

**ANTEPROYECTO ENFOCADO EN LA CONSTRUCCION Y PLANEACION DE
GESCOMPH**

1. INFORMACIÓN GENERAL

Fecha:	21/02/2025
Programa de formación:	ADSO
No. De ficha:	2900177-2899747
Título de la propuesta:	GESCOMPH (Gestión Comercial Palermo Huila)

Nombre del Aprendiz	Brayan Santiago Guerrero Mendez
Identificación	1077723426
Correo electrónico	Brayansantiagoguerrermendez@gmail.com

Nombre del Aprendiz	Jesús David Fierro
Identificación	1084331856
Correo electrónico	jesusdavidfierorivera817@gmail.com

**ANTEPROYECTO ENFOCADO EN LA CONSTRUCCION Y PLANEACION DE
GESCOMPH**

Título GESCOMPH (Gestión Comercial Palermo Huila)
Resumen <p>El presente proyecto tiene como objetivo el desarrollo de un sistema de información web y móvil para la Alcaldía de Palermo, Huila, orientado a digitalizar y optimizar la gestión de los arriendos de establecimientos comerciales ubicados en plazas públicas del municipio.</p> <p>Actualmente, estos procesos se realizan de forma manual o con herramientas no especializadas, lo que genera ineficiencias, dificultades en el seguimiento de contratos y limitaciones para la ciudadanía al momento de consultar la disponibilidad de locales o el estado de sus pagos. El sistema propuesto permitirá al personal administrativo registrar y controlar plazas, establecimientos, contratos y el estado de los pagos de los arrendatarios, incluyendo el cálculo del valor actualizado en caso de mora. El módulo de pagos no incluirá pasarelas electrónicas ni recaudo en línea, limitándose al registro manual del estado por parte del administrador.</p> <p>A su vez, los arrendatarios podrán consultar sus contratos, visualizar un calendario con las fechas de pago y recibir recordatorios visuales desde la plataforma. Los ciudadanos no autenticados podrán consultar locales disponibles y agendar citas para conocerlos presencialmente.</p>
Planteamiento del Problema <p>El principal problema es la falta de un aplicativo actualizado para la alcaldía de Palermo, que permita guardar y organizar de forma estructurada y eficaz la información relacionada con los cobros, deudas y pagos de los arriendos de cada establecimiento comercial del municipio.</p>
Justificación <p>En el municipio de Palermo, Huila, la gestión de información relacionada con el arriendo de establecimientos comerciales presenta limitaciones operativas debido al uso de métodos manuales o sistemas desactualizados. Esto dificulta el control eficiente de contratos, el seguimiento de pagos y la disponibilidad de locales, generando errores, demoras administrativas y falta de trazabilidad en los procesos.</p> <p>Ante este contexto, se plantea el desarrollo de un sistema de información multiplataforma (web y móvil) que permita centralizar la información contractual, optimizar la gestión de plazas y establecimientos, y facilitar el control del estado de pago de los arrendatarios. Aunque el sistema no procesará pagos en línea, permitirá a los funcionarios registrar de forma manual el estado de cada pago mensual, generando alertas de mora y manteniendo actualizados los saldos pendientes por arrendatario.</p> <p>Por su parte, los usuarios arrendatarios podrán consultar desde una interfaz accesible su historial de pagos, visualizar un calendario con fechas límite y valores mensuales a pagar, y recibir notificaciones sobre montos actualizados en caso de mora. Esta funcionalidad reduce</p>

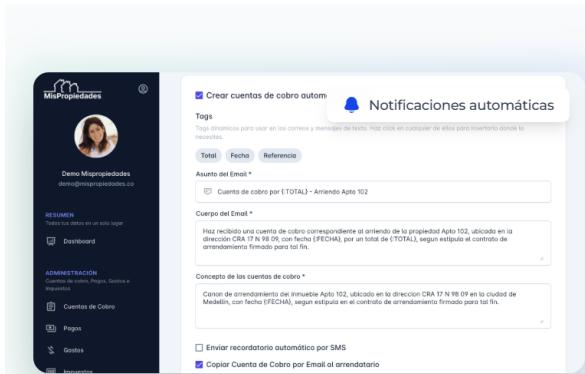
ANTEPROYECTO ENFOCADO EN LA CONSTRUCCION Y PLANEACION DE GESCOMPH

la dependencia de consultas presenciales y fortalece la transparencia en la relación arrendador-arrendatario.

