiar manualmente?

El botón de **Activar/Inactivar** solo permite alternar entre los estados **Activa** e **Inactiva**. Si la propiedad se encuentra en estado **Arrendada** o **Vendida**, el sistema mostrará un mensaje indicando que no es posible realizar la modificación.

2. ¿Cómo acceder al listado de propiedades?

? Paso 1. Inicia sesión en nuby

Ingresa a nuby con tu usuario y contraseña habituales.

? Paso 2. Dirígete al módulo de Propiedades

Puedes acceder desde el **menú principal**, haz clic en "**Propiedades**".

? Paso 3. Visualiza el listado de propiedades

Verás una tabla con todas las propiedades registradas en el sistema. Las columnas principales incluyen:

- **Código** → Identificador único de la propiedad.
- **Clase** → Tipo de inmueble (Apartamento, Casa, Local, etc.).
- **Servicio** → Si la propiedad está para Arriendo, Venta o Venta y Arriendo.
- **Dirección** → Ubicación del inmueble.
- **Valor Arriendo / Valor Venta** → Valores monetarios configurados.
- **Estado Propiedad** → Estado actual (Activa, Arrendada, Inactiva o Vendida), representado con una etiqueta de color.

Puedes usar las **pestañas superiores** (*Todos, Venta y Arriendo, Arriendo, Venta*) para filtrar las propiedades por tipo de servicio. También puedes utilizar los **filtros de búsqueda** en cada columna para encontrar una propiedad específica.

Si desea aprender más sobre cómo usar las herramientas de las tablas e informes, consulte la guía [¿Cómo usar las herramientas de los informes en nuby?](#)

3. ¿Cómo activar o inactivar una propiedad?

A continuación se describe el proceso paso a paso para cambiar manualmente el estado de una propiedad entre **Activa** e **Inactiva**.

? Paso 1. Ubica la propiedad en el listado

Usa los filtros de búsqueda o navega por las páginas de la tabla hasta encontrar la propiedad que deseas activar o inactivar.

? Paso 2. Selecciona la propiedad

Haz clic en el **botón circular** (radio button) que aparece a la izquierda de cada fila en la tabla. Esto selecciona la propiedad sobre la cual deseas realizar la acción.

? Paso 3. Haz clic en "Activar/Inactivar Propiedad"

En la **barra de acciones** de la tabla (generalmente en la parte superior o como ícono en cada fila), busca y haz clic en el botón con el ícono de **casa con check** (*Activar/Inactivar Propiedad*).

? Paso 4. Confirma la acción

El sistema procesará el cambio de estado automáticamente:

- Si la propiedad estaba **Activa** → pasará a **Inactiva**.
- Si la propiedad estaba **Inactiva** → pasará a **Activa**.

Una vez completado el cambio, verás un **mensaje de confirmación** en pantalla: "*Estado de la propiedad actualizado correctamente*". La etiqueta de estado en la tabla se actualizará inmediatamente sin necesidad de recargar la página.

Atención: Si la propiedad se encuentra en estado **Arrendada** o **Vendida**, el sistema mostrará el mensaje: "*El estado actual de la propiedad no permite este tipo de modificación*." Esto es normal — los estados asignados automáticamente por contratos no pueden cambiarse desde este botón.

? ¿Qué permisos necesito?

Para poder activar o inactivar propiedades, tu usuario debe tener acceso al módulo de **Propiedades**. Si no ves el botón de Activar/Inactivar, solicita al administrador del sistema que te otorgue los permisos necesarios.

4. ¿Qué ocurre cuando se activa o se inactiva una propiedad? ⚡

Cambiar el estado de una propiedad no solo modifica la etiqueta visible en la tabla. El sistema ejecuta varias acciones adicionales de forma automática dependiendo del nuevo estado.

