



VIGILANCIA TECNOLÓGICA

GESCOMPH

Sena - 2025
Programa de formación: Análisis y Desarrollo de Software

Jesús David Fierro Rivera
Brayan Santiago Guerrero Mendez

Contenido

1.	Introducción.....	2
2.	Objetivos	2
2.1.	Objetivos específicos.....	2
3.	Metodología	3
4.	Análisis de plataformas	3
5.	Recomendaciones para GESCOMPH	8
6.	Referencias	8
	Equipo de trabajo:.....	8

1. Introducción

Este documento de vigilancia tecnológica tiene como propósito identificar y analizar tecnologías emergentes, soluciones existentes, marcos normativos y buenas prácticas que incidan en el diseño, desarrollo y operación del sistema GESCOMPH, una herramienta destinada a digitalizar la gestión de contratos de arrendamiento comercial en el municipio de Palermo-Huila.

GESCOMPH centraliza funciones como la gestión de contratos mediante plantillas, registro y seguimiento de pagos, control de ocupación de locales, visualización de estadísticas operativas, agendamiento de citas y envío de recordatorios a los arrendatarios. Estas funcionalidades exigen tecnologías seguras, sostenibles y compatibles con los lineamientos del Gobierno Digital colombiano.

La vigilancia tecnológica busca sustentar las decisiones de diseño técnico del sistema, detectar tendencias relevantes, anticipar riesgos de obsolescencia y garantizar la alineación de GESCOMPH con criterios de escalabilidad, seguridad, accesibilidad y normatividad institucional.

2. Objetivos

Realizar un análisis sistemático del entorno tecnológico relevante para el desarrollo de GESCOMPH, identificando plataformas, herramientas y enfoques que puedan ser aprovechados o adaptados al contexto institucional de la Alcaldía de Palermo-Huila.

2.1. Objetivos específicos

- Identificar portales públicos y privados relevantes para la gestión de arriendos de locales comerciales.
- Analizar software y sistemas digitales utilizados por alcaldías colombianas en la administración de bienes y trámites ciudadanos.
- Comparar plataformas internacionales que podrían servir como referente (Airbnb, Storefront, etc.).
- Proponer elementos funcionales, arquitectónicos o de experiencia de usuario que puedan ser implementados en GESCOMPH.

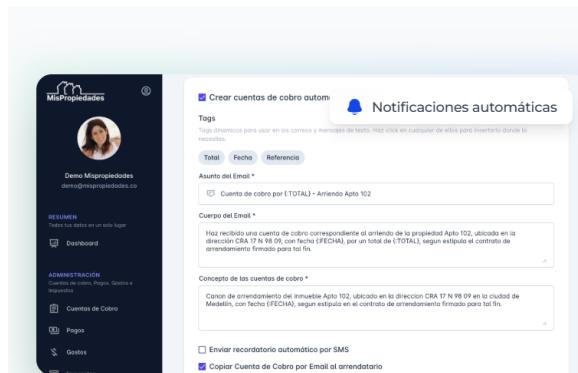
3. Metodología

La presente vigilancia se realizó mediante:

- Revisión documental de software, portales de arriendos y plataformas de trámites.
- Análisis funcional con base en criterios como usabilidad, escalabilidad, orientación institucional, automatización de procesos, seguridad y alineación con el marco legal colombiano.
- Comparación cruzada entre soluciones privadas, institucionales y extranjeras, identificando fortalezas, debilidades y oportunidades de adaptación para el sistema GESCOMPH.

