

SISTEMATICO

El Sistema del Sistemático

47 Tareas Automatizables

Guía práctica para anfitriones de alquiler vacacional

itineramio

El Sistema del Sistemático: 47 Tareas Automatizables

Para anfitriones que creen que todo tiene un proceso

Página 1: Portada + Introducción

Bienvenido/a, Sistemático

Si estás leyendo esto, hay un 90% de probabilidad de que:

- Tienes una checklist para todo
- Te frustras cuando algo "se te olvida"
- Disfrutas creando SOPs (Standard Operating Procedures)
- Sueñas con que todo funcione "solo"

Y tienes razón.

Los sistemas no son aburridos. Los sistemas son **libertad**.

El problema: La mayoría de anfitriones sistemáticos caen en dos trampas:

1. **Sobre-sistematización:** Crean procesos tan complejos que nadie (ni ellos mismos) los sigue
2. **Herramientas dispersas:** 7 apps diferentes que no se hablan entre sí

Esta guía te da:

- Las 47 tareas críticas que DEBES sistematizar
- Priorización: qué automatizar primero
- Templates probados (copia-pegá)
- Stack de herramientas minimalista
- Tu SOP master en formato descargable

Al final de esta guía tendrás un sistema completo que reduce tu carga operativa un 70% sin perder calidad.

Vamos a construir tu máquina.

Página 2: Tu Perfil como Sistemático

¿Por qué este perfil es tu ventaja competitiva?

Fortalezas del Sistemático:

- **Consistencia:** Cada huésped recibe la misma experiencia 5 estrellas
- **Escalabilidad:** Puedes crecer sin caos
- **Automatización:** Delegas en sistemas, no en personas
- **Eficiencia:** Cero tiempo perdido en decisiones repetitivas
- **Predictibilidad:** Sabes exactamente qué esperar

Tu gap crítico:

A veces te enfocas tanto en "cómo" hacer las cosas que pierdes de vista "por qué". Los sistemas son medios, no fines.

Tu mantra:

"Si lo haces dos veces, sistematízalo. Si lo haces diez veces, automatízalo."

Las 3 fases del Sistemático

Fase 1: Caos ordenado (0-3 meses)

- Tienes checklists, pero están en tu cabeza
- Delegas explicando cada vez
- El sistema eres tú

Fase 2: Procesos (3-12 meses)

- Checklists escritas
- SOPs básicos
- Herramientas dispersas

Fase 3: Máquina (12+ meses) ← Objetivo de esta guía

- Todo documentado
- Automatizaciones funcionando
- Tú solo supervises

Tiempo para llegar a Fase 3: 30 días siguiendo esta guía.

Página 3: Las 47 Tareas - Vista General

Matriz de Priorización

Eje X: Frecuencia (cuántas veces lo haces) parte de la guía 47 tareas en uno para anfitriones profesionales

Eje Y: Tiempo que consume www.itineramio.com

Prioridad	Tareas	Acción
🔴 ALTA (P0)	12 tareas	Automatizar YA
🟡 MEDIA (P1)	18 tareas	Automatizar mes 1
🟢 BAJA (P2)	17 tareas	Sistematizar (sin automatizar)

Las 12 Tareas P0 (Automatizar primero)

Pre-llegada:

1. Mensaje de confirmación de reserva
2. Envío de instrucciones de acceso
3. Mensaje recordatorio 24h antes

Check-in:

4. Código de acceso (smart lock)
5. Entrega del manual digital

Durante estancia:

6. Check-in automático con huésped
7. Detección de problemas (sensores)

Check-out:

8. Recordatorio instrucciones check-out
9. Verificación de salida (cámara exterior)
10. Solicitud de review

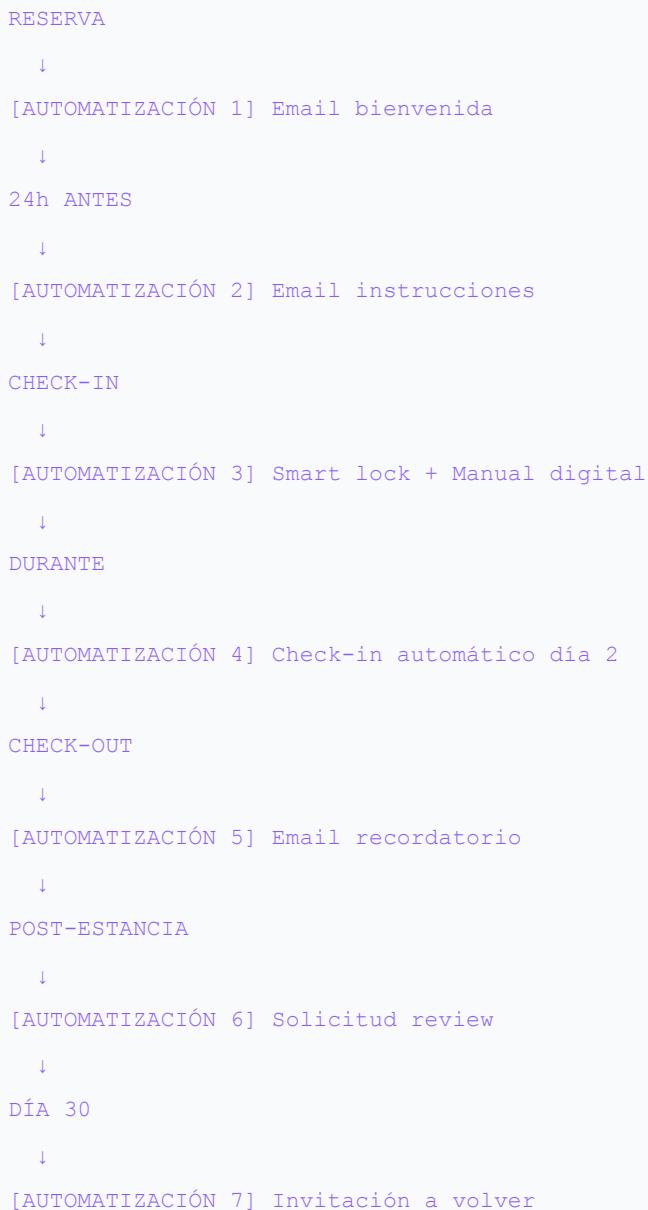
Post-estancia:

11. Review del huésped (template)
12. Invitación a volver (email día 30)

ROI de automatizar P0:

- Ahorro: **6-8 horas/semana**
- Coste: €200-400 (setup inicial)
- Break-even: 4-6 semanas

Visualización del Sistema



Página 4: Checklist Pre-llegada (12 tareas)

Fase: Desde reserva hasta 24h antes de check-in

GRUPO 1: Confirmación (inmediato)

Tarea 1: Email de confirmación ● P0

Trigger: Nueva reserva confirmada

Timing: Inmediato

Automatizable: 100%

Template:

Asunto: ¡Reserva confirmada! Tu estancia en [Propiedad]

Hola [Nombre],

¡Genial! Tu reserva está confirmada:

Check-in: [Fecha] a las 15:00h

Check-out: [Fecha] a las 11:00h

Huéspedes: [Número]

Recibirás las instrucciones de acceso 24h antes de tu llegada.

Mientras tanto:

- Manual digital: [Link]
- Necesitas algo especial: Responde a este email

¡Nos vemos pronto!