? Al activar una propiedad (Inactiva ? Activa)

- **Fotos del inmueble:** El sistema regenera automáticamente las versiones optimizadas (miniaturas y resoluciones) de las fotos de la propiedad, para que estén listas para ser mostradas en los portales inmobiliarios y en la ficha del inmueble.

- **Portales inmobiliarios:** Si tu empresa tiene configurada la integración con portales (como **MercadoLibre**, **Finca Raíz**, u otros portales conectados), la propiedad se **publica o reactiva automáticamente** en dichos portales. Esto significa que los interesados podrán volver a ver el inmueble en las búsquedas del portal.
- **Disponibilidad:** La propiedad vuelve a estar disponible para ser asignada a nuevos contratos de arriendo o venta.

Nota: La publicación automática en portales solo ocurre si tu empresa tiene habilitada la integración con portales inmobiliarios. Si no usas esta funcionalidad, la activación solo afecta al estado interno del sistema.

? Al inactivar una propiedad (Activa ? Inactiva)

- **Fotos del inmueble:** El sistema elimina las versiones optimizadas (caché) de las fotos de la propiedad. Las fotos originales se conservan y se regenerarán cuando la propiedad sea activada nuevamente.
- **Portales inmobiliarios:** Si la propiedad estaba publicada en portales, se **despublica automáticamente**. Esto retira el inmueble de las búsquedas públicas en los portales configurados.
- **Disponibilidad:** La propiedad deja de estar disponible para nuevos contratos. Sin embargo, los contratos existentes (si los hubiere) **no se ven afectados**.

Importante: Inactivar una propiedad **no elimina** su información ni sus fotos originales del sistema. Es una acción reversible: puedes volver a activarla en cualquier momento.

? Resumen de impacto por acción

Aspecto	Al Activar	Al Inactivar
Estado en el sistema	Cambia a Activa (verde)	Cambia a Inactiva (rojo)
Fotos optimizadas	Se regeneran automáticamente	Se eliminan (las originales se conservan)
Portales inmobiliarios	Se publica o reactiva	Se despublica
Disponibilidad para contratos	Disponible para nuevos contratos	No disponible para nuevos contratos

Aspecto	Al Activar	Al Inactivar
Contratos existentes	No se afectan	No se afectan
Datos de la propiedad	Sin cambios	Sin cambios (se conservan)

5. Estados que el sistema asigna automáticamente

Además de los cambios manuales (Activa ↔ Inactiva), existen dos estados que **el sistema asigna de forma automática** cuando se crean o modifican contratos. Estos estados no pueden cambiarse desde el botón de Activar/Inactivar.

? Estado "Arrendada" — Se asigna al crear un contrato de arriendo

Cuando registras un **contrato de arriendo activo** asociado a una propiedad, el sistema cambia automáticamente el estado de la propiedad a **Arrendada**.

- Esto ocurre al momento de guardar o activar el contrato.
- Mientras la propiedad esté arrendada, **no se puede asignar a otro contrato de arriendo regular**. Esta restricción garantiza que una misma propiedad no tenga dos arrendatarios al mismo tiempo.
- El estado **Arrendada** no puede ser modificado manualmente. Si intentas usar el botón de Activar/Inactivar, el sistema te mostrará un mensaje de error.

Excepción — Contratos diarios: Si el contrato tiene una periodicidad de tipo "**Diario**", la propiedad **no cambia a Arrendada** y permanece como **Activa**. Esto permite que propiedades con arriendo por días puedan tener múltiples contratos diarios superpuestos (por ejemplo, alquileres vacacionales o de corta estancia).

¿Cuándo vuelve a estar Activa?

La propiedad regresa al estado **Activa** cuando:

- El contrato de arriendo asociado **se termina** o se marca como finalizado.

- Se edita el contrato para **asignarle una propiedad diferente** — en ese caso, la propiedad anterior se libera automáticamente.
- Se utiliza la función de **Reintegrar** (ver sección 6).