En conjunto, el sistema busca modernizar los procesos internos de la Alcaldía, garantizar la integridad y disponibilidad de la información, y brindar a los ciudadanos una experiencia más clara, eficiente y digitalmente accesible, sin sustituir los mecanismos de pago físico tradicionales.

Vigilancia Tecnológica

MisPropiedades:



The screenshot shows the MisPropiedades software interface. On the left, there's a dark sidebar with a user profile picture, the text "MisPropiedades demo@mispropiedades.co", and sections for "RESUMEN" (Todos tus datos en un solo lugar), "Dashboard", and "ADMINISTRACIÓN" (Gastos de cobro, Pagos, Gestión e impuestos). A modal window titled "Crear cuentas de cobro autom." is open. It has tabs for "Total", "Fecha" (selected), and "Referencia". Under "Notificaciones automáticas", there are checkboxes for "Crear cuenta de cobro por E TOTAL" and "Amigo Apto 102". The "Asunto del Email" field contains "Cuenta de cobro por E TOTAL - Amigo Apto 102". The "Cuerpo del Email" field contains a template message about an automatic payment for an apartment. At the bottom of the modal, there are checkboxes for "Enviar recordatorio automático por SMS" and "Copiar Cuenta de Cobro por Email al arrendatario". To the right of the modal, the text "Gestiona tus contratos automáticamente" is displayed, followed by a description of the feature and a "Inicia hoy →" button.

Gestiona tus contratos automáticamente

Configura tus contratos de arrendamiento para que periódicamente se generen y envíen las cuentas de cobro de forma automática vía Email y SMS. Mantén a tus arrendatarios actualizado de su estado de cuenta.

