**Árbol de Decisiones para Visita Domiciliaria**

**1. Identificación del Cliente**

* **Documento válido** (DNI / Carnet de extranjería / PTP / Otro).
  + Si presenta documento → Continua.
  + Sin documento → Rechazado.
* **Dirección exacta declarada**: Obligatoria.
  + Si reside en la dirección → Continua.
  + Si no reside → Rechazado.

**2. Permanencia en la Vivienda**

* **< 6 meses** → Rechazado.
* **6 a 11 meses**:
  + Con contrato → Conforme.
  + Sin contrato → Observado.
* **≥ 1 año** → Conforme (sin necesidad de contrato).

**3. Convivencia**

* ¿Con quién vive? (detalle obligatorio).
* Vive solo → **Observado**.
* Referencias adicionales (nombre + teléfono) → Solo recopilación, no condiciona.

**4. Datos de Arrendador / Referencias**

* Arrendador (si aplica): Nombre completo + teléfono.
  + Debe ser **titular del contrato** (Titular de la vivienda o encargado)
  + Validación vía llamada (conoce al cliente + confirma tiempo de permanencia + puntualidad pagos).
    - Confirmación positiva → Conforme.
    - Inconsistencia → Observado. (> 5 meses)
    - Desconoce al cliente → Rechazado.

**5. Vivienda**

* **Tipo de vivienda**: Casa / Departamento / Cuarto / Condominio / Quinta.
* **Número de pisos y piso en que vive** → Se registra.
* **Material de construcción**:
  + Noble → Conforme.
  + Madera / Prefabricado / Adobe / Estera / Quincha / Otros → Observado.

**Techo**:

* + Techada → Conforme.
  + No techada → Observado.

**Estado de la vivienda**:

* + Bueno → Conforme.
  + Regular / En construcción / Modesta → Observado.
  + Precaria → Rechazado.

**Amoblamiento**: Amoblada / Semiamoblada / No amoblada → Solo registro.

**6. Cochera (aplica solo si se requiere para el vehículo)**

* Tipos: Propia / Alquilada / No tiene / No indica.
* Evaluación:
  + Espacio adecuado según vehículo → Conforme.
  + Cerrada y fotografiable → Conforme.
  + Distancia ≤ 4 cuadras → Conforme.
  + Casos Observados: Cochera en la calle, tipo pasadizo, negativa a fotos, distancia > 4 cuadras.

**7. Zona y Accesos**

* **Tipo de zona**: Urbana / Comercial / Industrial / Popular / Pueblo joven / AA.HH.
* **Características**: Vigilada, tranqueras, sin pistas, sin veredas, otros.
* **Accesibilidad**:
  + Fácil → Conforme.
  + Regular → Observado.
  + Difícil / Inaccesible → Rechazado.
* **Riesgo de la zona**:
  + Ninguno → Conforme.
  + Se transita con cautela → Observado.
  + Presencia delincuencial / zona peligrosa → Rechazado.
* **Validación DataCrim**: Nivel de seguridad confirmado por aplicativo.

**8. Informe Final**

* **Conforme**: Cliente cumple criterios sin restricciones.
* **Observado**: Cliente requiere revisión adicional (ej. contrato faltante, cochera en calle, materiales no nobles).
* **Rechazado**: Cliente no cumple criterios mínimos (ej. menos de 6 meses, zona peligrosa, arrendador desconoce al cliente).

**Notas para el verificador**:

* Detallar cómo vive el cliente (condiciones observadas).
* Incluir observaciones adicionales (fotografías, comportamiento, actitud).
* Todo debe sustentarse con evidencia objetiva.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Categoría | Item/Variable | Peso (%) | Justificación |
| Identidad y residencia | Documento válido (DNI, CE, PTP) | 20% | Requisito base legal. Sin esto → Rechazo directo. |
| Dirección exacta y residencia | 10% | Esencial para validar trazabilidad y contacto. |
| Permanencia en vivienda | Tiempo de residencia + contrato | 15% | Estabilidad = menor riesgo de fuga. |
| Arrendador / Referencias | Validación con arrendador / titular | 15% | Asegura veracidad de residencia. |
| Condiciones de la vivienda | Material, estado, techo | 10% | Impacta en confiabilidad, pero no es determinante absoluto. |
| Cochera | Espacio, distancia, tipo | 20% | Importante, pero secundario (solo si se financia vehículo). |
| Zona y accesos | Seguridad, accesibilidad, riesgo | 15% | Factor crítico de riesgo operativo y de cobranza. |