? Estado "Vendida" — Se asigna al registrar un contrato de venta

Cuando registras un **contrato de venta** asociado a una propiedad, el sistema cambia el estado de la propiedad a **Vendida**.

- Este cambio ocurre al momento de guardar exitosamente el contrato de venta.
- Una propiedad vendida **sale de la operación activa** de arriendo: no se puede asignar a nuevos contratos.
- Al igual que el estado Arrendada, el estado Vendida **no puede ser modificado manualmente** desde el botón de Activar/Inactivar.

Importante: Si necesitas que una propiedad que fue vendida vuelva a estar disponible (por ejemplo, si la venta no se concretó), puedes usar la función de **Reintegrar** que se explica en la siguiente sección. Este proceso requiere que no existan contratos activos asociados.

6. Impacto en portales inmobiliarios

Si tu empresa tiene configurada la **integración con portales inmobiliarios**, los cambios de estado de una propiedad se reflejan automáticamente en dichos portales. A continuación se detalla el comportamiento para cada portal.

? MercadoLibre

Cuando la integración con **MercadoLibre** está habilitada y configurada para publicación automática:

- **Al activar la propiedad:** Si la propiedad ya estaba publicada pero pausada o cerrada, el sistema la **reactiva** automáticamente en MercadoLibre. Si nunca fue publicada pero la propiedad está activa, se

publica por primera vez.

- **Al inactivar la propiedad:** El sistema **finaliza** la publicación en MercadoLibre, retirando el inmueble de las búsquedas.

? Finca Raíz

Cuando la integración con **Finca Raíz** está habilitada:

- **Al activar la propiedad:** Si la propiedad ya existía en Finca Raíz, se **activa** nuevamente. Si no existía, se **publica** por primera vez.
- **Al inactivar la propiedad:** La propiedad se **despublica** del portal.

? Otros portales integrados

Para portales adicionales conectados mediante las integraciones API de nuby, el comportamiento es similar:

- **Activar** → Publica o reactiva la propiedad en el portal.
- **Inactivar** → Despublica la propiedad del portal.

Nota: La sincronización con portales solo se ejecuta si tu empresa tiene **habilitada y configurada** la integración correspondiente en la sección de configuraciones. Si no usas portales externos, los cambios de estado solo afectan al sistema interno de nuby.

7. Diagrama de transiciones de estado

El siguiente diagrama muestra cómo una propiedad puede moverse entre los distintos estados y qué acción o evento desencadena cada transición:

Desde	Hacia	¿Cómo ocurre?
Activa	Inactiva	Manual — Botón <i>Activar/Inactivar</i>
Activa	Arrendada	Automático — Al crear/activar un contrato de arriendo (no diario)
Activa	Vendida	Automático — Al registrar un contrato de venta
Inactiva	Activa	Manual — Botón <i>Activar/Inactivar</i> o <i>Reintegrar</i>

Desde	Hacia	¿Cómo ocurre?
Arrendada	Activa	Automático — Al terminar el contrato de arriendo o cambiar la propiedad del contrato
Vendida	Activa	Manual — Función <i>Reintegrar</i> (requiere que no haya contratos activos)
Arrendada	Inactiva	☐ No permitido — Primero debe terminarse el contrato
Vendida	Inactiva	☐ No permitido — Solo puede ir a Activa vía Reintegrar

Recuerda: El botón *Activar/Inactivar* solo funciona cuando la propiedad está en estado **Activa** o **Inactiva**. Para los demás estados, el sistema controla las transiciones automáticamente según los contratos asociados.

8. ¿Puedo eliminar una propiedad en lugar de inactivarla? ☐

La **eliminación** de una propiedad es una acción completamente diferente a la inactivación. Mientras que inactivar una propiedad simplemente la "apaga" temporalmente (conservando toda su información), eliminarla la **remueve permanentemente** del sistema junto con sus fotos, propietarios asociados y demás registros.

? ¿Cuándo usar cada opción?

