

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

1. INFORMACIÓN GENERAL

Fecha:	21/02/2025
Programa de formación:	ADSO
No. De ficha:	2900177-2899747
Título de la propuesta:	GESCOMPANH (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
GESCOMPAGH**

Título GESCOMPAGH (Gestión Comercial Palermo Huila)
Resumen 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. 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. 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.
Planteamiento del Problema 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.
Justificación 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. 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. 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

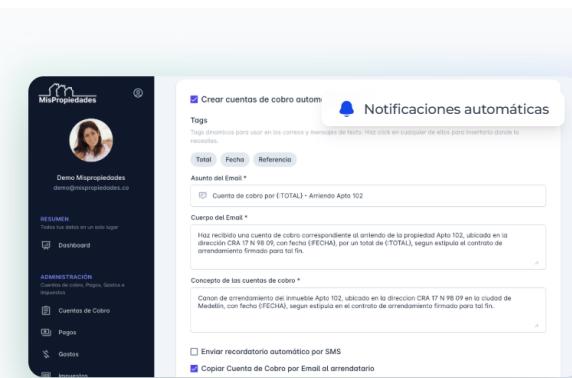
ANTEPROYECTO ENFOCADO EN LA CONSTRUCCION Y PLANEACION DE GESCOMPAGH

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 a software interface for managing rental contracts. On the left, there's a sidebar with navigation options like 'RESUMEN', 'ADMINISTRACIÓN', and 'PAGOS'. The main area has a title 'Crear cuentas de cobro autom.' with a checkbox 'Notificaciones automáticas'. It includes fields for 'Asunto del Email' (Subject) and 'Cuerpo del Email' (Body), both containing placeholder text about an apartment rent. There are also checkboxes for 'Enviar recordatorio automático por SMS' (Automatic reminder via SMS) and 'Copiar Cuenta de Cobro por Email al arrendatario' (Copy Rent Collection Account by Email to Tenant). A large button at the bottom right says 'Inicia hoy →'.

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.

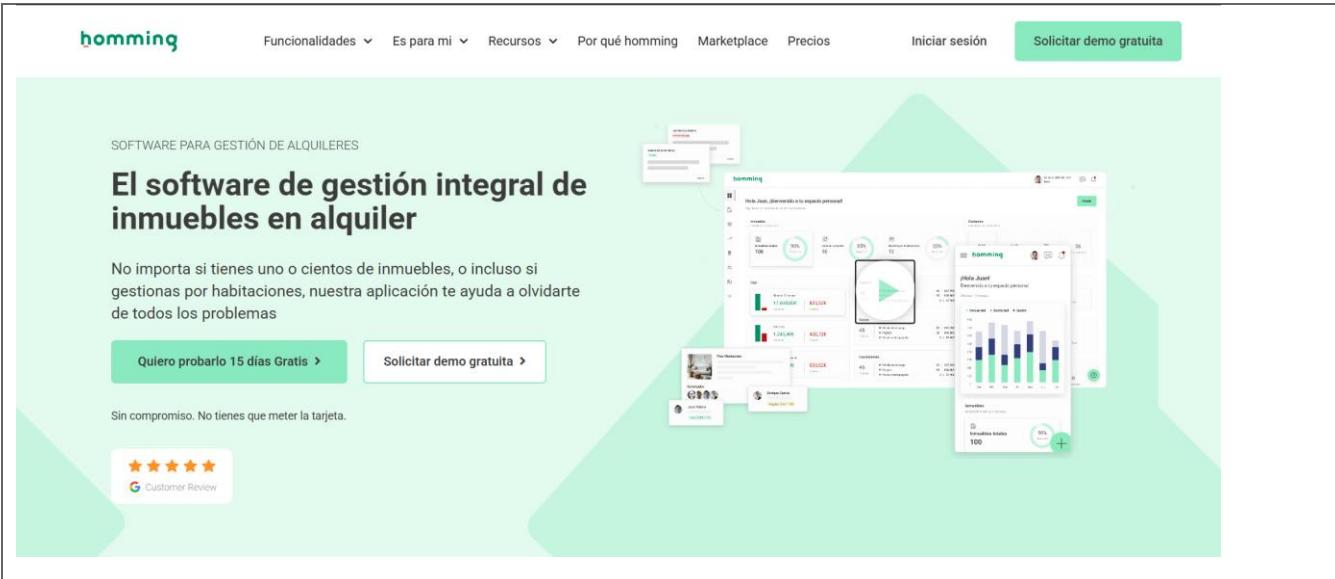
[Inicia hoy →](#)

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 GESCOMPAAH



The screenshot shows the homepage of homming, a software for rental management. 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, a large green banner features the text 'SOFTWARE PARA GESTIÓN DE ALQUILERES' and 'El software de gestión integral de inmuebles en alquiler'. It includes two buttons: 'Quiero probarlo 15 días Gratis' and 'Solicitar demo gratuita >'. A note below says 'Sin compromiso. No tienes que meter la tarjeta.' There's also a 'Customer Review' section with a 5-star rating. To the right of the banner, there are several screenshots of the software's interface, including dashboards with charts and lists of properties.