[Tu nombre]

Herramienta: Airbnb automated messages / Hospitable / Hostaway

Tarea 2: Añadir a calendar ☀ P1

Trigger: Nueva reserva

Action: Sincronizar con Google Calendar

Automatizable: 100%

Herramientas:

- iCal sync (Airbnb/Booking → Google)
- Zapier si usas PMS

Tarea 3: Bloquear en otros canales 🛡 P0

Trigger: Nueva reserva en canal A

Action: Bloquear mismas fechas en canales B, C, D

Automatizable: 100%

Herramientas:

itinoramio - La plataforma todo-en-uno para anfitriones profesionales

- Channel Manager (Guesty, Hostaway) www.itinoramio.com

- O sincronización iCal (gratis pero 2-4h delay)

Tarea 4: Confirmar limpieza 🟡 P1

Trigger: Check-out reserva anterior

Action: Avisar servicio limpieza

Automatizable: 80%

Template WhatsApp:

Hola [Limiadadora],

Limpieza el [Fecha] después de las 11:00h

Dirección: [Dirección]

Especial: [Observaciones]

Confirma por favor 👍

Herramientas:

- Manual: WhatsApp Business
- Automatizado: TurnoverBnB, Properly

GRUPO 2: Preparación (7-3 días antes)

Tarea 5: Verificar servicios 🟢 P2

Timing: 7 días antes

Automatizable: 0% (requiere verificación física)

Checklist:

- WiFi funcionando (test de velocidad)
- Electrodomésticos operativos
- Calefacción/AC a temperatura correcta
- Bombillas funcionando
- Grifos sin fugas

Tiempo: 15 minutos

Tarea 6: Check stock consumibles 🟡 P1

Timing: 5 días antes

Automatizable: 50%

Checklist smart:

- Papel higiénico (2 rolls x baño)
- Jabón / gel de ducha
- Cápsulas café (10 unidades)
- Sal, aceite, especias básicas
- Bolsas de basura (5 unidades)

Automatización:

- Lista compartida con limpiadora (Notion/Google Sheets)
- Reposición automática vía Amazon Subscribe & Save

Tarea 7: Revisar reseñas recientes P2

Timing: 3 días antes

Automatizable: 0%

Acción:

- Lee últimas 5 reseñas
- Identifica problemas recurrentes
- Ajusta preparación de la propiedad

Tiempo: 5 minutos

Frecuencia: Solo si hubo actividad reciente

Tarea 8: Personalizar bienvenida P1

Timing: 3 días antes

Automatizable: 70%

Si detectas (vía mensajes):

- Niños pequeños → Añadir juguetes/trona
- Trabajo remoto → Verificar WiFi + escritorio
- Aniversario → Nota personalizada

Template conditional email:

Veo que viajas con niños pequeños.

He preparado:

- Trona
- Set de juegos
- Lista de parques cercanos en el manual

;Disfrutad!

Herramienta: Hospitable (puede detectar keywords)

GRUPO 3: 24h antes

Tarea 9: Envío de instrucciones P0

Trigger: 24h antes de check-in
Timing: Automático a las 12:00h
Automatizable: 100%

Template:

Asunto: Instrucciones de acceso - Mañana a las 15:00h

Hola [Nombre],

¡Ya queda poco! Aquí tienes todo:

 DIRECCIÓN:

[Dirección completa]

[Link Google Maps]

 ACCESO:

Opción 1: Usar código [XXXX] en la cerradura

Opción 2: [Instrucciones lockbox]

 MANUAL DIGITAL:

[Link al manual con TODO lo que necesitas]

 EMERGENCIAS:

+34 XXX XXX XXX (WhatsApp 24/7)

Nos vemos a las 15:00h. Si llegas antes, avísame por si está listo.

;Bienvenido/a!

[Nombre]

Herramientas: Hospitable / Hostaway / Airbnb scheduled messages

Tarea 10: Activar smart home ☀ P1

Trigger: 24h antes

Automatizable: 100%

Acciones:

- Generar código temporal smart lock
- Ajustar termostato a temperatura confort
- Activar luces de bienvenida (si automatizadas)

Herramientas:

- Smart locks: Nuki, Yale, Schlage
- Termostato: Nest, Ecobee
- Luces: Philips Hue

Tarea 11: Notificar vecinos P2

Timing: 24h antes (si es required by building)

Automatizable: 50%

Template WhatsApp grupo:

Hola vecinos,

Mañana llegan huéspedes.

