**PLATAFORMA INTEGRAL PARA AVALUOS**

El software se orienta al acompañamiento integral a un proceso valuatorio, partiendo de un proceso de cotización y finalizando con el proceso de factura, los módulos están distribuidos de la siguiente manera:

1. Módulo de Cotización (Camel)
2. Módulo de visita (Ant)
3. Módulos de la elaboración del informe valuatorios (Shark)
   1. Método mercado (
   2. Método renta (
   3. Método costos (Eagle)
   4. Metodo residual (
4. Módulo de factura
5. **DESCRIPCION MODULO DE COTIZACION CAMEL**

Aplicativo que indica cuánto valen los honorarios valuatorios para la determinación un servicio valuatorio dependiendo de las características del inmueble y el número de avalúos a realizar, el reultado final es una cotización para ser entregada al cliente.

1. **VARIABLES ENTRADA**

* Pantalla de identificación del cliente
  + Información del cliente:
    - Persona Natural
      * Numero de identificación
      * Nombres: Alfanumerico
      * Apellido 1: Alfanumerico
      * Apellido 2: Alfanumerico
    - Persona Juridica
      * RUT
      * Razon social
    - Telefono
    - Dirección
    - Correo Contacto
  + Información de la propiedad
    - Tipo de propiedad
      * Urbano
        + APARTAMENTO
        + APARTAESTUDIO
        + APARTAOFICINA
        + CASA
        + CASA-LOTE
        + LOTE-URBANO
        + TERRAZA
        + BODEGA-100
        + BODEGA-1000
        + VIS
        + VIP
        + OFICINA
        + LOCAL-CC
        + LOCAL-EXT
        + CANON ARRENDAMIENTO
        + AREA-COMUN
      * Rural
        + LOTE-RURAL
        + FINCA CAMPESINA
        + FINCA DE RECREO
        + FINCA-PRODUCTIVA
    - Identificación de dominio o matricula inmobiliaria (Alfanumerico 20)
    - Estrato:
      * 1
      * 2
      * 3
      * 4
      * 5
      * 6
      * 6+
      * Comercial
      * Industrial
      * No aplica
    - Dirección del inmueble (Determinar tipo y características de la variable)
    - Departamento: Alfabético
    - Municipio: Alfabético
  + Información de Area
    - Unidad de medida
      * Metro cuadrado: Numerico, con 4 decimales
      * Hectarea: Numerico, con 4 decimales
      * Cuadra: Numerico, con 4 decimales
    - Valor área: Numerico, con 4 decimales

**Debe permitirse ingresar una o varias propiedades por cliente.**

1. **PROCESO**

* Para el cálculo se debe capturar la siguiente información Complementaria:
  + Salario Base Mes: Numérico
  + Tabla de descuentos por estrato. Trae el valor base y debe permitir parametrizar los descuentos y el campo de valor minimo de cotización.



* + Tabla de incrementos por tipo de propiedad, acorde a la seleccionada previamente
    - Urbana



* + - Rural



* + Se inicia con la estructuración de la tabla para el cálculo de la cotización.
  + Debe solicitarse la actualización de los rangos para el cálculo acorde a la selección previa, debe complementarse la tabla con los siguientes campos:
    - Para el campo base, debe calcularse a partir del salario base mes ingresado previamente, realizando la siguiente operación (Salario base mes / 30)
    - Para el campo valor Valor, se realiza la siguiente operación para cada rango. (Factor por Base)
    - Recordar que los campos De, Hasta, Delta y Factor, los trae la aplicación por defecto.
    - Tabla Urbana:



* + - Tabla rural:



* En el caso de que se ingresaran datos en hectáreas o cuadras, debe convertirse a metros cuadrados considerando los siguientes factores para la conversión:
  + - Hectarea : 10.000 metros cuadrados
    - Cuadra: 6.400 metros cuadrados
* A partir del valor del área capturado previamente y convertido en metros cuadrados se deberá realizar la siguiente operación
  + Agotar de manera ascendente los deltas de cada rango, de tal forma que se distribuya el 100% del área solicitada o su residual, una vez asignado cada delta (Asignación área rango), se debe proceder a calcular el valor área rango, el cual es (el valor por la asignación del área rango)



* Finalmente se debe calcular el valor de la cotización, el cual es el resultado de las siguientes operación:
  + Sumar todos los campos de valor área rango (Total provisional)
  + Aplicar al total provisional y acorde al estrato ingresado previamente el porcentaje correspondiente, para ello se debe buscar el estrato en la tabla de descuento por estrato, tener en cuenta que si el valor del porcentaje es negativo, deberá incrementar el valor de la cotización.
  + Al valor resultante de la operación previa y acorde al tipo de vivienda ingresado previamente se le debe aplicar el porcentaje correspondiente, para ello se debe buscar el tipo de vivienda en la tabla de incremento urbano o rural, tener en cuenta que si el valor del porcentaje es negativo, deberá incrementar el valor de la cotización
  + A partir del valor total de la cotización calculado, se debe realizar la siguiente validación:
    - Buscar acorde al estrato seleccionado previamente, el valor mínimo de cotización, en caso de que el valor total del avaluo calculado sea inferior al valor minino de cotización, deberá remplazar el valor total del avaluo por el valor mínimo de cotización.
  + Una vez calculado el valor total del avaluo, deberá mostrar una pantalla de confirmación del valor de la cotización, mediante la cual el usuario podrá aumentar o disminuir el valor de la cotización final, este campo deberá actualizarse acorde al valor ingresado.
  + El anterior procedimiento deber realizarse para cada uno de las matriculas o propiedades ingresadas, almacenando cada uno de los cálculos de valor total de la cotización para cada una de las matrículas.
  + Finalmente se debe calcular el valor de la cotización sumando cada uno de los valores individuales.

1. **SALIDAS**

El informe puede incluir 17 bloques, de los cuales son obligatorios los siguientes:

XXXX

XXXX

XXXX

Y son opcionales los siguientes bloques:

XXXX

XXXX

XXXX