

Picture Perfect Listings en Español

OBJETIVO	Aprender a preparar, fotografiar, presentar y cargar imágenes de propiedades de manera atractiva, precisa y conforme con las reglas de la MLS.
-----------------	--

Contents

PREPARÁNDOSE PARA LAS FOTOS	1
TOMAR LAS FOTOS.....	2
REGLAS DE FOTOGRAFÍA.....	2
ESCENIFICACIÓN VIRTUAL	3
VISITAS VIRTUALES	5
SUBIENDO TUS FOTOS AL LISTADO	5
<i>Paso 1: abrir tus listados</i>	<i>6</i>
<i>Paso 2: abrir la administración de fotos</i>	<i>6</i>
<i>Paso 3: seleccionar y cargar las imágenes</i>	<i>7</i>
<i>Paso 4: Ordenar las fotos.....</i>	<i>7</i>
LISTA DE VERIFICACIÓN FINAL.....	9

Preparándose para las fotos

Preparar la casa antes de una sesión fotográfica, ya sea con un agente o con un fotógrafo profesional, ayuda a obtener mejores resultados y a representar la propiedad con claridad.

Las 3 D

Desordena	Retira el exceso de muebles, decoración y revestimientos de pared para que los espacios se vean más limpios y amplios.
Despersonaliza	Retira fotos familiares, trofeos y otros objetos personales para que los compradores puedan imaginarse viviendo en la casa.
Determina	Recorre cada habitación y decide qué fotos incluir. Revisa los ángulos, la iluminación y las vistas; prepara una lista de tomas cuando sea útil.

Antes de tomar la primera foto

- ☐ Abre cortinas y persianas para aprovechar la luz natural.
- ☐ Revisa cada habitación desde el ángulo de la cámara, no solo desde la puerta.
- ☐ Retira objetos que distraigan y corrige detalles visibles.
- ☐ Considera la puesta en escena física o virtual cuando corresponda.

BUENA PRÁCTICA

La preparación debe mejorar la presentación sin ocultar defectos ni crear una impresión falsa de la propiedad.

Tomar las fotos

BUENA PRÁCTICA

Siempre que sea posible, utiliza un fotógrafo profesional. Si tomas las fotos tú mismo, activa las líneas de cuadrícula para mantener una alineación recta y centrar los puntos focales.

Errores comunes

- Iluminación insuficiente o demasiado intensa.
- Imágenes que no representan el espacio como realmente es.
- Fotos desordenadas, inclinadas o torcidas.
- Asientos del inodoro levantados en fotografías del baño.
- Reflejos de personas, del fotógrafo o del equipo.

Atractivo exterior

- Toma la foto frontal exterior en un día claro y luminoso cuando sea posible.
- Retira vehículos u objetos grandes antes de fotografiar el exterior.
- Asegúrate de que el césped esté cuidado y, si corresponde, recién cortado.
- Utiliza mantillo, flores o plantas como mejoras sencillas y económicas.
- Recuerda que la primera impresión influye en cómo se percibe el listado.

RECUERDA

Elige el equipo que mejor se adapte a tus necesidades de iluminación, zoom y cuadrícula. Stellar MLS no puede recomendar marcas o modelos específicos de cámaras.

Reglas de fotografía

REGLA MLS

Las fotos deben representar la propiedad con precisión y no pueden contener personas, personajes, mascotas, marcas, señalización ni texto promocional.

Reglas principales

- No crees ni mejores vistas que no sean posibles desde la propiedad.
- No copies ni utilices fotografías de otra persona sin permiso por escrito.



- Se requiere al menos una foto para activar un listado; se permiten hasta 100 fotos.
- La primera foto debe ser el exterior frontal de la propiedad, salvo las excepciones permitidas que se explican a continuación.

Regla de la primera foto

Puede ocupar la posición #1	Condición
Exterior frontal	Opción estándar. Sin señalización de corredores
Vista natural del agua	Debe ser una vista desde la propiedad en cuestión.
Vista aérea	Debe mostrar la propiedad en cuestión.
REGLA MLS	Si una vista natural del agua o una vista aérea se utiliza como foto #1, el exterior frontal debe ser la foto #2.