4. Análisis de plataformas

MisPropiedades:



The screenshot shows the MisPropiedades software interface. On the left is a sidebar with navigation links: 'RESUMEN' (Dashboard), 'ADMINISTRACIÓN' (Management), 'Cuentas de Cobro' (Billing Accounts), 'Pagos' (Payments), 'Gastos' (Expenses), and 'Reportes' (Reports). The main area has a title 'Notificaciones automáticas' (Automatic Notifications) with a sub-section 'Crear cuentas de cobro autom.' (Create automatic billing accounts). It includes fields for 'Tags' (Tags), 'Asunto del Email' (Email Subject), 'Cuerpo del Email' (Email Body), 'Concepto de los cuentos de cobro' (Billing account concept), and checkboxes for 'Enviar recordatorio automático por SMS' (Send automatic reminder by SMS) and 'Copiar Cuenta de Cobro por Email al arrendatario' (Copy Billing Account by Email to tenant). To the right, there's a large call-to-action button 'Gestiona tus contratos automáticamente' (Manage your contracts automatically) with the subtext: '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.' (Configure your rental contracts so that bills are generated and sent automatically via Email and SMS. Keep your tenants updated on their account status.) and a blue link 'Inicia hoy →' (Start today →).

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:

The screenshot shows the homming website homepage. At the top, there's a navigation bar with links to 'Funcionalidades', 'Es para mí', 'Recursos', 'Por qué homming', 'Marketplace', 'Precios', 'Iniciar sesión', and a green button 'Solicitar demo gratuita'. Below the navigation is a section titled 'SOFTWARE PARA GESTIÓN DE ALQUILERES' with the heading 'El software de gestión integral de inmuebles en alquiler'. It includes a short description: '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 is a note: 'Sin compromiso. No tienes que meter la tarjeta.' A 'Customer Review' section shows a 5-star rating with 10 reviews. To the right, there are several screenshots of the software's dashboard, which features various charts, graphs, and data tables related to property management.

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 website homepage. The header features the 'neivor' logo and a purple navigation bar with links to 'Soluciones', 'Servicios financieros', 'Productos', 'Recursos', 'Nosotros', 'Ver Demo', and 'Ingresar'. The main content area has a purple background with the headline 'Toma el control total de tus propiedades y activos con facilidad'. Below this, there's a sub-headline: '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, there's a large screenshot of the software's interface, which includes a map view, a detailed property card for a house with a pool, and a table with various property metrics like 'Metros cuadrados', 'Número de pisos', 'Número de apartamentos', etc.

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

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 Fincaraiz website homepage. At the top, there's a navigation bar with links for 'Proyectos de vivienda', 'Venta', 'Arriendo', 'Inmobiliarias', 'Constructoras', 'Noticias', and 'Vivienda VIS'. There are also 'Ingresar' (Login) and 'Publica tu propiedad' (Post your property) buttons. A banner at the top features a blue sofa in a living room setting with the text 'Lo mejor de buscar es encontrar' (The best of searching is finding). Below the banner is a search bar with fields for 'Casa, Apartam...', 'Busca por ubicación', and 'Buscar por código'. To the right, a blue box says '¡Prepárate!' (Get ready!) with a link to register for an event on August 1st. At the bottom of the page, there are logos for 'PADS', 'Santa Fe Arriendo', 'VC INMOBILIARIA', 'A&R', 'BRIKSS', and a search icon.

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:

The screenshot shows the puntopropiedad website homepage. At the top, there's a navigation bar with a 'Login' button. A large banner features a woman and a child in a living room, with the text 'BIENVENIDO A TU NUEVA CASA' (Welcome to your new home) and 'Compra, arrienda o vende inmuebles en Colombia' (Buy, rent or sell real estate in Colombia). Below the banner is a search bar with filters for 'Apartamento', 'Barrio, Ciudad, Departamento, ...', 'Precio Mín.', 'Precio Máx.', and a 'Buscar' button. There are also buttons for 'Venta' and 'Arriendo'. On the right side of the banner, there's a 'Anuncia con nosotros' (Advertise with us) button and a '0' with a heart icon indicating the number of ads.