Acción	¿Cuándo usarla?	¿Es reversible?
Inactivar	Cuando la propiedad no se va a comercializar temporalmente pero podría reactivarse en el futuro.	☐ Sí — Se puede activar nuevamente.
Eliminar	Cuando la propiedad fue registrada por error o ya no tiene razón de existir en el sistema.	☐ No — La eliminación es permanente.

Atención: Una propiedad **no se puede eliminar si tiene contratos asociados** (de cualquier tipo o estado). Si necesitas retirar una propiedad

que tiene historial de contratos, utiliza la opción de **Inactivar** en su lugar.

Si desea conocer más sobre el proceso de eliminación, consulte la guía [¿Cómo eliminar una propiedad?](#)

9. Recomendaciones de uso

- **Antes de inactivar, verifica los portales:** Si tu propiedad está publicada en portales inmobiliarios, recuerda que al inactivarla se despublicará automáticamente. Asegúrate de que esto es lo que deseas.
- **Usa Inactivar en lugar de Eliminar:** Si solo necesitas sacar temporalmente una propiedad de la operación (por remodelación, cambio de propietario, etc.), inactívala. Podrás reactivarla cuando esté lista.
- **No intentes cambiar estados de propiedades arrendadas:** Si necesitas modificar el estado de una propiedad arrendada, primero debes gestionar el contrato de arriendo (terminarlo, finalizarlo o reasignar la propiedad a otro inmueble).
- **Revisa el estado después de crear contratos:** Después de crear un contrato de arriendo o venta, verifica en el listado que el estado de la propiedad cambió correctamente a "Arrendada" o "Vendida".
- **Contratos diarios son la excepción:** Si trabajas con arriendos por días (alquiler vacacional, hospedajes de corta estancia), las propiedades permanecerán como "Activa" incluso con contratos diarios vigentes. Esto es intencional y permite manejar múltiples reservas.
- **Para reactivar propiedades vendidas:** Usa la función de **Reintegrar** que aparece en el listado cuando la propiedad está en estado Vendida. El sistema verificará que no haya contratos activos antes de permitir la reactivación.

10. Preguntas frecuentes

[**¿Por qué no puedo activar/inactivar una propiedad?**](#)

Esto sucede cuando la propiedad se encuentra en estado **Arrendada** o **Vendida**. Estos estados son controlados automáticamente por los contratos. Para poder activar o inactivar manualmente, primero debes gestionar el contrato asociado (terminarlo o reasignar la propiedad).

¿Inactivar una propiedad afecta los contratos existentes?

No. Los contratos existentes **no se ven afectados** por el cambio de estado. Sin embargo, la propiedad no estará disponible para **nuevos** contratos mientras esté inactiva.

¿Se pierden las fotos al inactivar una propiedad?

No. Las fotos originales se conservan. Lo que se elimina son las **versiones optimizadas** (miniaturas y copias de menor resolución) que se usan para visualización rápida. Estas se regeneran automáticamente cuando vuelvas a activar la propiedad.

¿Qué pasa si inactivo una propiedad publicada en MercadoLibre o Finca Raíz?

La publicación en el portal se **despublica o finaliza automáticamente**. Cuando reactivas la propiedad, se volverá a publicar de forma automática si la integración está configurada.

¿Un asesor puede activar/inactivar propiedades?

Sí, los asesores pueden ver y usar el botón de Activar/Inactivar. Sin embargo, su vista del listado puede estar limitada — por ejemplo, es posible que solo vean propiedades en estado Activa, Inactiva o con tipo de servicio Venta y Arriendo, dependiendo de los permisos configurados.

¿Qué diferencia hay entre Reintegrar y Activar?

Activar (con el botón Activar/Inactivar) cambia de Inactiva → Activa. **Reintegrar** es un proceso especial que devuelve a Activa una propiedad que está Inactiva o Vendida, y verifica además que no tenga contratos activos antes de proceder.