**Modelo de búsqueda de apartamentos a partir de la información de Fincaraiz.com.co**

**Angie Patricia Manzano Meléndez**

**Juan Camilo Vargas Vélez**

**Kevin Santiago Artunduaga Vivas**

**Samuel Pinzón Valderrutén**

**Universidad Autónoma de Occidente**

**Programación**

**Jack Daniels Márquez Franco**

**2022**

**Contexto**

Fincaraiz.com.co forma parte de Frontier Digital ventures, actualmente posee la mayor cantidad de ofertas inmobiliarias de Colombia, ubicándose como el portal inmobiliario líder del país con más de 30 años de experiencia en la publicación de anuncios clasificados de inmuebles en venta y arriendo, vivienda usada, inmuebles comerciales, proyectos nuevos de vivienda y otras propiedades. Posicionándose como el marketplace número uno en todo el país en este sector, con más de 370 mil inmuebles por todo el territorio.

Así mismo, Fincaraíz.com.co proporciona publicidad en forma de anuncios clasificados de constructoras, inmobiliarias y particulares en las ciudades principales del país, además de poder visualizarlas, compararlas y tener comunicación directa con el vendedor.

Por otra parte, Finca Raíz.com.co cuenta con más de 6 millones de visitas y 53 mil descargas mensuales en dispositivos móviles para Android y iOS, destacándose como una plataforma versátil para los medios de comunicación, no solo centrándose en la manera tradicional de compra y venta de inmuebles. Gracias a esto se ha reducido el tiempo de compra haciendo uso de las herramientas digitales para satisfacer la necesidad de los clientes que quieren comprar o vender bienes raíces.

Es importante tener en cuenta, que Fincaraiz.com.co trabaja con un sistema de búsqueda automática para filtrar los tipos de inmuebles en los que el cliente esté interesado, de manera que pueda consultar información de las diferentes ofertas de propiedades. Resulta conveniente mencionar que Fincaraiz no es más que una página intermediaria al momento de las negociaciones, es decir, no interviene en ninguna de las dos partes, y no se hace responsable del cumplimiento de los acuerdos pactados entre estas. Además de que no se da ninguna garantía sobre la veracidad de la información subida en la página por lo que las decisiones que tome el cliente serán bajo su propio riesgo y responsabilidad.

¿Por qué se escogió Fincaraiz? Porque Fincaraíz.com.co es el líder en términos de usuarios, clientes y contenido inmobiliario en Colombia. Asimismo, posee una gran variedad de inmuebles como casas, apartamentos, locales, entre otros. Por lo que es adecuado para el desarrollo de este proyecto de datos poder escoger cualquier tipo de inmueble y así extraer, tratar, transformar y presentar la información.

**Antecedentes**

Dentro de esta investigación al estilo desk research, se encontraron varios artículos. Sin embargo, para mejor clasificación, denominación y entendimiento, se decidió que sería mejor denominarlas de dos formas: Aquellos que sirven para  conocer el manejo de la información; y aquellos que están para la valorización de los inmuebles.

En cuanto al manejo de la información, está la compañía de software Landlordstation basada en la administración de inmuebles,  fundada en 2010 por la principal razón de que existían problemas al momento de obtener información sobre personas que podrían ser inquilinos de ciertos inmuebles, lo cual hacía de la publicación de bienes raíces una actividad poco segura. En respuesta a esta problemática la compañía trabajó con SmartMove, un software para proporcionar información verídica sobre los posibles inquilinos de los inmuebles, brindando un parte de seguridad a los propietarios. Demostrando de esta forma la importancia de la veracidad de la información publicada en estos tipos de páginas, lo cual hace de la búsqueda y arrendamiento de los inmuebles un proceso más ágil y eficaz.