Estancia: [Fecha inicio] - [Fecha fin]

Nº de personas: [X]

Cualquier problema: +34 XXX XXX XXX

Gracias!

Frecuencia: Solo si normativa lo requiere

Tarea 12: Última verificación P2

Timing: Mañana del check-in

Automatizable: 0% (requiere inspección)

Quick check (10 min):

- Limpieza impecable
 - Camas hechas
 - Toallas fresh
 - Basuras vaciadas
 - Temperatura correcta
 - Olores neutros (Febreze si hace falta)
- itineramio** - La plataforma todo-en-uno para anfitriones profesionales
www.itineramio.com

Opcional: Foto de "ready to go" para tu archivo

Página 5: Checklist Check-in (8 tareas)

Fase: Desde llegada hasta primeras 2 horas

GRUPO 1: Acceso (inmediato)

Tarea 13: Entrega de llaves/código ● P0

Método: Smart lock (preferido)

Automatizable: 100%

Setup smart lock:

1. Genera código temporal por reserva
2. Se activa a las 15:00h del check-in
3. Se desactiva a las 11:00h del check-out
4. Notificación cuando entran

Backup manual:

- Lockbox con código (enviado 24h antes)
- Reunión presencial solo si requested

Tarea 14: Bienvenida digital ● P0

Trigger: Huésped usa el código / escanea QR

Timing: Inmediato

Automatizable: 100%

Acción:

- Redirect automático a manual digital
- Email: "Ya estás dentro, aquí está todo"

Herramienta:

- Manual digital Itineramio
- Código QR en la puerta

Tarea 15: Verificar entrada ● P1

Trigger: Código usado / Cámara exterior detecta presencia

Automatizable: 90%

Notification:

- Smart lock envía alerta
- Cámara exterior confirma (opcional)

Acción: Nada (solo para tu tranquilidad)

GRUPO 2: Primeros 30 minutos

Tarea 16: Welcome message ☀ P1

Trigger: 30 min después de entrada detectada

Automatizable: 100%

Template:

Hola [Nombre],

; Bienvenido/a! ¿Todo bien?

Si necesitas cualquier cosa, responde a este mensaje.

Recuerda:

- WiFi y contraseñas en el manual
- Termostato listo (20°C)
- Café/té en la cocina

; Disfruta!

[Nombre]

Herramienta: Hospitable (delayed message after check-in)

Tarea 17: Orientación rápida 🟢 P2

Timing: Solo si check-in presencial

Automatizable: 0%

Script (5 min):

1. Tour rápido: dormitorios, baños, cocina
2. "Todo lo demás está en el manual digital"
3. "Cualquier duda, WhatsApp"
4. Salir rápido (no acaparar su tiempo)

Evitar: Explicar TODO. Para eso está el manual.

GRUPO 3: Primera tarde/noche

Tarea 18: Verificar satisfacción inicial 🟢 P2

Trigger: 2-3 horas después de check-in

Automatizable: 100%

Template:

Hola [Nombre],

¿Cómo va todo? ¿El apartamento cumplió expectativas?

Si hay algo que podamos mejorar, avísanos ahora.

¡Que tengas una gran estancia!

Objetivo: Detectar problemas ANTES de la review

Tarea 19: Activar monitoreo 🌐 P1

Trigger: Check-in completado

Automatizable: 100%

Sistemas a activar:

- Sensor de ruido (Minut, NoiseAware)
- Sensor de humo conectado
- Detector de fugas (si instalado)

Notificaciones solo si:

- Ruido >85db después de 22:00h
- Humo detectado
- Agua detectada

Tarea 20: Update calendar status 🌐 P1

Trigger: Check-in confirmado

Automatizable: 100%

Acción:

- Marcar como "Occupied" en PMS
- Actualizar estado en Google Calendar
- Notificar a limpiadora de fecha check-out