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 homepage of neivor, a property management software. The top navigation bar includes links for 'Soluciones', 'Servicios financieros', 'Productos', 'Recursos', 'Nosotros', 'Ver Demo', and 'Ingresar'. The main content area has a purple background with the text 'Toma el control total de tus propiedades y activos con facilidad'. Below this, there's a list of bullet points and a detailed description of how the software provides a comprehensive view of assets. To the right, there are images of a smartphone displaying a property's details and a laptop showing a dashboard with structural details and a globe.

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 GESCOMPAAH

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:

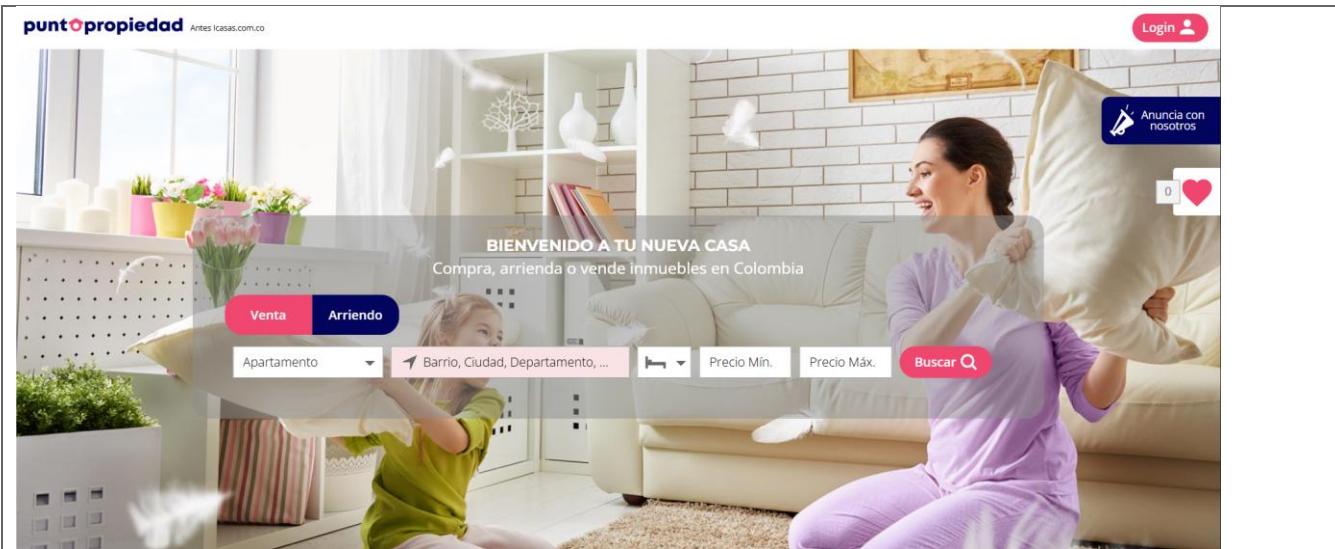
The screenshot shows the homepage of Fincaraiz. At the top, there's a navigation bar with links for 'Proyectos de vivienda', 'Venta', 'Arriendo', 'Inmobiliarias', 'Constructoras', 'Noticias', and 'Vivienda VIS'. There are also buttons for 'Ingresar' (Login) and 'Publica tu propiedad' (Publish your property). 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 tagline 'Lo mejor de buscar es encontrar' (The best of searching is finding). There are three tabs: 'Venta' (selected), 'Arriendo', and 'Proyectos'. Below these tabs is a search bar with dropdowns for 'Casa, Apartam...' and 'Busca por ubicación', and a magnifying glass icon. 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 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 GESCOMPAAH