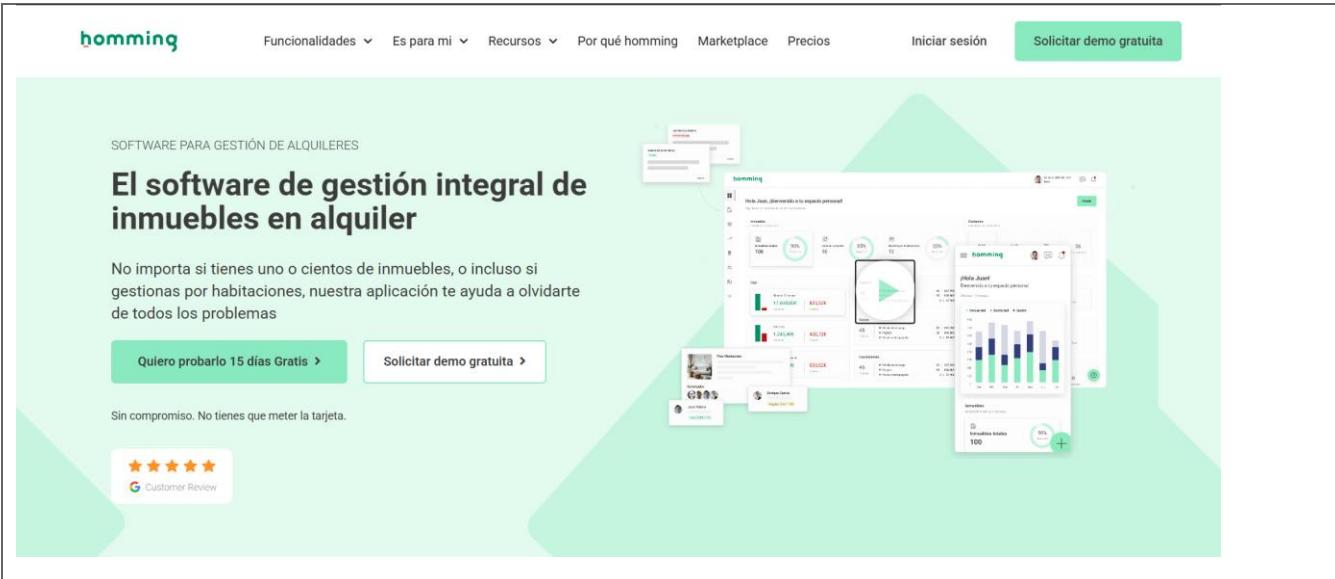
Inicia hoy →

Descripción: Software SaaS colombiano que centraliza gestión de arriendos: contratos, cobros, gastos, reportes, portal para arrendatarios y propietarios y pagos online vía Wompi/Bancolombia.

Observación y análisis: Muy robusto para cobros en línea, conciliación financiera e integración con pasarelas. Enfocado al sector privado, pero la trazabilidad y automatización financiera es destacable.

homming:

ANTEPROYECTO ENFOCADO EN LA CONSTRUCCION Y PLANEACION DE GESCOMPH



The screenshot shows the homming software homepage. At the top, there's a navigation bar with links for 'Funcionalidades', 'Es para mi', 'Recursos', 'Por qué homming', 'Marketplace', 'Precios', 'Iniciar sesión', and a green button 'Solicitar demo gratuita'. Below the header, it says 'SOFTWARE PARA GESTIÓN DE ALQUILERES' and features a large heading 'El software de gestión integral de inmuebles en alquiler'. A subtext below it reads: 'No importa si tienes uno o cientos de inmuebles, o incluso si gestionas por habitaciones, nuestra aplicación te ayuda a olvidarte de todos los problemas'. There are two buttons: 'Quiero probarlo 15 días Gratis' and 'Solicitar demo gratuita >'. Below these buttons, a note says 'Sin compromiso. No tienes que meter la tarjeta.' followed by a five-star Google review icon.

Descripción: Plataforma premiada en España y presente en Colombia, destaca por IA para maximizar rentabilidad, trazabilidad de activos y gestión integral de alquileres e incidencias.

Observación y análisis: Incorpora IA para sugerencias de precios, gestión de incidencias y motor documental; es innovadora y flexible, aunque diseñada para propiedades privadas.

neivor:



The screenshot shows the neivor software homepage. At the top, there's a purple navigation bar with the logo 'neivor' and links for 'Soluciones', 'Servicios financieros', 'Productos', 'Recursos', 'Nosotros', 'Ver Demo', and 'Ingresar'. The main headline reads 'Toma el control total de tus propiedades y activos con facilidad'. Below the headline, a subtext says: 'Ten una visión completa y detallada de todas tus propiedades, donde cada activo, desde edificios y plantas operativas hasta viviendas, esté perfectamente organizado y al alcance de tu mano.' To the right of the text, there are several small images illustrating the software's features: a smartphone displaying a property view, a computer screen showing a detailed asset structure table, and a globe with a map overlay.

Descripción: Opera en Colombia para gestionar condominios, locales, oficinas, e incidencias; ofrece control de documentación, fechas importantes, pagos y reportes.

