

APLICACIÓN INVENTARIOS

Fecha actualización: 13/07/17

Responsable: Marco Antonio Arango M.

1. ANTECEDENTES: Para tener una base cierta sobre las condiciones materiales de los inmuebles al momento de iniciar un contrato de arrendamiento y al final del mismo, es necesario realizar un inventario detallado del inmueble, en el cual se detallen cada uno de los espacios que lo integran, los elementos arquitectónicos, constructivos, mobiliario, equipos, accesorios etc., su naturaleza, estado material y funcionamiento.

Estos dos inventarios deben ser realizados con el detalle y claridad adecuados, puesto que servirán como base para que al final de los contratos, cuando se restituyan las propiedades, se puedan hacer los análisis y evaluaciones sobre si se restituyó el inmueble en las mismas condiciones que se le entregó al arrendatario al inicio del contrato, o si se presentan daños, desperfectos o faltantes, que no se consideran consecuencia del deterioro normal por el uso durante el tiempo del contrato, y por tanto, ameritan hacer un cobro al arrendatario.

Puesto que existe un nivel de subjetividad en algunas de las evaluaciones y ello puede generar diferencias de apreciación y conceptos con los arrendatarios y propietarios, es necesario que los inventarios proporcionen los elementos objetivos necesarios para dirimir tales diferencias.

La velocidad con que se elabora un inventario, el nivel de detalle al que se descienda, la claridad de la escritura de quien los elabora, la estandarización de los criterios de detalle y calificación terminan comprometiendo de manera importante la calidad y claridad de los inventarios.

Por las anteriores razones y la ventaja que agrega el poder tener registros fotográficos o fílmicos que complementen los inventarios, se decidió la construcción de una aplicación móvil de inventarios, que formalice, estandarice, agilice y agregue mayor objetividad a los mismos.

2. OBJETIVO: Permitir mayor agilidad, claridad, calidad, estandarización y objetividad en los inventarios Iniciales y de Confrontación, tanto en su contenido como en los procesos de elaboración, digitalización y análisis.
3. DESCRIPCIÓN: Se transcribir a continuación, las generalidades de la presentación de la plataforma digital de los inventarios, que hemos compartido con las personas de administración y de arrendamientos que están directamente involucradas con el tema de los inventarios:
 1. Apertura del inventario:
 - a. Se hace con el código del inmueble. Después de digitar el código aparece la información:
 - b. La dirección del inmueble.
 - c. El sector geográfico de ubicación del inmueble.
 - d. El nombre del propietario.
 - e. El nombre del arrendatario. (que si el inventario se realiza antes de que el inmueble esté arrendado no aparecerá aun)
 - f. Teléfono del arrendatario. (que si el inventario se realiza antes de que el inmueble esté arrendado no aparecerá aun).
 2. Debe haber un “botón” que diga “continua” o “siguiente” o “diligenciar” para que se abra el menú correspondiente.

3. Se abre un menú con los nombres de los “capítulos” que se van a revisar. Este menú debe tener un contenido diferente, dependiendo de la tipología de inmueble que se trate:

a. Vivienda: Los capítulos a tener en cuenta en la vivienda son:

- i. Fachada y acceso:
- ii. Sala Comedor.
- iii. Cocina.
- iv. Alcobas.
- v. Baños.
- vi. Patio.
- vii. Otros.
- viii. FINALIZAR

Ya se detallan más adelante los elementos que hay que revisar en cada uno de estos “capítulos”.

b. Local: Los capítulos a tener en cuenta en locales son:

- i. Fachada y acceso.
- ii. Hall y recepción.
- iii. Oficinas.
- iv. Baños.
- v. Cocina.
- vi. Otros.
- vii. FINALIZAR

Habrà que enumerar los elementos que es necesario revisar en cada uno de estos capítulos.

c. Oficina. Los capítulos a tener en cuenta en Oficinas son:

- i. Fachada y acceso.
- ii. Hall y recepción.
- iii. Oficinas.
- iv. Baños.
- v. Cocina.
- vi. Otros.
- vii. FINALIZAR

Habrà que enumerar los elementos que es necesario revisar en cada uno de estos capítulos.

d. Bodega: Los capítulos a tener en cuenta en Bodegas son:

- i. Fachada y acceso.
- ii. Hall y recepción.
- iii. Oficinas.
- iv. Baños.
- v. Cocina.
- vi. Otros.
- vii. FINALIZAR

e. Lote: Habrà que detallas cuales son los “capítulos” a tener en cuenta y dentro de ellos cuales los elementos a revisar.

f. Finca de recreo: Habrà que detallas cuales son los “capítulos “ a tener en cuenta y dentro de ellos cuales los elementos a revisar.