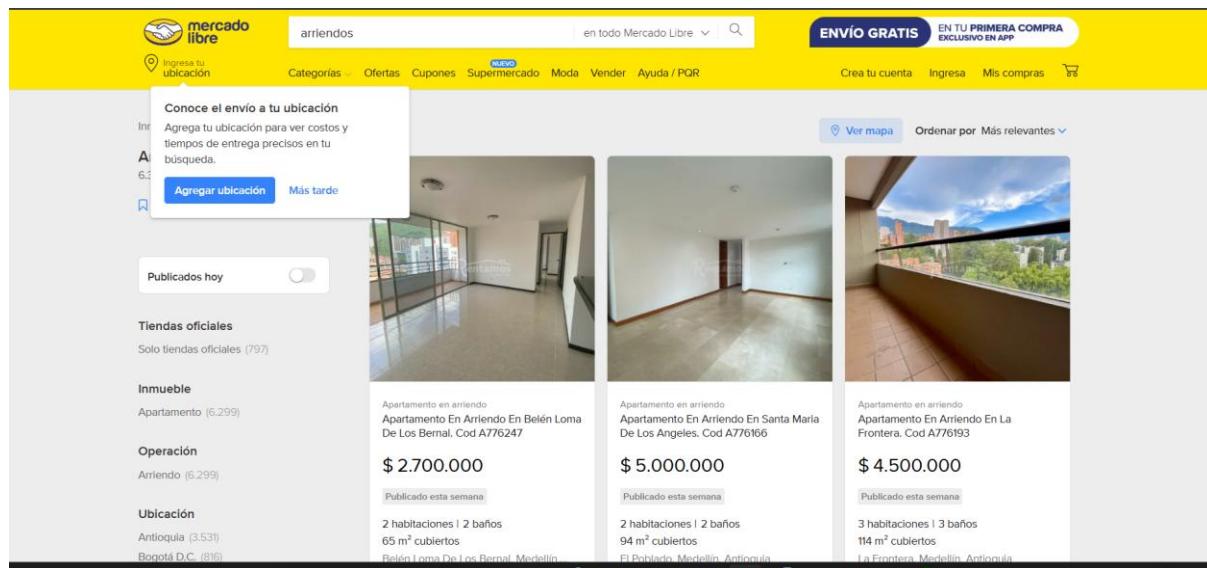


The screenshot shows the homepage of puntopropiedad, a real estate platform. At the top, there's a banner with a woman in a purple shirt sitting on a sofa, smiling. Below the banner, there are two large images: one of a modern living room with a white sofa and a child playing, and another of a kitchen area with a white brick wall and a small tree. The main navigation bar includes buttons for 'Venta' (Sale) and 'Arriendo' (Rental). Below the bar, there are search filters for 'Apartamento' (Apartment), 'Barrio, Ciudad, Departamento, ...' (Neighborhood, City, Department, ...), 'Precio Mín.' (Min Price), 'Precio Máx.' (Max Price), and a 'Buscar' (Search) button. A 'Login' button is in the top right corner.

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 with a yellow header. The search bar contains 'arriendos'. On the right, there are buttons for 'ENVÍO GRATIS' (Free Shipping) and 'EN TU PRIMERA COMPRA EXCLUSIVO EN APP' (Exclusive for your first purchase in the app). The main content area shows a listing for an apartment. The listing includes a thumbnail image of a bright living room with a balcony, a title 'Apartamento en arriendo', a description 'Apartamento En Arriendo En Belén Loma De Los Bernal, Cod A776247', a price '\$ 2.700.000', and a status 'Publicado esta semana' (Published this week). There are also two other apartment listings shown below it.

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 GESCOMPAAH

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'. A 'PUBLICAR' button is also visible. Below the header, the text 'Tu próxima casa, hoy' is displayed, followed by 'Encuentra inmuebles en venta y arriendos'. There are dropdown menus for 'Venta' and 'Tipo de Inmueble', and a search bar with placeholder text 'Q. Ingresa el barrio, la ciudad o la dirección...'. A red search icon is located to the right of the search bar. Below this, a section titled 'Proyectos con Beneficios' is shown, featuring three images of modern apartment 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 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, there are search fields for 'Dónde Explora destinos', 'Check-in Agrega fech...', 'Check-out Agrega fech...', and 'Quién ¿Cuántos?'. A red search icon is located to the right of the search bar. The main content area displays a grid of popular listings in Bogotá, each with a thumbnail image, title, price, and rating. Below this, another section shows properties available near Medellín. At the bottom left, a link to 'https://www.airbnb.com.co' is visible.

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 GESCOMPAGH

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

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 GESCOMPAGH

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
GESCOMPAGH**

- **Frontend:** Angular 19
- **Backend:** C#
- **Base de datos:** PostgreSQL

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 GESCOMPAGH

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/>

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

<https://tocancipa.liqic.co/Login.aspx?ReturnUrl=/>