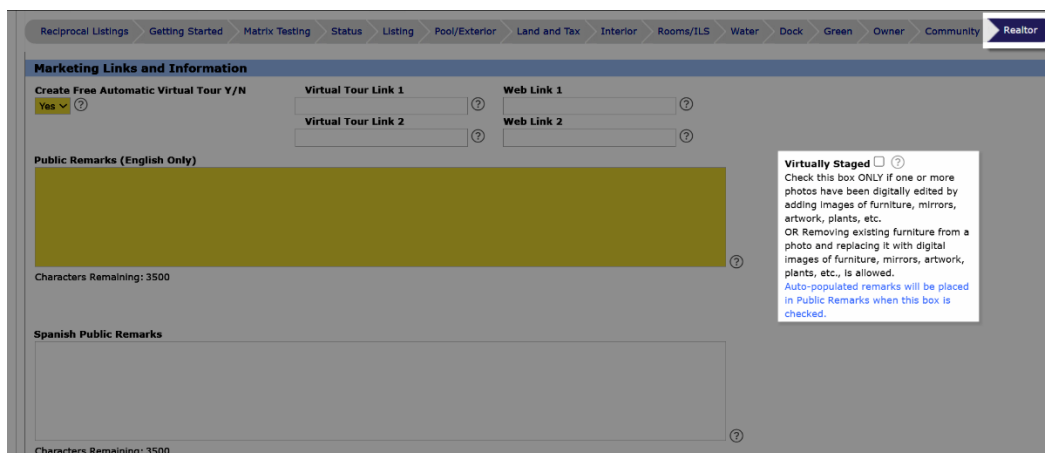
Flechas y recuadros en fotos aéreas

Se pueden utilizar flechas o recuadros para identificar la propiedad. Una flecha puede señalar un muelle únicamente cuando el muelle es privado y pertenece a la propiedad. No se pueden identificar características de la comunidad ni otros elementos mediante formas.

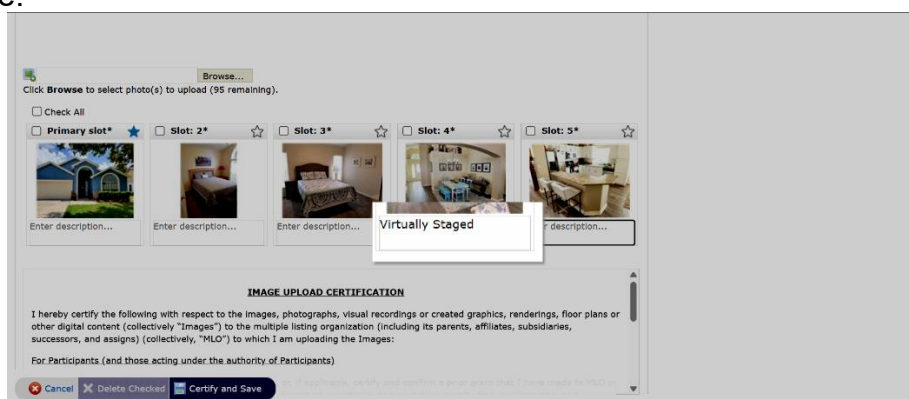
Escenificación virtual

REGLA MLS	Toda escenificación virtual debe revelarse mediante la casilla correspondiente en las declaraciones públicas y mediante una etiqueta en la descripción de cada foto escenificada virtualmente.
------------------	--

Junto a Public Remarks, marca la casilla que dice Virtually Staged:



Escribe ***Virtually Staged*** debajo de cualquier foto que haya sido escenificada virtualmente.



Interior: permitido y no permitido

SE PUEDE	NO SE PUEDE
✓ Modificar o renderizar muebles y decoración existentes.	✗ Ocultar defectos visibles, como agujeros, cableado expuesto u otros daños.
✓ Añadir muebles y decoración virtuales a una habitación vacía.	✗ Cambiar pisos, electrodomésticos, iluminación o luminarias por elementos que no existen actualmente.
	✗ Crear o mejorar vistas que no existen.
	✗ Cambiar colores de pintura por colores no presentes actualmente.