Herramienta: PMS automático

Página 6: Checklist Durante Estancia (15 tareas)

[Por limitaciones de espacio, incluiré un resumen. En el PDF final, cada tarea tendría el mismo nivel de detalle]

GRUPO 1: Día 1-2

Tarea 21: Check-in telefónico automático (día 2)  P0

Tarea 22: Resolver primeros problemas (día 1-2)  P1

Tarea 23: Verificar uso responsable (día 2)  P2

GRUPO 2: Mitad de estancia

Tarea 24: Mid-stay check-in (estancias +5 días)  P1

Tarea 25: Reposición consumibles (estancias +7 días)  P1

Tarea 26: Limpieza intermedia (estancias +7 días)  P2

GRUPO 3: Mantenimiento continuo

Tarea 27: Monitoreo sensores (continuo)  P0

Tarea 28: Responder mensajes (máx 2h)  P0

Tarea 29: Actualizar calendario disponibilidad  P1

GRUPO 4: Emergencias

Tarea 30: Protocolo fuga agua  P2

Tarea 31: Protocolo fuego/humo  P2

Tarea 32: Protocolo ruido excesivo  P1

Tarea 33: Protocolo huésped locked out  P1

Tarea 34: Protocolo electrodoméstico roto  P1

Tarea 35: Protocolo vecino molesto  P2

Página 7: Checklist Check-out (7 tareas)

Fase: 24h antes hasta 2h después de salida

GRUPO 1: Preparación check-out

Tarea 36: Recordatorio instrucciones  P0

Trigger: 24h antes de check-out

Automatizable: 100%

Template:

Asunto: Check-out mañana a las 11:00h

Hola [Nombre],

Mañana es el último día. Check-out a las 11:00h.

INSTRUCCIONES:

- Dejar llaves en la mesa
- Bajar basuras al contenedor
- Apagar luces y AC/calefacción
- Cerrar ventanas
- Dejar toallas usadas en el baño

Todo lo demás, déjalo como está.

¿Te ha gustado la estancia? Nos encantaría tu review.

;Gracias y buen viaje!

Herramienta: Hospitable (scheduled 24h before checkout)

Tarea 37: Desactivar smart lock 🌟 P1

Trigger: 11:00h del día check-out

Automatizable: 100%

Acción:

- Código temporal se desactiva automáticamente
- Notificación si intentan acceder después

Backup: Lockbox code cambia automáticamente

✓ GRUPO 2: Verificación salida

Tarea 38: Confirmar salida 🌟 P1

Método 1: Cámara exterior (detecta ausencia 11:15h)

Método 2: Smart lock (no activity después 11:00h)

Método 3: Check manual (si no tech)

itinoramio - La plataforma todo-en-uno para anfitriones profesionales

Automatizable: 80%

www.itineramio.com

Tarea 39: Inspección rápida ● P2

Timing: 11:30h (antes de limpieza)

Automatizable: 0%

Quick walk (10 min):

- Inventario completo
- Daños visibles
- Olores
- Estado general
- Fotos de referencia

Si hay daños:

- Fotos inmediatas
- Mensaje al huésped (cortés)
- Claim en plataforma (si necesario)

GRUPO 3: Limpieza y reset

Tarea 40: Activar limpieza ● P0

Trigger: Salida confirmada

Automatizable: 90%

Notificación automática a limpiadora:

Propiedad lista para limpiar

Dirección: [X]

Siguiente check-in: [Fecha y hora]

Especial: [Observaciones]

Confirma cuando acabes

Herramienta: TurnoverBnB / Properly / WhatsApp Business API

Tarea 41: Verificar limpieza completa ☀ P1

Trigger: Limpiadora confirma finalización

Automatizable: 50%

Checklist de limpiadora (Google Forms):

- Camas hechas
- Baños limpios
- Cocina impecable
- Suelos
- Polvo
- Consumibles repuestos
- Foto final

Auto-aprobación si checklist 100% + foto OK

GRUPO 4: Post check-out

Tarea 42: Solicitud de review P0

Trigger: 2h después de check-out

Automatizable: 100%

Template:

Asunto: ¿Cómo fue tu estancia?

