



FLUJO: USUARIO CORREDOR



Objetivo

Regular y profesionalizar el trabajo de corredores inmobiliarios, exigiendo transparencia total sobre el propietario real de cada propiedad.



PRINCIPIO FUNDAMENTAL

UN CORREDOR NUNCA PUEDE REGISTRAR UNA PROPIEDAD COMO PROPIA

Debe SIEMPRE declarar:

- Nombre completo del propietario real
- Documento de identidad del propietario
- Autorización firmada
- Términos de comisión claros



Diagrama de Flujo Principal

Usuario Corredor → Dashboard → Acciones:

- └ Registrar Propiedad de Cliente
 - └ REQUIERE: Datos del propietario
- └ Gestionar Propiedades Asignadas
- └ Ver Pipeline CRM
- └ Responder Consultas
- └ Gestionar Comisiones
- └ Buscar Propiedades
 - └ Buscar Propietarios (clientes)

Diagrama de Secuencia - Corredor Registra Propiedad de Cliente



✓ Permisos del Usuario Corredor

Puede Hacer:

- ✓ Registrar propiedades DE TERCEROS (con autorización)
- ✓ Gestionar propiedades asignadas
- ✓ Ver y gestionar pipeline CRM completo

- ☒ Responder consultas en nombre del propietario
- ☒ Coordinar visitas
- ☒ Buscar propiedades (como demandante)
- ☒ Buscar propietarios que necesiten servicios
- ☒ Gestionar comisiones y contratos

NO Puede Hacer:

- ☒ Registrar propiedades sin datos del propietario
- ☒ Ocultar información del propietario al sistema
- ☒ Modificar términos sin autorización
- ☒ Operar sin licencia vigente



Dashboard del Corredor

Hola, Carlos Ruiz

Corredor Certificado

Licencia: CIP-12345 (Vigente hasta: 31/12/2025)

RESUMEN DEL MES

- Propiedades activas: 8
- Leads: 15
- En negociación: 4
- Cerrados este mes: 2
- Comisiones generadas: S/ 4,500

PIPELINE CRM

Lead (15) → Contacto (8) → Propuesta (5) → Negociación (4) → Cierre (2)

MIS PROPIEDADES (8)

1. Depto San Isidro - S/ 1,800/mes

Propietario: Juan Pérez

Estado CRM: Negociación

Leads: 3 activos

[Gestionar]

2. Casa Miraflores - S/ 3,500/mes

Propietario: María López

Estado CRM: Propuesta

Leads: 2 activos

[Gestionar]

[+ Registrar Nueva Propiedad]

SOLICITUDES PENDIENTES (2)

- Juan Pérez solicita ayuda para Depto San Isidro
- Ana Torres quiere vender Casa Surco

TAREAS HOY

- Visita: Depto San Isidro - 3:00 PM
- Seguimiento: Lead María Gómez
- Enviar propuesta: Casa Miraflores



FLUJO: Registrar Propiedad de Cliente

PASO 1: Datos del Propietario (OBLIGATORIO)

REGISTRAR NUEVA PROPIEDAD

PASO 1/4: DATOS DEL PROPIETARIO REAL

⚠ IMPORTANTE: Debes declarar al propietario real.
Ocultar esta información viola nuestros términos.

Propietario:

- Nombre completo: [Juan Pérez García]
- DNI/RUC: [12345678]
- Teléfono: [+51 999 888 777]
- Email: [juan.perez@email.com]

¿El propietario está registrado en la plataforma?

- () Sí - Buscar usuario existente
- (•) No - Crear registro como propietario

Autorización:

- ☒ Tengo autorización firmada del propietario
- ☒ El propietario conoce los términos de comisión

[Subir autorización] (PDF, JPG - Max 2MB)

[Siguiendo: Datos de la Propiedad]

Validación del Sistema:

-- Verificar que el corredor tenga licencia vigente

```
SELECT * FROM usuarios
WHERE usuario_id = [corredor_id]
  AND perfil_id = 4
  AND licencia_vigente = true;
```


-- Crear o vincular propietario

```
INSERT INTO propietarios_corredor (
  corredor_id,
  propietario_nombre,
  propietario_dni,
  propietario_telefono,
  propietario_email,
  autorizacion_url,
  comision_acordada,
  created_at
) VALUES (
  8, -- corredor
  'Juan Pérez García',
  '12345678',
  '+51 999 888 777',
  'juan.perez@email.com',
  'https://imagekit.io/auth_123.pdf',
  5.0,
  NOW()
);
```