	× Alterar el tamaño aparente de la habitación.
--	--

Exterior: permitido y no permitido

SE PUEDE	NO SE PUEDE
✓ Añadir objetos removibles, como plantas en maceta o muebles de jardín.	× Cambiar pintura, puertas, techo, paisajismo u otras características permanentes.
	× Añadir iluminación, vistas o puntos de referencia que no existan o no sean posibles.
	× Simular virtualmente una casa que está en construcción.

Visitas virtuales

- Solo se permiten visitas virtuales sin marca dentro de la MLS.
- Las visitas con marca solo pueden utilizarse fuera de la MLS.
- Se pueden utilizar tours privados en video cuando están integrados y no muestran información visible del canal.
- Se deben seguir todas las reglas y divulgaciones aplicables a las visitas virtuales.

REGLA MLS	Consulta siempre las Normas y Reglamentos de la MLS para conocer todas las reglas vigentes de fotografía, video y escenificación virtual.
------------------	---

Antes de publicar

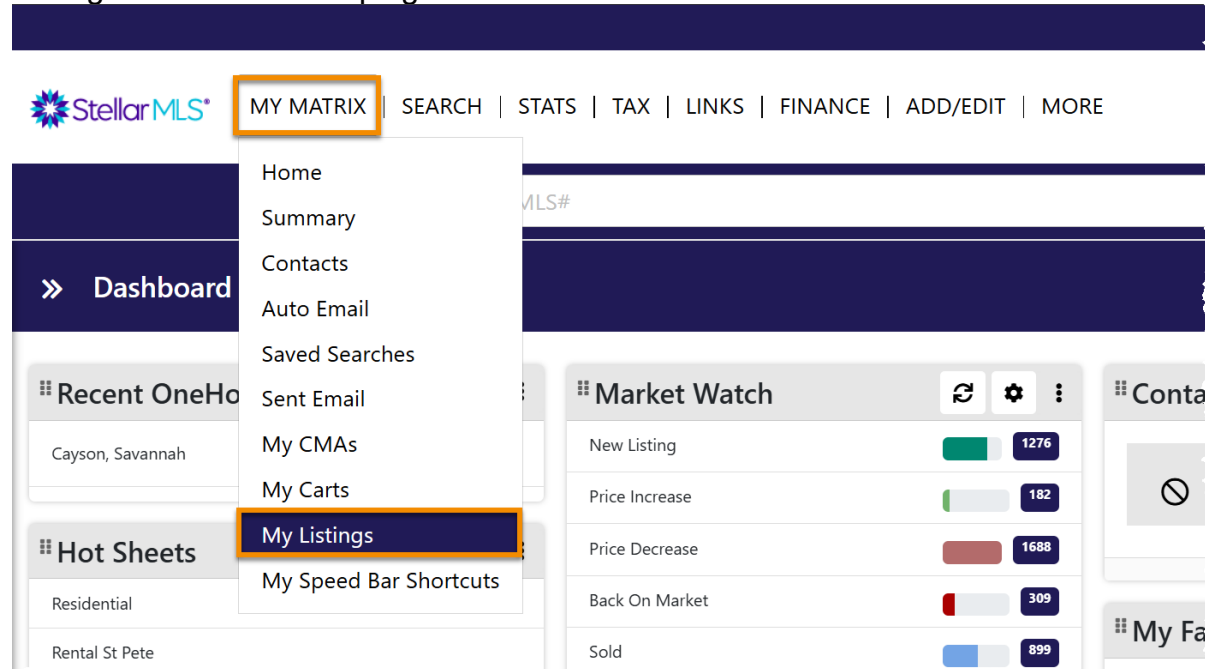
- ☐ ¿La imagen representa lo que existe actualmente?
- ☐ ¿Se eliminó toda marca, señalización o texto promocional?
- ☐ ¿La escenificación virtual fue divulgada correctamente?
- ☐ ¿La primera foto cumple con la regla correspondiente?
- ☐ ¿Tienes permiso para utilizar todas las imágenes?