De igual forma está el proyecto titulado “Formulación de un plan de mercadeo digital para una aplicación digital que promueve el consumo colaborativo de inmuebles físicos de uso privado y comercial para vehículos automotores” de la Universidad Autónoma de Occidente en el año 2018, el cual tiene como objetivo desarrollar un plan de marketing digital para Parkeep una empresa de tecnología ubicada en la ciudad de Cali que permita crear espacios de parqueo de vehículos que fomenten el consumo colaborativo de bienes y servicios para ambos usuarios y oferentes. Dicho plan de marketing digital  utiliza el esquema de la metodología RACE  y el cual tiene un enfoque en el crecimiento de las ventas de las compañías y se compone de 5 etapas: Oportunidad, Estrategia, Acción , Monitoria y Control y por último Presupuesto, con el objetivo de diseñar estrategias que permitan posicionar la app en el mercado teniendo en cuenta las fortalezas, debilidades y oportunidades de la empresa, y que además les permita transar espacios de parqueo. Esta información es relevante a la hora de  generar soluciones mediante la elaboración y análisis de la información obtenida para tener la solución más ideal con respecto a la problemática que se tenga.

Así mismo está el trabajo de grado realizado en 2019 por parte de estudiantes de la Universidad Autónoma de Occidente, titulado: “Plataforma para el alquiler de inmuebles residenciales en la empresa SWAPPS” el cual consta de un aplicativo móvil y una página web para usuarios que poseen inmuebles y buscan una manera ágil y segura de arrendarlos, para ello pueden observar un informe personal del posible inquilino, que muestra información, del salario promedio, si se encuentra reportado en datacredito, entre otros.  Todo esto debido a que el  alquiler de inmuebles ha estado en su auge por medio de páginas especializadas en el tema, pero a su vez por medio de estas plataformas existen procesos que pueden ser tardados por la parte legal, por lo que se comienza a evidenciar falsificación de documentos para aparentar ser una persona apta para el inmueble, por esto muchas empresas han decidido desarrollar un software para impedir la falsificación de estos documentos y poder brindar un mejor servicio a sus clientes.

Finalmente, en el año 2008 en la universidad Autónoma de Occidente se realizó un trabajo de grado titulado “Desarrollo de un aplicativo de inmuebles - inmuebles web” hecho con el fin resolver las nuevas necesidades de la administración de los inmuebles del área, para que no haya un retraso en las obras que son realizadas en el país y esperar a ser registradas en un lugar en específico, sino que sea desde cualquier sitio. Así que para ello se hizo el desarrollo del aplicativo inmueble, con el fin de realizar el manejo actual de la información en el área, brindando datos oportunos, ágiles y actualizados, al mismo tiempo beneficios a los empleados debido que no se debe esperar a estar en el sitio de trabajo. Además de facilitar la rapidez de la documentación requerida por los licitadores, estableciéndose en la vanguardia de la tecnología. Como resultado se obtuvieron los objetivos propuestos, haciendo uso del UML (lenguaje unificado), el cual optimizó la traducción a un lenguaje de programación de los resultados obtenidos en el análisis y diseño, en otras palabras el diseño de las interfaces y el software.Este trabajo muestra cómo realizar una solución óptima por medio del buen manejo de la información obtenida, para agilizar los procesos, que en este caso serán la búsqueda ágil de inmuebles.

Respecto a la valoración de los inmuebles está el proyecto titulado “Valoración de inmuebles comerciales mediante la aplicación del método  de capitalización directa y el método de flujos de caja descontados” es presentado por dos estudiantes de la universidad privada Boliviana en el 2016, centrándose en la determinación del valor de los bienes raíces gracias al uso de dos métodos, el primero es la capitalización directa y el segundo son los flujos de caja de descontados o también llamado descuento de flujos, para ambos es necesario saber el beneficio económico efectivo que obtienen los propietarios del inmueble. En la cual para la tasa de capitalización se calculó mediante el arrendamiento por metro cuadrado y la comparación del valor de los inmuebles en el mercado de la ciudad de La Paz. En los dos métodos los resultados obtenidos fueron distintos, debido a que se usaron diferentes tasas de crecimiento en las utilidades esperadas, sin embargo se lograron encontrar semejanzas en ambas, en consecuencia se propone incorporar una ajuste aleatorio de la tasa de capitalización y un ajuste de expectativas en las tasas de interés. Este último antecedente sirve para aprender a darle el valor adecuado los inmuebles que están publicados en la plataforma por medio de diferentes métodos y así poder brindar información más precisa para facilitar los procesos mencionados en los otros antecedentes, que son la agilidad en la búsqueda y en el arrendamiento de estos inmuebles.

