Descripción de Software de avalúos

Tatiana Salazar Bedoya

María Antonia Penagos Marín

Santiago Munera Arango

WML\_Avaluos es una empresa que lleva 16 años laborando, ofreciéndole al cliente un servicio de avalúo comercial. La estructura organizacional de la empresa /proyecto es pequeña; cuenta con: el avaluador y el recolector de información. El avaluador es quien se encarga de dar el valor comercial al inmueble/terreno y de asignar quien será la persona encargada de recolectar información del inmueble, ya sea el mismo avaluador u otra persona; quien recolecte la información se encarga de tomar los datos necesarios de la vivienda y del cliente a quien se le hará el avalúo (Fecha de visita, nombre del solicitante, dirección, departamento, municipio, barrio, cuidad de visita, clase de inmueble, uso de inmueble, vías de acceso, seguridad, servicios, uso principal, uso complementario, uso restringido, uso prohibido).

El proceso de la empresa/proyecto es el siguiente: un cliente solicita un avalúo realizando una llamada a la empresa, el avaluador se encarga de atender la llamada y se toman los datos básicos del cliente (nombre, cedula, teléfono, dirección, correo electrónico). Antes de dirigirse a la vivienda, el avaluador asigna quien será el encargado de recolectar la información del inmueble, el cual se va a desplazar a la vivienda para llevar a cabo la recolección de información proporcionada por el cliente y vista por la persona que recolecta los datos. Luego de obtener toda la información requerida, se carga a la base de datos, y se le notifica al avaluador para que este revise la información; el avaluador adicionalmente carga a la base de datos información externa del inmueble consultada a entidades públicas densidad, matrícula inmobiliaria, titulares, linderes, gravámenes, vías de acceso, perspectiva de valoración, comerciabilidad, objeto de valoración, área de lote, área construida, normativa, tamaño mínimo de predio, I.C, I.O, ciclo de vida del sector, vetustez. Después de tener la información consolidad en la base de datos se hace un última revisión de los datos y se procede a generar un avalúo incluyendo la información de la base de datos adicionando métodos aplicables, estudio de títulos, suelos y croquis del inmueble a una plantilla previamente diseñada en Word, y la cuenta de cobro correspondiente para el cliente, una vez se tenga el avalúo se le notifica y se le envía una versión del avalúo con información básica al cliente junto con la cuenta de cobro; una vez el cliente recibe el avalúo básico procede hacer el pago total del servicio de avalúo y el avaluador le envía el avalúo final con toda la información detallada al cliente. Después de esto la cuenta de cobro pasa de estado “cancelada” y se genera el cierra del proceso de avalúo.

Los problemas que se detectaron del proceso que realiza WML\_Avaluos es que no hay un sistema de información central que se pueda consumir y editar tanto por el avaluador como por la persona que recolecta la información, además de que el sistema de almacenamiento de datos actual (Hoja de cálculo) puede ser algo engorrosa para cargar la información. También, se requiere que el software que se va a realizar tenga un control de usuarios para que cada rol pueda interactuar en todo momento de cada una de las etapas en el proceso de avalúos; adicional a lo anterior, tener un sistema de notificaciones entre los roles que avise al usuario correspondiente: cuando se hace una solicitud, cuando se carga la información de un inmueble, cuando se genera un avalúo y cuando se envía la cuenta de cobro para el avalúo.

Para dar solución a los anteriores problemas detectados, se propone el desarrollo de un aplicativo web progresivo para poder agilizar todo el proceso de avalúos que realiza WML\_Avaluos; desde allí el cliente podrá iniciar el proceso creando una nueva solicitud, especificando la fecha y el aplicativo web notificara al avaluador y recolector de información de una nueva solicitud de avalúo, desde allí mismo se podrá hacer la asignación de la persona que recogerá la información del inmueble de acuerdo a la disponibilidad y se le notificara nuevamente al cliente para concretar la visita. Luego de que le recolector cargue los datos necesarios y terminada dicha visita los datos estarán disponibles en tiempo real para el avaluador gracias a la base de datos que tendrá el aplicativo, además, se le notificara al avaluador para que empiece a cargar información relacionada al avalúo como tal. Además, el aplicativo contara con la ayuda de IA para que el avaluador pueda conocer información relevante de los predios de los inmuebles cercanos. Por otro lado, el avaluador y el recolector podrán consular, modificar y eliminar datos del avalúo y mantener actualizado el proceso. El cliente podrá realizar la consulta del estado de su proceso mediante el código dado por la solicitud realizada. No obstante, el aplicativo contará con la conexión de multimedia para que el recolector de información pueda subir las imágenes y videos que considere necesarios. Luego de que todo este de manera correcta, el aplicativo generará un documento final el que contará con los aspectos generales, normativos, metodológicos, métodos aplicables, estudio de títulos, estudio de suelos, políticas de concepto de avalúo, anexo fotográfico, croquis y cuadro de valores. El aplicativo generará una cuenta de cobro al cliente, una vez el cliente realice el pago se procederá a enviar el avalúo completo y el sistema de facturación interno que tendrá el aplicativo marcará el proyecto como “cancelado”.