PASO 2: Datos de la Propiedad

PASO 2/4: INFORMACIÓN DE LA PROPIEDAD

Tipo: [Departamento ▼]
Distrito: [San Isidro ▼]
Dirección: [Av. Javier Prado 123]

Ubicación:
 [Mapa interactivo]
Lat: [-12.0931]
Lng: [-77.0465]

- Características:
- Área: [85] m²
 - Habitaciones: [2]
 - Baños: [2]
 - Parqueos: [1]
 - Antigüedad: [5] años

Precio:

- Venta: [S/ 0] (dejar en 0 si no aplica)
- Alquiler: [S/ 1,800] /mes

[Anterior] [Siguiente: Características]

PASO 3: Características y Fotos

PASO 3/4: CARACTERÍSTICAS Y FOTOS

Características:

- ☒ Amoblado
- ☒ Mascotas permitidas
- ☒ Seguridad 24h
- ☒ Gimnasio
- ☒ Piscina

Descripción:

[Hermoso departamento en zona premium...]

Fotos: (Mínimo 3, máximo 15)


[ Subir fotos]

Foto 1: sala.jpg ☒

Foto 2: cocina.jpg ☒

Foto 3: habitacion.jpg ☒

[Anterior] [Siguiente: Comisión]

PASO 4: Términos de Comisión

PASO 4/4: TÉRMINOS Y COMISIÓN

Comisión acordada: [5]%

Duración del contrato: [90] días

Términos:

- ☒ El propietario conoce y acepta la comisión
- ☒ Tengo autorización para publicar
- ☒ La información proporcionada es veraz
- ☒ Notificaré al propietario de cada consulta

Visibilidad del propietario:

- (•) Ocultar datos del propietario a usuarios
(El corredor gestiona todo)
- () Mostrar datos del propietario
(Usuarios pueden contactar directamente)

⚠ El propietario siempre será visible para Admin

[Publicar Propiedad]

Registro en BD:

```
-- Crear la propiedad
INSERT INTO propiedades (
  propietario_id, -- ID del propietario real
  corredor_asignado_id, -- ID del corredor
  tipo_inmueble_id,
  distrito_id,
  direccion,
  latitud,
  longitud,
  area,
  parqueos,
  antiguedad,
  precio_alquiler,
  titulo,
  descripcion,
  imagen_principal,
  imagenes,
  estado,
  estado_crm,
  comision_corredor,
  duracion_contrato_corredor,
  propietario_visible,
  created_by, -- corredor_id
  created_at
) VALUES (
  15, -- propietario (puede ser nuevo usuario creado)
  8, -- corredor
  1, -- departamento
  3, -- San Isidro
  'Av. Javier Prado 123',
  -12.0931,
  -77.0465,
  85,
  1,
  5,
  1800,
  'Departamento en San Isidro',
  'Hermoso departamento...',
  'https://imagekit.io/img1.jpg',
  ARRAY['https://imagekit.io/img1.jpg', 'img2.jpg', 'img3.jpg'],
  'disponible',
```

```

    'lead', -- inicia en lead
    5.0,
    90,
    false, -- propietario oculto
    8, -- creado por corredor
    NOW()
);

-- Crear entrada en tracking
INSERT INTO tracking_estados (
    propiedad_id,
    estado_anterior,
    estado_nuevo,
    usuario_id,
    corredor_id,
    metadata,
    created_at
) VALUES (
    20, -- nueva propiedad
    NULL,
    'lead',
    8, -- corredor
    8,
    '{"accion": "propiedad_creada", "propietario": "Juan Pérez García"}',
    NOW()
);

```



Gestión del Pipeline CRM

Vista del Pipeline:

PIPELINE CRM - MIS PROPIEDADES

[Lead: 15] → [Contacto: 8] → [Propuesta: 5] → [Negociación: 4] → [Cierre: 2]

LEAD (15 propiedades)

- Depto San Isidro - Juan Pérez

Publicado hace 2 días

3 vistas, 0 contactos

[Mover a Contacto]

- Casa Miraflores - María López

Publicado hace 5 días

12 vistas, 1 contacto

[Mover a Contacto]

CONTACTO (8 propiedades)

- Depto Surco - Ana Torres

2 interesados activos

Última actividad: hace 1 hora

[Ver interesados] [Mover a Propuesta]