ANTEPROYECTO ENFOCADO EN LA CONSTRUCCION Y PLANEACION DE GESCOMPH

Observaciones y análisis: Excelentes para activos mixtos, con enfoque en control documental, vencimiento y trazabilidad de pagos e incidencias. Ligeramente más centrado en residencial/comercial privado.

fincaraiz:

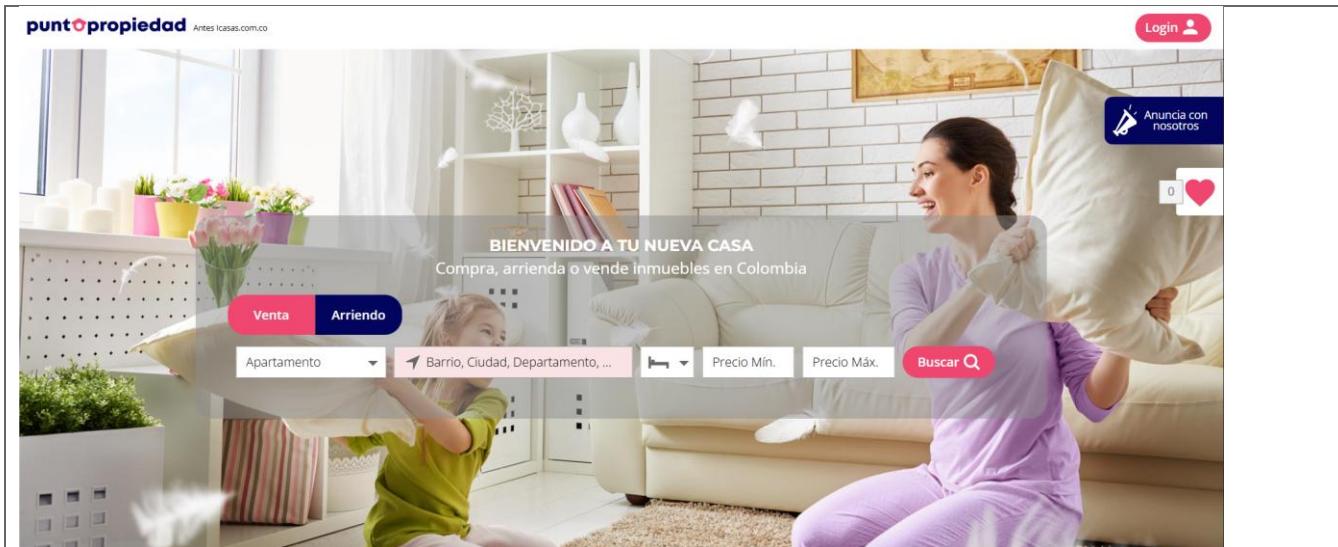
The screenshot shows the homepage of Fincaraiz. At the top, there's a navigation bar with links for 'Proyectos de vivienda', 'Venta', 'Arriendo', 'Inmobiliarias', 'Constructoras', 'Noticias', 'Vivienda VIS', 'Ingresar' (Login), and 'Publica tu propiedad' (Publish your property). A banner at the top right announces an 'OPEN DAY ARMENIA 19 DE JULIO' from 9:00 am to 6:00 pm at the Armenia Hotel. Below the banner, a large blue sofa is displayed with the text 'Lo mejor de buscar es encontrar'. There are three tabs: 'Venta' (selected), 'Arriendo', and 'Proyectos'. Below these tabs is a search bar with dropdown menus for 'Casa, Apartam...' and 'Busca por ubicación', and a search button. To the right of the search bar is a blue button labeled '¡Prepárate!' with the text 'Regístrate y el 1ro de agosto lo descubrirás.' and a 'Ver Más' link. At the bottom of the page, there are logos for various real estate partners: PADS, Santa Fe Arriendo, INMOBILIARIAS A&R, BRIKSS, Santa Fe Venta, and a logo for 'PuntoPropiedad'.

