



# VIGILANCIA TECNOLÓGICA

GESCOMPÁH

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 GESCOMPAH.....	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 GESCOMPAH, una herramienta destinada a digitalizar la gestión de contratos de arrendamiento comercial en el municipio de Palermo-Huila.

GESCOMPAH 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 GESCOMPAH con criterios de escalabilidad, seguridad, accesibilidad y normatividad institucional.

## 2. Objetivos

Realizar un análisis sistemático del entorno tecnológico relevante para el desarrollo de GESCOMPAH, 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 GESCOMPAH.

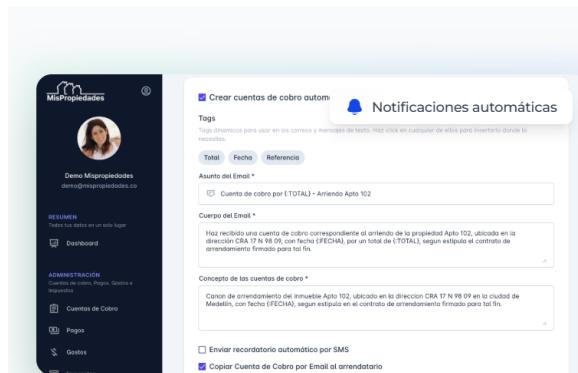
### 3. Metodología

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 GESCOMPAH.

### 4. Análisis de plataformas

#### MisPropiedades:



The screenshot shows the MisPropiedades software interface. On the left, there's a sidebar with navigation links: 'RESUMEN' (Dashboard), 'ADMINISTRACIÓN' (Management), 'Cuentas de Cobro', 'Pagos', 'Gastos', and 'Reportes'. The main area has a form titled 'Crear cuentas de cobro autom.' (Create automatic payment invoices). It includes fields for 'Tags' (Tags), 'Asunto del Email' (Email subject), 'Cuerpo del Email' (Email body), 'Concepto de los cuentas de cobro' (Invoice concept), and checkboxes for 'Enviar recordatorio automático por SMS' (Send automatic reminder by SMS) and 'Copiar Cuenta de Cobro por Email al arrendatario' (Copy invoice by email to tenant). To the right, there's a large call-to-action button with the text 'Gestiona tus contratos automáticamente' (Manage your contracts automatically) and a subtext explaining the feature: '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.' Below this is a blue 'Inicia hoy →' button.

**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 like '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. 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. At the top, there's a navigation bar with links like 'Soluciones', 'Servicios financieros', 'Productos', 'Recursos', 'Nosotros', 'Ver Demo', and 'Ingresar'. Below the navigation is a main headline: 'Toma el control total de tus propiedades y activos con facilidad'. A subtext below it reads: '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. It shows a detailed view of a property's assets, including a thumbnail image of a building, a table with columns like 'Número de planta', 'Número de viviendas', 'Número de locales', and 'Número de oficinas', and a small map at the bottom.

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 'Venta' (Sale), 'Arriendo' (Rent), 'Apartamento' (Apartment), 'Barrio, Ciudad, Departamento, ...', 'Precio Mín.', 'Precio Máx.', and a 'Buscar' button. There are also buttons for 'Anuncia con nosotros' (Advertise with us) and a heart icon with the number '0'.

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 'ENVIÓ GRATIS', 'EN TU PRIMERA COMPRA EXCLUSIVO EN APP', 'Crea tu cuenta', 'Ingresá', 'Mis compras', and a shopping cart icon.

On the left side, there is a sidebar with filters and search options. It includes a section for 'Conoce el envío a tu ubicación' (Know shipping to your location), a button to 'Agregar ubicación' (Add location), and a toggle switch for 'Publicados hoy' (Published today). Other filters include 'Tiendas oficiales' (Official stores), 'Inmueble' (Property), 'Operación' (Operation), and 'Ubicación' (Location) with specific options for Antioquia and Bogotá D.C.

The main content area displays three apartment listings with their details and images:

- Apartamento en arriendo**: \$2.700.000, Publicado esta semana. Located in Belén Loma De Los Bernal, Medellín. Features 2 habitaciones | 2 baños and 65 m<sup>2</sup> cubiertos.
- Apartamento en arriendo**: \$5.000.000, Publicado esta semana. Located in Santa María De Los Angeles, Cod A776166. Features 2 habitaciones | 2 baños and 94 m<sup>2</sup> cubiertos.
- Apartamento en arriendo**: \$4.500.000, Publicado esta semana. Located in La Frontera, Medellín, Antioquia. Features 3 habitaciones | 3 baños and 114 m<sup>2</sup> cubiertos.

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 containing 'Venta Arriendo PUBLICAR', and a 'PUBLICAR' button.

The main content area features a section titled 'Tu próxima casa, hoy' (Your next home, today) with a sub-section 'Encuentra inmuebles en venta y arriendos' (Find properties for sale and rent).

Below this is a search bar with dropdown menus for 'Venta' and 'Tipo de Inmueble', and a search input field with placeholder text 'Q, Ingresa el barrio, la ciudad o la dirección...' and a red search icon.

Further down, there is a section titled 'Proyectos con Beneficios' (Projects with Benefits) featuring several images of modern buildings and a logo for 'Colil'.

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 are navigation tabs for 'Alojamientos' (Accommodations), 'Experiencias' (Experiences), and 'Servicios' (Services). Below the header, there are search fields for 'Dónde Explora destinos' (Where Explore destinations), 'Check-in Agrega fech...' (Check-in Add date...), 'Check-out Agrega fech...' (Check-out Add date...), and 'Quién ¿Cuántos?' (Who How many?). A search button is also present. The main content area displays a grid of '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 property name, location, price per night, and a rating of 4.89 or higher.

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.

## [Alcaldia de tocancipa](#)

The screenshot shows the Alcaldía de Tocancipa website for tax declaration. The top banner reads 'Link y Gestión de Impuestos de Industria y Comercio' and 'Alcaldía Municipal de Tocancipa'. The main form requires 'RIT', 'Identificación', and 'Clave', with a numeric keypad for entering the clave. A link 'He olvidado mis datos de ingreso' (I forgot my login data) is provided. Below the form, there are buttons for 'Ingresar' (Enter), 'Inscripción ICA', 'Normatividad', and 'Mesa de ayuda'. To the right, a table titled 'Año Gravable 2025' shows the tax rate (0.00%) and payment deadline (30/05/2025). Another table lists the 'DECLARACION BIMESTRAL DE AUTORETENCION DEL IMPUESTO DE INDUSTRIA Y COMERCIO' for six bimonthly periods from Enero-Febrero 2025 to Noviembre-Diciembre 2025, with their respective presentation and payment dates. The footer includes the Ligiic logo and contact information: 'Correos Electrónicos: Soporte@ligiic.co' and 'Número de Teléfono: +57 302 379 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

## 5. Recomendaciones para GESCOMPÁH

- 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.ligiic.co/Login.aspx?ReturnUrl=/>

Equipo de trabajo:

- Brayan Santiago Guerrero
- Jesús David Fierro Rivera