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 interface for real estate rentals. At the top, there is a yellow header bar with the Mercado Libre logo, a search bar containing 'arriendos', and various navigation links like 'Categorías', 'Ofertas', 'Cupones', 'Supermercado', 'Moda', 'Vender', 'Ayuda / PQR', and buttons for 'ENVÍO GRATIS' and 'EN TU PRIMERA COMPRA EXCLUSIVO EN APP'. Below the header, there is a sidebar with filters: 'Conoce el envío a tu ubicación' (with a note to enter location for cost and delivery time), 'Publicados hoy' (switched off), 'Tiendas oficiales' (only official stores (797)), 'Inmueble' (Apartamento (6.299)), 'Operación' (Arriendo (6.299)), and 'Ubicación' (Antioquia (3.531) and Bogotá D.C. (816)). The main content area displays three apartment listings with images, details, and prices:

- Apartamento en arriendo**: Apartamento En Arriendo En Belén Loma De Los Bernal. Cod A776247. \$ 2.700.000. Published this week. 2 bedrooms | 2 bathrooms | 65 m² covered. Belén Loma Del Los Bernal, Medellín.
- Apartamento en arriendo**: Apartamento En Arriendo En Santa María De Los Angeles. Cod A776166. \$ 5.000.000. Published this week. 2 bedrooms | 2 bathrooms | 94 m² covered. Belén Loma Del Los Bernal, Medellín.
- Apartamento en arriendo**: Apartamento En Arriendo En La Frontera. Cod A776193. \$ 4.500.000. Published this week. 3 bedrooms | 3 bathrooms | 114 m² covered. La Frontera, Medellín, Antioquia.

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.

properati:

The screenshot shows the Properati website. At the top, there is a red header bar with the Properati logo, a search bar with dropdowns for 'Venta' and 'Tipo de Inmueble', and a search button. Below the header, the text 'Tu próxima casa, hoy' is displayed, followed by 'Encuentra inmuebles en venta y arriendos'. A search bar at the bottom allows users to enter a barrio, ciudad, or dirección. The main content area features a section titled 'Proyectos con Beneficios' showing three building images: a modern glass building, a modern multi-story building, and a colorful residential building, each with a small icon above it. To the right of the buildings is the '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 homepage. At the top, there's a search bar with fields for 'Dónde' (Where), 'Check-in' (Check-in), 'Check-out' (Check-out), and 'Quién' (Who). Below the search bar, there are sections for 'Alojamientos' (Accommodations), 'Experiencias' (Experiences), and 'Servicios' (Services). A button to 'Convírtete en anfitrión' (Become a host) is also visible. The main content area displays 'Alojamientos populares en Bogotá' (Popular accommodations in Bogotá) and 'Disponibles cerca de Medellín el próximo fin de semana' (Available near Medellín next weekend). Each listing includes a thumbnail image, the location, the name, the price per night, and the rating.

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

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 Tocancipa](#)

The screenshot shows the Alcaldía de Tocancipa website for tax declaration. It features a form for entering RIT, Identificación (Identification), and Clave (Key). A numeric keypad is provided for entering the key. Below the form, there's a link to 'He olvidado mis datos de ingreso' (I forgot my login information). The right side of the page displays the 'Año Gravable' (Tax year) for 2025 and a table for 'PRESENTACIÓN DECLARACIÓN ANUAL DEL IMPUESTO DE INDUSTRIA Y COMERCIO Y SU COMPLEMENTARIO DE AVISOS Y TABLEROS 2024'. The table shows the benefit, detail, and payment deadline for the tax year. At the bottom, there's a section for 'DECLARACION BIMESTRAL DE AUTORETENCION DEL IMPUESTO DE INDUSTRIA Y COMERCIO' with a table showing the bimonthly periods and their respective due dates. Logos for Ligiic and the Municipality of Tocancipa are at the bottom.

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

5. Recomendaciones para GESCOMPH

- Implementar un módulo de agendamiento para visitas a locales, inspirado en Peerspace o Airbnb.
- Incluir un motor de plantillas contractuales editables por el administrador municipal.
- Desarrollar un panel estadístico de ocupación, ingresos, mora, arrendatarios activos y locales disponibles.
- Incorporar una interfaz pública de consulta, con filtros por plaza, disponibilidad, tamaño, etc., y carga de documentos.
- Integrar un sistema de roles con perfiles diferenciados: administrador, arrendatario, visitante.

6. Referencias

<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.lijiic.co/Login.aspx?ReturnUrl=/>

Equipo de trabajo:

- Brayan Santiago Guerrero
- Jesús David Fierro Rivera