Subiendo tus fotos al listado

Puedes añadir fotos al ingresar el listado o actualizarlas después. Se necesita al menos una foto para activar el listado, y las imágenes pueden modificarse durante la vigencia del listado cuando sea necesario.

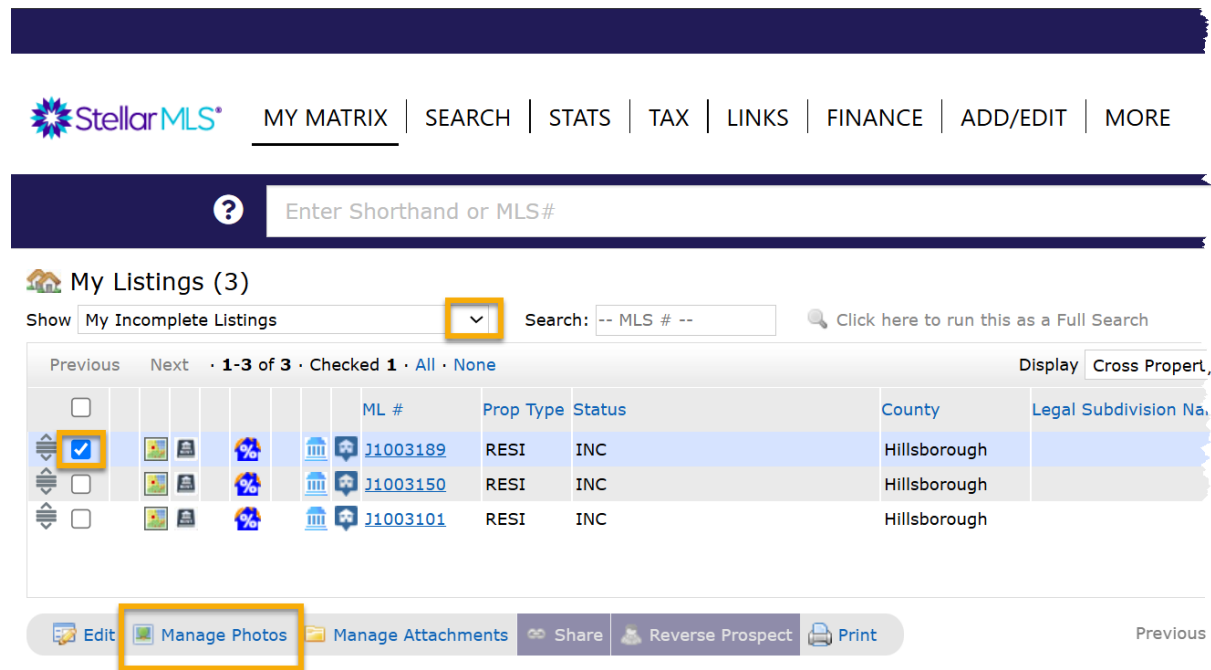
Paso 1: abrir tus listados

En la parte superior de la pantalla de Matrix, selecciona “MyMatrix” y luego “My Listings” en el menú desplegable.



Paso 2: abrir la administración de fotos

Selecciona el listado desde tus listados incompletos en Matrix y elige la acción para gestionar fotos.



The screenshot shows the StellarMLS interface. At the top, there's a navigation bar with links: MY MATRIX, SEARCH, STATS, TAX, LINKS, FINANCE, ADD/EDIT, and MORE. Below this is a search bar with a question mark icon and the text 'Enter Shorthand or MLS#'. The main section is titled 'My Listings (3)' and shows a dropdown menu set to 'My Incomplete Listings'. A search bar contains '-- MLS # --'. Below this is a table of listings with columns: Previous, Next, 1-3 of 3, Checked 1, All, None, Display, Cross Property, ML #, Prop Type, Status, County, and Legal Subdivision Name. The table lists three properties, all in Hillsborough, with ML #s J1003189, J1003150, and J1003101. The first property is selected, indicated by a blue checkmark in a box. Below the table is a row of buttons: Edit, Manage Photos (highlighted with an orange box), Manage Attachments, Share, Reverse Prospect, and Print. A 'Previous' link is also visible.