**Reglas de Evaluación**

1. **Conforme**

* Todos los ítems críticos cumplidos (identidad válida + permanencia mínima + validación arrendadora + Cochera).
* Pueden existir observaciones menores (ej. vivienda regular, cochera en calle) si **peso acumulado ≥ 70%**.

1. **Observado**

* Al menos un ítem medio está observado (ej. contrato faltante, cochera > 4 cuadras, vivienda prefabricada).
* Se mantiene en este estado si **peso acumulado entre 50% – 69%**.
* Requiere validación documental o visita adicional.

1. **Rechazado directo (por regla dura)**

Aunque el puntaje sea alto, se rechaza automáticamente si ocurre:

1. **Tiempo de residencia < 6 meses.**
2. **Documento de identidad inválido/no presentado.**
3. **Arrendador desconoce al cliente o detecta suplantación.**
4. **Zona clasificada como peligrosa o con presencia delincuencial según DataCrim.**
5. **Vivienda precaria o inhabitable.**
6. **Observado → Rechazado (por acumulación)**

Si se suman varios observados en ítems críticos o medios:

* **≥ 3 observados en distintos ítems de alto peso** (identidad, permanencia, arrendador, zona+ cochera).
* **Peso acumulado < 50%**.
* Ejemplos de combinaciones:
  + Contrato faltante + zona insegura + vivienda prefabricada.
  + Arrendador dudoso + cochera inadecuada + acceso difícil.

SE PUEDE LEVANTAR OBSERVACIONES EN UNA SEGUNDA VISITA

**Tracker - Mobility 29/08/2025**

Fri, 29 Aug 25

1. **Validación de Vivienda - Proceso y Reglas**

* Validación de identidad y documentos
  + Rechazo directo si no tiene documentos o datos no coinciden
* Tiempo de permanencia en vivienda
  + Menos de 6 meses: rechazado directo
  + 6-11 meses: requiere contrato de arrendamiento
  + Mayor a 1 año: no requiere contrato
* Convivencia
  + Vive solo: observado (no hay contacto intermedio)
  + Con otros: datos para contacto de emergencia
* Referencias adicionales
  + Recopilación de primos, tíos u otras personas
  + Solo registro, no condiciona observación/rechazo

1. **Validación de Arrendador y Vivienda**

* Datos del arrendador (6-11 meses)
  + Nombre completo y teléfono
  + Debe coincidir con titular del recibo de servicios
  + Si es encargado: opcional, preguntas iguales
* Validación vía videollamada
  + ¿Conoce al cliente?
  + ¿Confirma tiempo de permanencia?
  + ¿Confirma cuantía de pagos?
* Variación en tiempo de permanencia
  + Hasta 5 meses de diferencia: conforme
  + Mayor a 5 meses: observado
* Material de construcción
  + Noble: conforme
  + Otro material: observado
* Techado: conforme / No techado: observado
* Estado precario: rechazado directo

1. **Cochera y Evaluación Final**

* Cochera (peso alto en evaluación)
  + Fundamental para financiamiento del vehículo
  + Propia/alquilada: debe cumplir dimensiones del vehículo
  + Debe ser cerrada y permitir fotografías
  + Distancia máxima: 4 cuadras
* Cochera en calle: observado
  + Aunque tenga vigilancia no se garantiza 24/7
  + Posibilidad de levantar observación posterior
* Zonas de riesgo (validación app Cream)
  + Sin riesgo: conforme
  + Presencia delincuencial/zona peligrosa: rechazado
* Reglas de evaluación
  + 3+ observados en ítems críticos: rechazado
  + Cochera tiene peso alto en decisión
* Levantamiento de observaciones
  + Vendedores envían correo con documentos
  + Se modifica informe quitando punto observado
  + Estado se mantiene si quedan otros puntos observados