Descripción: Portal popular para arriendos en Colombia; listado de locales por ciudad y ubicación

Observación y análisis: Alta cobertura y visibilidad; datos amplios pero variable en actualización. Alertas de usuarios poco confiables según experiencias.

puntopropiedad:

ANTEPROYECTO ENFOCADO EN LA CONSTRUCCION Y PLANEACION DE GESCOMPH

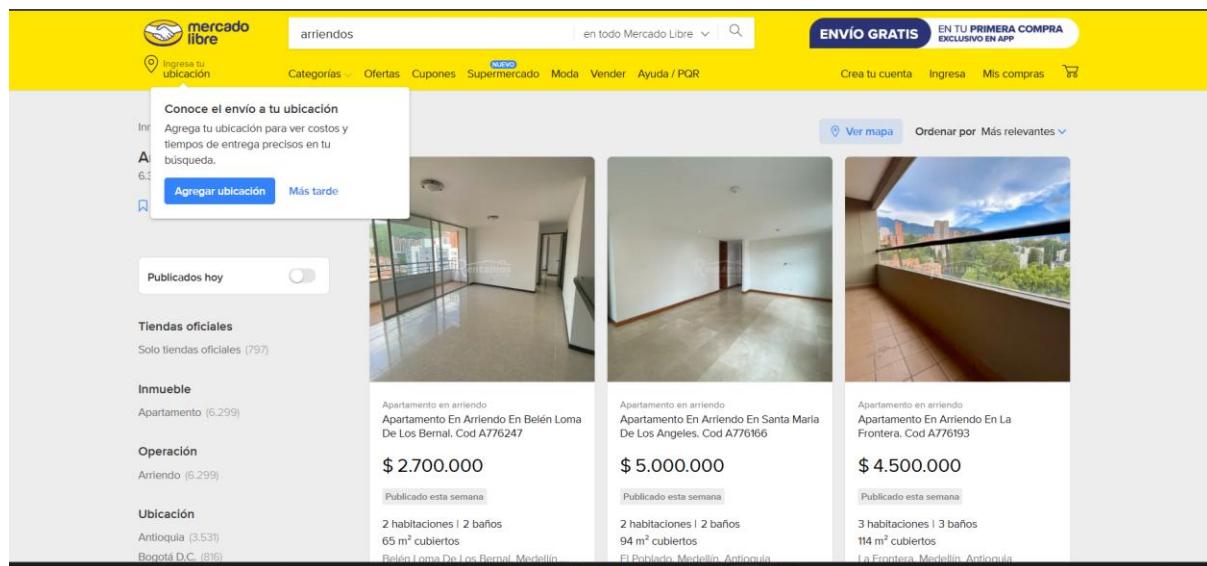


The screenshot shows the homepage of punto propiedad. At the top, there's a banner with a woman in a living room. Below it, a search bar has 'Apartamento' selected under 'Tipo de Inmueble'. To the right of the search bar are dropdown menus for 'Barrio, Ciudad, Departamento, ...', 'Precio Mín.', and 'Precio Máx.', followed by a 'Buscar' button with a magnifying glass icon. There are also buttons for 'Venta' (pink) and 'Arriendo' (blue). A 'Login' button with a user icon is in the top right corner. A 'Anuncia con nosotros' button with a horse icon is in the top right corner of the main image.

Descripción: Portal con gran volumen de anuncios (más de 12000 locales) organizados por región.

Observación y análisis: Amplio catálogo con filtros por región; dependencia de agentes. No hay servicios directos SaaS.

mercadolibre:



The screenshot shows the Mercado Libre website. The top navigation bar includes 'arriendos' (Rentals), 'ENVIÓ GRATIS', and 'EN TU PRIMERA COMPRA EXCLUSIVO EN APP'. The search bar contains 'en todo Mercado Libre'. Below the search bar, there are buttons for 'Ingresá tu ubicación', 'Categorías', 'Ofertas', 'Cupones', 'Supermercado', 'Moda', 'Vender', 'Ayuda / PQR', 'Crea tu cuenta', 'Ingresá', 'Mis compras', and a shopping cart icon. A sidebar on the left lists filters: 'Conoce el envío a tu ubicación' (Know delivery to your location), 'Publicados hoy' (Published today), 'Tiendas oficiales' (Official stores), 'Inmueble' (Real estate), 'Operación' (Operation), and 'Ubicación' (Location). The main content area shows three apartment listings for rent:

Imagen	Detalles	Precio
	Apartamento en arriendo Apartamento En Arriendo En Belén Loma De Los Bernal, Cod A776247 \$ 2.700.000 Publicado esta semana	\$ 2.700.000
	Apartamento en arriendo Apartamento En Arriendo En Santa María De Los Angeles, Cod A776166 \$ 5.000.000 Publicado esta semana	\$ 5.000.000
	Apartamento en arriendo Apartamento En Arriendo En La Frontera, Cod A776193 \$ 4.500.000 Publicado esta semana	\$ 4.500.000

Descripción: Sección de inmuebles para arriendo, con listado diverso por región.

Observación y análisis: Alta exposición, UI intuitiva, pero sin enfoque institucional; mezcla privados y comerciales.

ANTEPROYECTO ENFOCADO EN LA CONSTRUCCION Y PLANEACION DE GESCOMPH

properati:

The screenshot shows the Properati website interface. At the top, there's a red header bar with the Properati logo and navigation links for 'Venta' and 'Arriendo'. Below the header is a search bar with dropdowns for 'Venta' and 'Tipo de Inmueble', and a text input field for 'Ingresar el barrio, la ciudad o la dirección...'. A red search button is on the right. The main content area features a section titled 'Tu próxima casa, hoy' with a sub-section 'Encuentra inmuebles en venta y arriendos'. Below this is a search bar with dropdowns for 'Venta', 'Tipo de Inmueble', and a text input field for 'Ingresar el barrio, la ciudad o la dirección...'. A red search button is on the right. The main content area features a section titled 'Proyectos con Beneficios' with three images of modern buildings and a 'Colil' logo.

Descripción: Agregador que muestra más de 19000 anuncios de locales en Colombia, tanto en venta como en arriendo.

Observación y análisis: Agrega gran volumen de datos, pero redirigirse a otras plataformas: falta de control sobre veracidad de anuncios.

airbnb:

The screenshot shows the Airbnb website interface. At the top, there's a navigation bar with the Airbnb logo, categories for 'Alojamientos', 'Experiencias', and 'Servicios', and a link to 'Convírtete en anfitrión'. Below the navigation is a search bar with fields for 'Dónde Explora destinos', 'Check-in Agrega fech...', 'Check-out Agrega fech...', and 'Quién ¿Cuántos?'. A red search button is on the right. The main content area features a section titled 'Alojamientos populares en Bogotá >' with a grid of seven listing cards. Each card includes a thumbnail image, the listing name, price per night, and a rating of 4.89. Below this is a section titled 'Disponibles cerca de Medellín el próximo fin de semana >' with a grid of eight listing cards. A blue URL bar at the bottom shows 'https://www.airbnb.com.co'.

Descripción: Plataforma global de alquiler temporal. Permite publicación de propiedades, filtrado, reservas en línea, pagos, calendarios y mensajería.

ANTEPROYECTO ENFOCADO EN LA CONSTRUCCION Y PLANEACION DE GESCOMPH

Observación y análisis: Aunque orientada al turismo, su arquitectura de experiencia de usuario, filtros, gestión de disponibilidad y automatización es altamente escalable y adaptable. No es pensada para arriendo comerciales de largo plazo ni entidades públicas.