Previous	Next	1-3 of 3	Checked 1	All	None	Display	Cross Property	ML #	Prop Type	Status	County	Legal Subdivision Name
☐	☐	☐	☒	☐	☐			J1003189	RESI	INC	Hillsborough	
☐	☐	☐	☐	☐	☐			J1003150	RESI	INC	Hillsborough	
☐	☐	☐	☐	☐	☐			J1003101	RESI	INC	Hillsborough	

Ejemplo de la opción “Manage Photos”. La apariencia del sistema puede variar.

Paso 3: seleccionar y cargar las imágenes

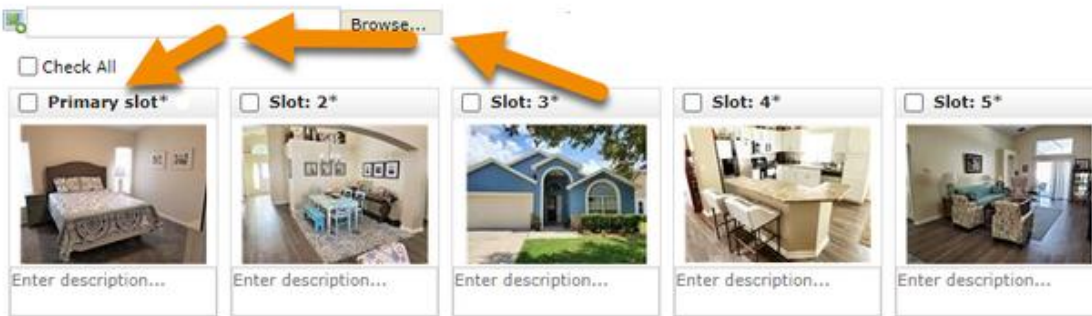
- Navega hasta la ubicación de las fotos en tu dispositivo.
- Selecciona las imágenes que deseas cargar.
- Puedes seleccionar varias fotos a la vez y cargarlas en grupo.
- Revisa las fotos cargadas y elimina cualquiera que no vayas a utilizar.

Please Note: Pulling over photos from a previous listing is only intended for the agent if they were the previous primary listing agent.
Click here to import photos from another listing.

Click **Browse** to select photo(s) to upload (100 remaining).

Paso 4: Ordenar las fotos

- Arrastra y suelta las imágenes para cambiar su orden.
- Asegúrate de cumplir la regla de la primera foto.
- Después de las fotos requeridas, organiza las demás imágenes en el orden que mejor cuente la historia de la propiedad.



RECUERDA	Las primeras cinco fotos cargadas se utilizarán para crear el tour virtual gratuito de Property Panorama.
-----------------	---

Orden sugerido después de la foto principal

- Áreas principales de la vivienda.
- Cocina y espacios de reunión.
- Dormitorios y baños.
- Características especiales y mejoras.
- Espacios exteriores, vistas y amenidades permitidas.

Lista de verificación final

	REVISIÓN
☐	La propiedad está limpia, ordenada y bien iluminada.
☐	Las fotos están rectas, enfocadas y sin reflejos de personas.
☐	Las imágenes no contienen personas, mascotas, marcas, señalización ni texto promocional.
☐	No se crearon ni mejoraron vistas imposibles.
☐	Tengo permiso para utilizar todas las fotografías.
☐	La primera foto cumple con la regla de la MLS.
☐	Las fotos virtualmente escenificadas están divulgadas y etiquetadas.
☐	Las visitas virtuales dentro de la MLS no contienen marca.
☐	Revisé el orden de las imágenes y eliminé las que no utilizaré.
☐	Consulté las Normas y Reglamentos de la MLS cuando tuve dudas.