Hola [Nombre],

Esperamos que hayas disfrutado. Tu opinión es muy importante.

¿Podrías dejarnos una reseña? Solo toma 1 minuto:

[Link directo a review]

;Gracias y hasta pronto!

Timing crítico: Pedir review ANTES de que olviden

Página 8: Checklist Post-estancia (5 tareas)

GRUPO 1: Inmediato

Tarea 43: Dejar review al huésped P0

Timing: Mismo día del check-out

Automatizable: 80%

Template positivo (95% de casos):

[Nombre] fue un/a huésped fantástico/a. Dejó el apartamento impecable y respetó to

Template neutral (si hubo mini-problemas):

[Nombre] fue un/a buen/a huésped. Espero que haya disfrutado de su estancia.

Solo si daños graves: Review negativo (5% casos)

Herramienta: Template pre-guardado, solo copiar-pegar

Tarea 44: Actualizar disponibilidad 🌟 P1

Trigger: Después de limpieza

Automatizable: 100%

Acción:

- Marcar como "Available" en calendar
- Sincronizar en todos los canales
- Ajustar precio si necesario (dynamic pricing)

✓ GRUPO 2: Seguimiento

Tarea 45: Secuencia de nurturing 🍒 P0

Automatizable: 100%

Email 1 (Día 7): Gracias + recurso útil

Email 2 (Día 30): ¿Vuelves pronto? Descuento 10%

Email 3 (Día 90): Recordatorio + ofertas especiales

Objetivo: Convertir en repeat guest

Herramienta: ConvertKit / Mailchimp / ActiveCampaign

Tarea 46: Añadir a CRM 🌟 P1

Automatizable: 100%

Datos a guardar:

- Nombre, email
- Fechas estancia
- Valoración dejada
- Notas especiales
- Tags: "Repeat guest priority" / "VIP" / etc.

Herramienta: Airtable / Notion / Google Sheets + Zapier

Tarea 47: Análisis de rentabilidad ● P2

Timing: Fin de mes

Automatizable: 80%

Calcular por reserva:

- Ingresos brutos
- Costes (limpieza, comisiones, consumibles)
- Margen neto
- ROI vs tiempo invertido

Dashboard automático: Google Sheets + Data Studio

Frecuencia: Mensual (no por reserva)

Página 9: Tu Stack de Herramientas Minimalista

El problema de tener 15 apps

Síntomas de tool bloat:

- Pagas por 10+ suscripciones
- No recuerdas dónde está qué dato
- Las herramientas no se hablan entre sí
- Pasas más tiempo "gestionando herramientas" que gestionando guests

La solución: Stack minimalista

TIER 1: ESENCIALES (obligatorios)

- ├ PMS: Hospitable o Hostaway [€30-60/mes]
- ├ Manual digital: Itineramio [€0-9/mes]
- ├ Smart lock: Nuki o Yale [€200 one-time]
- └ Comunicación: WhatsApp Business [Gratis]

TIER 2: RECOMENDADOS (mejoran ROI)

- ├ Limpieza: TurnoverBnB [€15/mes]
- ├ Pricing: PriceLabs [€20/mes]
- └ Sensores: Minut (ruido) [€150 one-time]

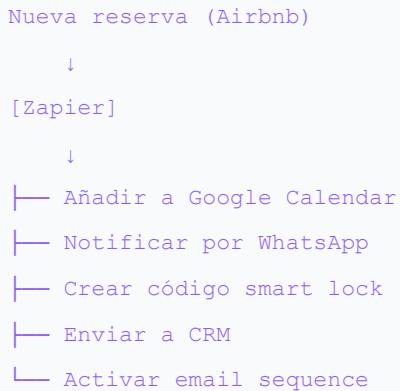
TIER 3: OPCIONALES (solo si >3 propiedades)