NEGOCIACIÓN (4 propiedades)

- Casa La Molina - Carlos Ruiz

Oferta: S/ 2,800 (precio: S/ 3,000)

Cliente: María Gómez

[Aceptar] [Contraoferta] [Rechazar]

Mover Propiedad en Pipeline:

CAMBIAR ESTADO - Depto San Isidro

Estado actual: Lead

Nuevo estado: [Contacto ▼]

Motivo del cambio:

[Recibimos 2 consultas de interesados]

Notas adicionales:

[María Gómez muy interesada, agendar visita]

Notificar a:

☒ Propietario (Juan Pérez)

☒ Admin

[Guardar Cambio]

```
-- Actualizar estado
UPDATE propiedades
SET estado_crm = 'contacto',
    updated_at = NOW(),
    updated_by = 8 -- corredor
WHERE propiedad_id = 20;

-- Registrar en tracking
INSERT INTO tracking_estados (
    propiedad_id,
    estado_anterior,
    estado_nuevo,
    usuario_id,
    corredor_id,
    motivo,
    metadata,
    created_at
) VALUES (
    20,
    'lead',
    'contacto',
    8,
    8,
    'Recibimos 2 consultas de interesados',
    '{"interesados": 2, "nota": "María Gómez muy interesada"}',
    NOW()
);
```



Gestión de Comisiones

Mis Comisiones:

COMISIONES

Este mes: S/ 4,500

Pendientes: S/ 2,300

Total año: S/ 18,750

OPERACIONES CERRADAS

1. Casa Miraflores - Cerrado Ganado

Propietario: María López

Precio: S/ 3,500/mes

Comisión: 5% = S/ 175/mes x 12 = S/ 2,100

Estado: ☒ Pagado

Fecha: 15/01/2024

2. Depto San Isidro - Cerrado Ganado

Propietario: Juan Pérez

Precio: S/ 1,800/mes

Comisión: 5% = S/ 90/mes x 12 = S/ 1,080

Estado: ☐ Pendiente

Fecha: 20/01/2024

OPERACIONES EN PROCESO (4)

- Depto Surco: En negociación
- Casa La Molina: Propuesta enviada

Gestión de Consultas

Consulta Recibida:

NUEVA CONSULTA

Propiedad: Depto San Isidro


Propietario: Juan Pérez


Interesado: María Gómez

Mensaje:

"Hola, me interesa el departamento.
¿Podemos agendar una visita?"

Contacto:

 +51 987 654 321

 maria.gomez@email.com

Acciones:

[Responder] [Agendar Visita] [Agregar a CRM]

Responder:

Para: María Gómez

CC: Juan Pérez (propietario)

Hola María,

Gracias por tu interés en el departamento.


¿Te viene bien el sábado a las 3 PM para la visita?

Saludos,

Carlos Ruiz

Corredor Inmobiliario

CIP-12345

 +51 955 444 333

[Enviar]



Notificaciones al Propietario

El corredor debe mantener informado al propietario:

Email al Propietario:

Asunto: Nueva consulta - Depto San Isidro

Hola Juan,

Tu propiedad ha recibido una nueva consulta:

Interesado: María Gómez

Fecha: 25/01/2024 10:30 AM

Mensaje: "Me interesa el departamento..."

He coordinado una visita para el sábado 3 PM.

Estadísticas:

- Vistas esta semana: 12
- Consultas totales: 3

Saludos,

Carlos Ruiz - Tu Corredor



Documentos Requeridos

Licencia de Corredor:

MIS DOCUMENTOS

Licencia de Corredor:

- Número: CIP-12345
- Vigencia: 31/12/2025
- Estado: ☒ Verificada

DNI:

- Número: 87654321
- Estado: ☒ Verificado

Certificado de Antecedentes:

- Fecha: 15/01/2024
- Estado: ☒ Verificado

⚠ Tu licencia vence en 11 meses
[Renovar ahora]



Sanciones por Incumplimiento

Violaciones Graves:

1. Registrar propiedad sin datos del propietario
2. Ocultar información al sistema
3. Comisiones no declaradas
4. Operar sin licencia vigente

Consecuencias:

- 1ra vez: Advertencia + suspensión 7 días
- 2da vez: Suspensión 30 días
- 3ra vez: Suspensión permanente

Siguiente Paso

 [Flujo 09: Registro de Propiedad por Corredor](#)