



MANUAL DE USUARIO GESTIÓN INMOBILIARIA

VERSIÓN 1.2.0

Persona que actualizo:	Fecha de actualización:
Julian Estevan Blanco Florez	21/05/2026
Persona que reviso:	Fecha de revisión:



Contenido

1. Introducción.....	3
2. Panel Inmobiliaria	4
2.1. Inicio	5
2.1.1. Inicio Gestión	5
2.2. Solicitudes.....	6
2.2.1. Consultar Solicitud.....	6
2.3. Novedades	7
2.3.1. Ingreso a la fianza	7
2.3.2. Cambio de Valor	8
2.3.3. Retiro de Fianza	9
2.4. Historiales	10
2.4.1. Historial Ingresos	10
2.4.2. Historial Cambio Valor	11
2.4.3. Historial Retiros	12
2.5. Servicio al Cliente	13
2.6. Extras	14
2.6.1. Confirmación novedades	14
2.6.2. Envío de correo a la inmobiliaria	14



1. Introducción

Este sistema permite a las inmobiliarias poder gestionar todos sus inmuebles ingresados desde su radicación hasta su retiro, tener un monitoreo global de la inmobiliaria con sus datos totales y estadísticas y un gran apartado para hacer el trabajo de las inmobiliarias más completo junto con 2 nuevos inicios de sesión:

- **Administrador:** Monitoreo de inmobiliarias y estadísticas, historiales, control de usuarios administradores y perfiles de inmobiliaria
- **Inmobiliaria:** Inicio gestión, Novedades, Historiales y Servicio al cliente



2. Panel Inmobiliaria

El usuario al ingresar como rol inmobiliario puede gestionar todos los inmuebles registrados en su inmobiliaria desde su estudio hasta el retiro, de manera que acá tiene disponible 5 secciones las cuales son fundamentales para un proceso completo.

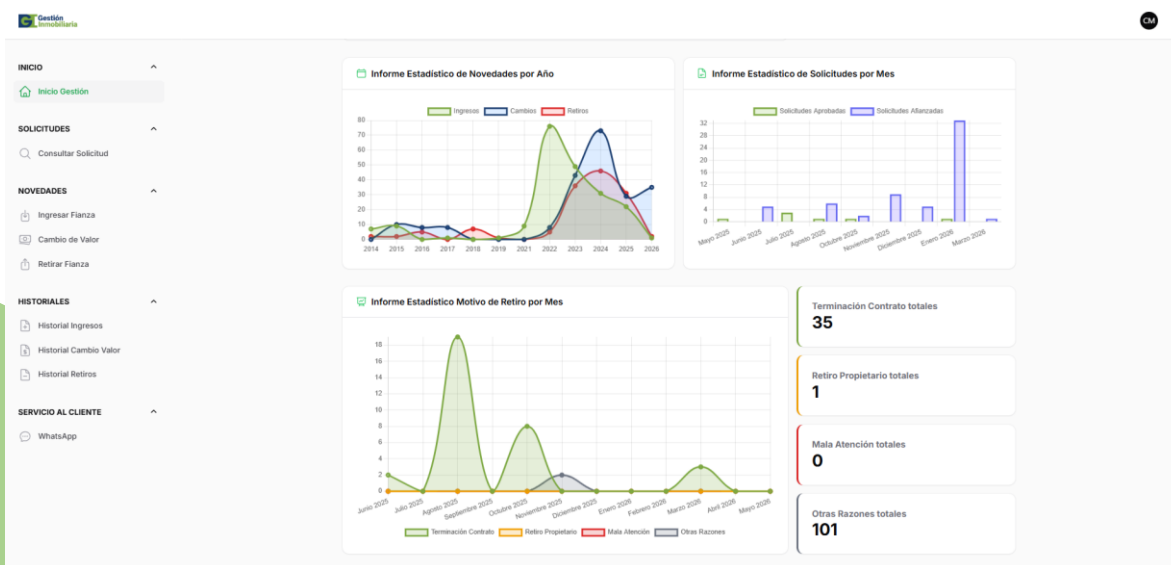
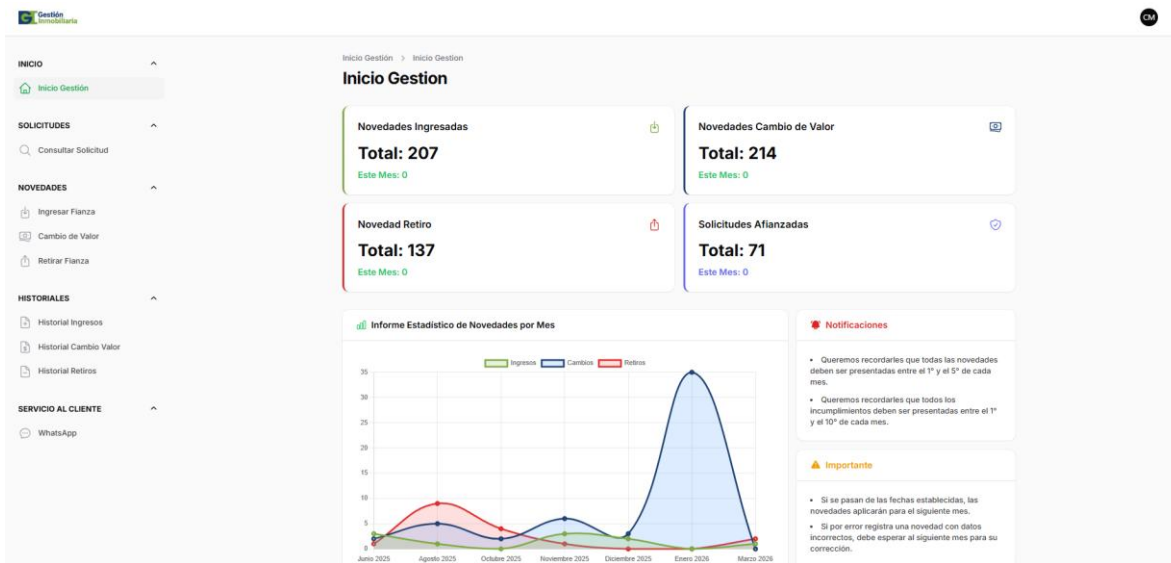
© 2026 Gestión Inmobiliaria | Versión: 1.4.0