Este menú de “capítulos” debe abrirse automáticamente cuando se digite el código del inmueble, o puede tener la alternativa de que se seleccione la

tipología cuando ella aun no esté determinada o el inmueble aun no tenga código.

4. Sobre el menú de “capítulos” se selecciona el primero que se va a revisar y allí se despliega un menú de los elementos que se deben revisar en ese capítulo:

a. FACHADA:

- i. FACHADA
- ii. PORTON
- iii. REJA SEGURIDAD
- iv. PUERTA PRINCIPAL
- v. TIMBRE
- vi. CANDADOS
- vii. CERRADURA
- viii. LLAVES DE INTERIORES.
- ix. FINALIZAR

b. SALA COMEDOR.

- i. PISOS
- ii. PAREDES
- iii. CIELOS O TECHO
- iv. TOMAS Y SUICHES
- v. LAMPARAS Y PLAFONES
- vi. MOLDURAS Y ROSETONES
- vii. VENTANAS, VIDRIOS, REJAS
- viii. PERSIANAS Y CENEFAS
- ix. CORTINEROS Y RIELES
- x. ESCALAS
- xi. BALCÓN

c. COCINA:

- i. PISOS
- ii. PAREDES
- iii. CIELOS O TECHO
- iv. TOMAS Y SUICHES
- v. LAMPARAS Y PLAFONES
- vi. MOLDURAS Y ROSETONES
- vii. VENTANAS, VIDRIOS, REJAS
- viii. PUERTAS
- ix. CITIFONO
- x. GABINETES
- xi. DESPENSA
- xii. CUBIERTA
- xiii. HORNO
- xiv. EXTRACTOR
- xv. LAVAPLATOS
- xvi. GRIFERIA
- xvii. DESAGÜES
- xviii. MEZON

d. ALCOBAS

- i. PISOS
- ii. PAREDES
- iii. CIELOS O TECHO
- iv. TOMAS Y SUICHES
- v. LAMPARAS Y PLAFONES
- vi. MOLDURAS Y ROSETONES

- vii. VENTANAS, VIDRIOS, REJAS
- viii. PERSIANAS Y CENEFAS
- ix. PUERTAS
- x. CERRADURAS
- xi. CLOSETS
- xii. CORTINEROS Y RIELES

e. BAÑOS

- i. PISOS
- ii. PAREDES
- iii. CIELOS O TECHOS
- iv. TOMAS Y SUICHES
- v. LAMPARA Y PLAFONES
- vi. VENTANAS, VIDRIOS, REJAS
- vii. PUERTAS
- viii. CABINAS
- ix. LAVAMANOS
- x. SANITARIOS
- xi. TOALLEROS
- xii. PORTAPAPEL
- xiii. JABONERAS
- xiv. CEPILLEROS
- xv. DUCHAS
- xvi. GABINETES
- xvii. ESPEJOS
- xviii. MEZCLADORES

f. PATIO

- i. PATIO DE ROPAS
- ii. ZONA DE ROPAS
- iii. SOLAR
- iv. TERRAZA
- v. PISOS
- vi. PAREDES
- vii. PUERTAS
- viii. LAVADERO
- ix. LAVAESCOBAS
- x. CALENTADOR
- xi. TOMAS , SUICHES, PLAFONES
- xii. REJAS SEGURIDAD
- xiii. TEJAS DE PATIO

g. OTROS

- i. GARAJE (ANOTAR EL NUMERO DEL GARAJE)
- ii. CONTROL DE GARAJE
- iii. CUARTO UTIL (ANOTAR EL NUMERO DEL UTIL)
- iv. OTROS (PODER DIGITARLOS)

h. OBSERVACIONES: PODER DIGITAR.