Alcaldía de Tocancipá

Año Gravable
2025

PRESENTACIÓN DECLARACIÓN ANUAL DEL IMPUESTO DE INDUSTRIA Y COMERCIO Y SU COMPLEMENTARIO DE AVISOS Y TABLEROS 2024

BENEFICIO TRIBUTARIO	DETALLE	FECHA LIMITE DE PAGO
0.00%	Sobre el monto anual del impuesto, si paga su totalidad a más tardar el último día hábil del mes de Mayo	30/05/2025

DECLARACION BIMESTRAL DE AUTORETENCION DEL IMPUESTO DE INDUSTRIA Y COMERCIO

BIMESTRE	PERIODO GRAVABLE	FECHA DE PRESENTACION Y PAGO
1	Enero-Febrero 2025	14/03/2025
2	Marzo-Abril 2025	14/05/2025
3	Mayo-Junio 2025	14/07/2025
4	Julio-Agosto 2025	15/09/2025
5	Septiembre-Octubre 2025	14/11/2025
6	Noviembre-Diciembre 2025	14/01/2026

Observaciones: Esta plataforma, basada en Computación Uno y Cero (Ligiic), permite ejecutar trámites tributarios, solicitud de RIT, pagos en línea, registro de contribuyentes y otros servicios municipales

Objetivos

ANTEPROYECTO ENFOCADO EN LA CONSTRUCCION Y PLANEACION DE GESCOMPH

Objetivo General

Diseñar y desarrollar un sistema de información web y móvil para la Alcaldía de Palermo, Huila, que permita centralizar la gestión de contratos de arriendo de establecimientos comerciales ubicados en plazas públicas del municipio. El sistema deberá proporcionar a los administradores funcionalidades para registrar, consultar, editar y eliminar plazas y locales, asociar contratos a usuarios arrendatarios, controlar el estado de ocupación de los inmuebles y registrar manualmente los pagos mensuales. A su vez, ofrecerá a los arrendatarios mecanismos de consulta de contratos, visualización de calendario de pagos, generación de recordatorios y seguimiento de deudas. Finalmente, permitirá a los ciudadanos no autenticados consultar los locales disponibles y agendar visitas para conocerlos. El sistema funcionará de manera autónoma, sin integración con plataformas externas de pago, firma digital ni sistemas contables.

Objetivos Específicos

- Diseñar y desarrollar un módulo de gestión de información de arriendos, que permita registrar, consultar, editar y eliminar datos relacionados con plazas, establecimientos, contratos, cobros y pagos, garantizando la consistencia, precisión y trazabilidad de la información.
- Proporcionar funcionalidades de consulta para arrendatarios, que incluyan visualización de contratos vigentes, calendario de pagos y estado de deuda actualizado, así como herramientas internas para configurar recordatorios manuales dentro del sistema.
- Diseñar un módulo de gestión de citas, que permita a los ciudadanos no autenticados consultar locales disponibles y registrar solicitudes para visitas, sujetas a validación por parte del administrador.
- Garantizar la escalabilidad técnica y mantenibilidad del sistema, mediante una arquitectura modular y documentación que facilite su evolución futura y su operación sostenible en el entorno tecnológico de la Alcaldía.

Metodología

Se manejará una metodología ágil basada en SCRUM, dividiendo el proyecto en sprints que permitan realizar entregas parciales y continuas del sistema. Se utilizarán herramientas de gestión como **Trello** para el control de tareas y **GitHub** para el control de versiones.

Recursos

Herramientas de Desarrollo:

**ANTEPROYECTO ENFOCADO EN LA CONSTRUCCION Y PLANEACION DE
GESCOMPH**

- **Frontend:** Angular 20

- **Backend:** C#

- **Base de datos:** SqlServer

Plataformas de Colaboración

- **GitHub:** Para el control de versiones y colaboración en el desarrollo del código.
- **Trello:** Para gestionar tareas y hacer seguimiento del progreso.
- **Encuestas:** Google Forms.