2.1. Inicio

2.1.1. Inicio Gestión

Acá es la zona principal para ver las estadísticas de nuestros ingresos, cambios de valor, retiros de inmuebles y solicitudes afianzadas con valores totales globales y del mes actual, junto también con una gráfica de cada mes del año actual y otra grafica que muestra el total de cada año, también notificaciones las cuales nos hacen un recordatorio de las fechas en las cuales se deben presentar las novedades y por último otra grafica que nos muestra la cantidad de solicitudes aprobadas y afianzadas por cada mes en total.





2.2. Solicitudes

2.2.1. Consultar Solicitud

En esta sección podemos ver todas las solicitudes existentes y monitorear la información completa de cada una, también con un filtro el cual al ingresar un numero de solicitud, estado, mes, año e inmobiliaria, podemos ver los datos deseados junto con la posibilidad de generar un Excel con datos los resultados de muestra búsqueda, al ingresar al botón del estado podemos ver un panel extra con información más detallada de la solicitud seleccionada.

Solicitud	Nombre Arrendatario	Dirección Inmueble	Valor Canon	Inicio Contrato	Estado
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	\$ 2.400.000	Sin iniciar	Negada
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	\$ 1.100.000	Sin iniciar	Aplazada
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	\$ 1.000.000	Sin iniciar	Negada
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	\$ 700.000	Sin iniciar	Aplazada
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	\$ 1.300.000	01/05/2028	Aprobada

CONSULTAR SOLICITUD

Inmobiliaria Perteneciente: [Redacted]

DATOS DEL ARRENDATARIO

Nombre Arrendatario: [Redacted] Identificación del Arrendatario: [Redacted] Dirección del Arrendatario: [Redacted]

DATOS DEL INMUEBLE

Destino del Inmueble: Vivienda Tipo de Inmueble: Casa

Dirección del Inmueble: [Redacted] Ciudad del Inmueble: CALI

Valor Canon: \$ 2.400.000 Valor Administración: \$ 0 Valor IVA: \$ 0 Modalidad de Pago: Sin Afianzar

Porcentaje Canon: 2,57% Porcentaje Administración: 2,57% Porcentaje Servicios: 5,13% Porcentaje Reconexión: 2,05% Porcentaje Restablecimiento: 5,13%