5. Una vez aparezca el menú de los elementos a revisar en cada “capítulo” al seleccionar cada uno, se despliega un menú que permite indicar:

- a. Cantidad de esos elementos que existen. (poder digitar el número)
- b. Tipo de material: Al seleccionarlo, se abre un menú de las alternativas de materiales en que puede estar confeccionado el elemento; por ejemplo, en el caso del portón:
 - i. Reja metálica.
 - ii. Hierro forjado.

- iii. Lámina.
- iv. Puerta de seguridad metálica.
- v. Puerta de seguridad madera.
- vi. Madera.

Será necesario establecer las “tablas” específicas de las diferentes alternativas materiales en que pueden estar confeccionados cada uno de los elementos y por último “otro” para especificar uno diferente de los usuales.

En el caso, como en el del portón, que pueden existir varios, deben desplegarse tantos menús de materiales como número de portones existan

- c. Estado: Una vez seleccionado el material en que está confeccionado el elemento, debe aparecer el menú de alternativas de estado del elemento:
 - i. Bueno.
 - ii. Regular.
 - iii. Malo.
 - iv. Inexistente.

Una vez se selecciona el estado, si se seleccionó Regular o Malo, debe aparecer el menú de observaciones, en el que detallan las alternativas de imperfección a las que es susceptible ese elemento; Por ejemplo, para seguir con el caso del Portón, deberían aparecer estas alternativas:

- i. Torcida.
- ii. Rota.
- iii. Despintada.
- iv. Golpeada.
- v. Colgada.
- vi. Desprendida.
- vii. Carcomida.
- viii. Podrida
- ix. Forzada.
- x. Otro. Poder detallar la imperfección si es diferente a las del menú.

- d. Foto: Después de seleccionar el detalle del estado del elemento debe salir el Botón de Foto o Video, (según sea el caso), que debe ser obligatoria para poder continuar en el caso de que el estado seleccionado haya sido Regular o Malo.

6. Al terminar cada elemento, debe aparecer automáticamente el siguiente elemento de ese “capítulo” o nuevamente el menú de “capítulos” para que seleccione el siguiente a revisar.

7. FINALIZAR: Una vez se hayan revisado todos los capítulos, se selecciona FINALIZAR:

- a. En caso de que haya capítulos que no se hayan revisado o no se haya registrado ninguna información, el sistema automáticamente le abre el menú con ese o esos “capítulos” faltantes, para obligar a que sean revisados; pero, como puede ser que se omitió revisarlo no por olvido sino porque ese “capítulo” no existe en el inmueble, en este menú de omitidos debe tener la posibilidad de seleccionar un botón que signifique “Inexistente”.
- b. Si ya ESTAN REVIDAS TODOS LOS CAPÍTULO, AL SELECCIONAR “finalizar” debe salir un menú con:
 - i. Concepto General del Inmueble: Cuando lo selecciono debe aparecer un menú con las siguientes alternativas:
 - 1. NINGUNO: Significa que atendiendo lo ya detallado, el inmueble queda en óptimas condiciones para ser puesto en promoción.

2. ASEO GENERAL. Significa que no obstante lo que se haya detallado, el inmueble requiere un aseo general.
3. PINTURA: Significa que no obstante lo que se haya detallado, el inmueble requiere pintarse en:
 - a. Fachada y acceso:
 - b. Sala Comedor.
 - c. Cocina.
 - d. Alcobas.
 - e. Baños.
 - f. Patio.
 - g. Otros.
 - h. Finalizar.

Después de detallar el espacio, me debe obligar a tomar una foto o video según el caso.

4. HUMEDADES: Significa que no obstante lo que se haya detallado, el inmueble requiere que el propietario atienda humedades que se presentan en:
 - a. Fachada y acceso:
 - b. Sala Comedor.
 - c. Cocina.
 - d. Alcobas.
 - e. Baños.
 - f. Patio.
 - g. Otros.
 - h. Finalizar.

Después de detallar el espacio, me debe obligar a tomar una foto o video según el caso.

8. Finalizar: Cuando se seleccione finalizar, debe abrir un campo en el que quien elaboró el inventario pueda digitar su “código personal” para que quede como firma responsable del inventario. En este espacio puede dejarse un botón que proporcione la posibilidad de dejar un mensaje de voz que complemente el inventario.