Resultados Esperados

- Centralizar la gestión de información relacionada con plazas, establecimientos, contratos y estado de pagos en una plataforma digital unificada, minimizando errores manuales, registros duplicados y dispersión de datos.
- Permitir el seguimiento y trazabilidad de pagos mediante registro manual por parte del administrador, visualización de estados de cuenta, y generación de reportes de mora, sin involucrar plataformas de recaudo electrónico.
- Proveer a los arrendatarios acceso digital a sus contratos, fechas de pago y estado de deuda mediante un calendario interactivo y la posibilidad de configurar recordatorios internos, reduciendo la necesidad de trámites presenciales.
- Facilitar la consulta pública de locales comerciales disponibles, con filtros por ubicación o tipo, y permitir la solicitud de citas para conocer los espacios de forma presencial.
- Garantizar la operatividad multiplataforma del sistema, asegurando compatibilidad con navegadores web modernos y dispositivos móviles mediante diseño responsive y adaptativo.
- Incorporar medidas de seguridad básicas como control de acceso por roles, gestión de sesiones activas, cifrado de contraseñas y comunicación segura mediante HTTPS, protegiendo así la integridad y confidencialidad de la información almacenada.
- Proporcionar una interfaz clara, coherente y accesible, con navegación intuitiva, componentes reutilizables y ayudas contextuales, orientada a usuarios con distintos niveles de familiaridad tecnológica.

Impactos y Beneficios

El sistema de gestión de arriendos comerciales para la Alcaldía de Palermo – Huila permitirá estructurar y controlar de forma digital los procesos relacionados con la administración de establecimientos ubicados en plazas públicas del municipio. Esta solución tecnológica estará orientada a consolidar la información de contratos, plazas, locales y estados de pago,

ANTEPROYECTO ENFOCADO EN LA CONSTRUCCION Y PLANEACION DE GESCOMPH

facilitando el seguimiento administrativo y reduciendo la dependencia de documentación física o procesos informales.

Desde el área administrativa, el sistema permitirá registrar, consultar y editar la información clave sobre la infraestructura arrendada y los contratos asociados, con trazabilidad y control del estado de ocupación de cada establecimiento. También se podrá llevar un registro manual del cumplimiento de pagos, con registro de fechas y valores actualizados, incluyendo recargos por mora, sin gestión directa de recaudo electrónico.

Para los arrendatarios, el sistema brindará una interfaz digital para acceder a sus contratos, visualizar un calendario con fechas de pago y consultar los valores pendientes según el estado definido por la administración. Esta herramienta permitirá conocer con claridad el estado de sus obligaciones mensuales, reduciendo la necesidad de trámites presenciales.

La ciudadanía en general podrá utilizar el sistema para consultar locales disponibles y agendar citas de visita, mediante una vista pública sin autenticación, orientada a promover el acceso a espacios municipales disponibles para arriendo.

consideraciones éticas y legales

El desarrollo del software cumplirá con normativas de seguridad y protección de datos, garantizando la privacidad de la información de los usuarios. Se aplicarán las siguientes consideraciones:

- **Protección de datos personales:** Cumplimiento de la **Ley 1581 de 2012 (Habeas Data)** en Colombia, asegurando la confidencialidad y el correcto tratamiento de la información de los arrendatarios.
- **Transparencia y accesibilidad:** Implementación de mecanismos de auditoría para garantizar la trazabilidad de pagos y cobros, evitando fraudes y errores administrativos.
- **Normativas fiscales:** Ajuste del sistema a la normativa tributaria vigente para la correcta gestión de impuestos y facturación.
- **Ética en el desarrollo:** Uso responsable de la tecnología sin manipulación indebida de datos, asegurando que el software beneficie tanto a la Alcaldía como a los ciudadanos.

Bibliografía

- <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=49981>
- <https://mispropiedades.co/>
- <https://homming.com/>
- <https://www.neivor.com/mercados-retail/>
- <https://blog.wasi.co/>
- <https://www.fincaraiz.com.co/>
- <https://www.puntopropiedad.com/>
- <https://listado.mercadolibre.com.co/arriendos>
- <https://www.properati.com.co/>
- <https://www.airbnb.com.co/https://fincaraizcolombia.com.co/>
- <https://tocancipa.ligiic.co/Login.aspx?ReturnUrl=/>