- ├ CRM: Airtable [€10/mes]
- ├ Analytics: Google Data Studio [Gratis]
- └ Channel Manager: Guesty [€40+/mes]

Coste total Setup Fase 3:

- Inversión inicial: €400-500
- Coste mensual: €65-95
- ROI: Ahorras 25-30h/mes

Integraciones clave (vía Zapier)



Página 10: Tu SOP Master Template + Conclusión

Standard Operating Procedure Template

Descargable en: [Link a Google Doc editable]

SOP: [Nombre de la tarea]

TRIGGER: ¿Qué inicia esta tarea?

TIMING: ¿Cuándo exactamente?

RESPONSABLE: ¿Quién la hace?

TIEMPO ESTIMADO: X minutos

PASOS:

1. [Acción específica]
2. [Acción específica]
3. [Acción específica]

HERRAMIENTAS:

- [App/tool necesaria]

CHECKLIST VERIFICACIÓN:

- [Ítem 1]
- [Ítem 2]

BACKUP PLAN:

Si falla X, entonces Y

ÚLTIMA ACTUALIZACIÓN: [Fecha]

Ejemplo completo: SOP "Email de bienvenida"

SOP: Email automático de bienvenida

TRIGGER: Nueva reserva confirmada en cualquier canal

TIMING: Inmediatamente (máx 5 min)

RESPONSABLE: Sistema (Hospitable)

TIEMPO ESTIMADO: Automático

PASOS:

1. Hospitable detecta nueva reserva
2. Aplica template "Welcome" según canal
3. Personaliza con {guest_name}, {check_in}, {property}
4. Envía email
5. Marca en CRM como "Welcome sent"

HERRAMIENTAS:

- Hospitable (automated messaging)
- Fallback: Airbnb/Booking templates

CHECKLIST VERIFICACIÓN:

- Template actualizado en Hospitable
- Variables {placeholders} correctas
- Tested en all channels

BACKUP PLAN:

Si Hospitable falla:

- Manual: Copiar template de Google Doc
- Enviar desde Airbnb/Booking app
- Notificar a soporte Hospitable

ÚLTIMA ACTUALIZACIÓN: [Fecha]

Conclusión: Del caos a la máquina

Has aprendido las 47 tareas que transforman tu gestión de amateur a profesional:

Pre-llegada: 12 tareas → 10 automatizadas

Check-in: 8 tareas → 6 automatizadas

Durante: 15 tareas → 8 automatizadas

Check-out: 7 tareas → 6 automatizadas

Post: 5 tareas → 4 automatizadas

TOTAL: 34 de 47 tareas 100% automatizables (72%)

Tu próximo paso:

⌚ **Semana 1:** Implementa las 12 tareas P0

- Invierte: 1 día de setup
- Ahorra: 6-8h/semana para siempre
La plataforma todo-en-uno para anfitriones profesionales
www.itineramio.com

⌚ **Semana 2-3:** Añade tareas P1

- Invierte: 2-3 horas
- Ahorra: 4-5h/semana adicionales

⌚ Semana 4: Documenta todo en SOPs

- Invierte: 3-4 horas
- Resultado: Puedes delegar todo

Recursos incluidos

Descargables:

- Excel de las 47 tareas con priorización
- Template de SOPs (Google Doc)
- Checklists imprimibles
- Comparativa de herramientas

👉 [Acceder a los recursos](#)

El siguiente nivel

Automatiza tu manual de huésped:

Deja de enviar PDFs pesados por email. Usa un manual digital que:

- Se actualiza en tiempo real
- Funciona offline
- Trackea qué leen los huéspedes
- Responde preguntas 24/7

👉 [Crea tu manual en Itineramio](#) - Primera propiedad gratis

¿Te ha ayudado esta guía?

Compártela con otro anfitrión sistemático que esté ahogado en tareas manuales.

© 2025 Itineramio - Construyendo sistemas desde 2024