**Justificación**

Es bien sabido que la actividad inmobiliaria se ha afianzado en los últimos años en Colombia. Para el 2021 se registró el mejor año en venta de viviendas con más de 209 mil unidades VIS (Viviendas de Interés Social) y No VIS vendidas, según datos revelados por Galería Inmobiliaria. Lo que muestra el gran momento que está pasando la vivienda en el país.

La vivienda es importante para las personas no solo por su desarrollo y crecimiento sino también por las necesidades básicas que satisface como protección, sanidad y bienestar de las personas. Por lo adquirir una vivienda es uno de los proyectos más comunes e importantes para las personas, principalmente las familias recién casadas.

El mercado de vivienda en Colombia, en el primer semestre del año 2021 se incrementó la venta de inmuebles en 53% y las de arriendo en un 47% en principales ciudades del país y municipios aledaños, según datos extraídos del estudio  “Evolución del mercado de la vivienda en Colombia”, los apartamentos fueron los más ofertados en el periodo 2019-2021 con cerca de 68% en ventas y 77% en arriendo del total de inmuebles seguido por casas con un 13% y apartaestudios con un 10%, y en cuanto arriendo los apartamentos fueron los más consultados por los Colombianos gracias a el gran crecimiento de los conjuntos residenciales por temas de seguridad en las ciudades principales del país. Por otro lado, incrementó 4% el precio del metro cuadrado en apartamentos ubicándose en 4.39 millones de pesos por metro cuadrado dificultando la posibilidad de adquirir o arrendar uno de estos inmuebles gracias a la enorme demanda.

El presente proyecto busca utilizar los datos de las viviendas que se encuentran en Fincaraiz.com.co, específicamente apartamentos para agilizar los procesos de búsqueda, teniendo en cuenta dos factores; la alta demanda de este tipo de inmueble en los últimos años en el país y la veracidad de la información que se brinda en las publicaciones de estos. De manera que responda a la siguiente pregunta:

¿Cómo realizar un modelo de búsqueda de apartamentos en venta o arriendo, a partir de la información de la página web de Fincaraiz.com.co?

**Bibliografía**

CatastroDistrital, & Fincaraíz.com.co. (2021). Evolución del mercado de la vivienda en Colombia. *Observatorio Técnico Catastral*.

Clavijo López, S, Patiño Molano, J y . (2018-10-23.). *Formulación de un plan de mercadeo digital para una aplicación digital que promueve el consumo colaborativo de inmuebles físicos de uso privado y comercial para vehículos automotores.* Universidad Autónoma de Occidente.

Cobo Ospina, A y . (2008.). *Desarrollo de un Aplicativo de Inmuebles - Inmuebles Web.* Universidad Autónoma de Occidente.

LANDLORDSTATION [en línea]. About. [Consultado el 20 de enero de 2018] Dallas, Texas, Estados Unidos. Disponible en internet: <https://goo.gl/TxkeHm>

Ruiz Curacá, W. S., & Valencia Marín, J. F. (2019). *Plataforma para el alquiler de inmuebles residenciales en la empresa SWAPPS*. Universidad Autónoma de Occidente.

Vargas, A., & Rocha, M. (2017). Valoración de inmuebles comerciales mediante la aplicación del método de capitalización directa y el método de flujos de caja descontados. *INVESTIGACIÓN & DESARROLLO*, *16*(2). https://doi.org/10.23881/IDUPBO.016.2-6E