2.3. Novedades

2.3.1. Ingreso a la fianza

Podemos ver todas las solicitudes que fueron aprobadas; cuenta con 3 filtros de búsqueda. Podemos ver en su interfaz los datos básicos de cada solicitud y, al dar clic en el botón del estado novedad ingreso, nos abre un modal con la información detallada del inmueble junto con las opciones de afianzamiento. Aquí podemos afianzar los inmuebles, sea con fianza básica o integral, y también agregando la fecha del inicio del contrato y tipo de modalidad de pago. Para afianzar, solo se podrá en las que tengan estado de novedad “Afianzar Inmueble” y, al registrar la novedad, quedará como “Ingreso Pendiente” a la espera de que el departamento de afianzamiento de fianzas de Colombia revise y apruebe el ingreso.

The screenshot shows the 'Ingreso Fianza' page. On the left is a navigation menu with sections: INICIO, SOLICITUDES, NOVEDADES (with 'Ingresar Fianza' selected), HISTORIALES, and SERVICIO AL CLIENTE. The main content area is titled 'Ingreso Fianza' and contains a search filter section with three criteria: '1. Número de solicitud', '2. Identificación del arrendatario', and '3. Rango de fechas'. Below the filter is a 'Consultar' button. Underneath is a 'Resultados' section with a search bar and a table of results. The table has columns: Solicitud, Nombre Arrendatario, Fecha Solicitud, Valor Canon, Inicio Contrato, and Novedad Ingreso. One result is visible with a status of 'Ingreso Pendiente'.

The screenshot shows the 'INGRESAR A FIANZA' modal form. It is divided into several sections: 'DATOS DEL ARRENDATARIO' (Nombre, Identificación, Dirección), 'DATOS DEL INMUEBLE' (Destino, Tipo, Dirección, Valor Canon, Valor Administración, Valor IVA, Modalidad de Pago, and various percentages), and 'OPCIONES DE AFIANZAMIENTO' (Inicio de Contrato, Modalidad de pago, and Tipo de Fianza). The 'Tipo de Fianza' section has two radio buttons: 'Fianza Básica (Canon, Admin e IVA)' (selected) and 'Fianza Integral (Canon, Admin, Servicios públicos, daños y faltantes e IVA)'. A 'Guardar' button is at the bottom.



2.3.2. Cambio de Valor

Podemos ver todas las solicitudes que fueron afianzadas pertenecientes a la inmobiliaria; aquí podemos cambiar los valores como canon, administración, IVA comercial y fianza integral, también calcular el aumento o disminución del canon anterior al canon nuevo ingresado y el cálculo del IPC del año actual. El IVA comercial solo se calcula y se aplica de manera opcional y realiza el cálculo de manera automática al ingresar el nuevo canon. Las novedades de cambio de valor solo se pueden realizar a solicitudes que tengan el estado “Cambiar Valores”. Al realizar un cambio, se actualiza la novedad y queda en “Cambio Pendiente” a la espera de que el departamento de afianzamiento de fianzas de Colombia revise y apruebe el cambio de valor.

The screenshot shows the 'Cambio Valor' search interface. On the left is a navigation menu with sections: INICIO, SOLICITUDES, NOVEDADES, HISTORIALES, and SERVICIO AL CLIENTE. The main area is titled 'Cambio Valor' and contains a search filter section with three criteria: 1. Número de solicitud, 2. Identificación del arrendatario, and 3. Rango de fechas. Below the search filters is a 'Resultados' table with columns: Solicitud, Nombre Arrendatario, Fecha Solicitud, Valor Canon, Inicio Contrato, and Novedad Valor. The table lists three entries with corresponding 'Cambiar Valores' buttons.

The screenshot shows the 'CAMBIO DE VALORES' form. It is divided into several sections: 'DATOS DEL ARRENDATARIO' (Name, ID, Address), 'DATOS DEL INMUEBLE' (Destination, Type, City, Value, Administration, IVA, Payment Modality), and 'CAMBIOS DE VALORES' (Current Canon, Current Administration, Current Fianza Integral, and fields for new values and calculations like IPC and Reconnection Percentage).



2.3.3. Retiro de Fianza

Podemos ver todas las solicitudes afianzadas de la inmobiliaria pertenecientes; aquí podemos retirar un inmueble de la fianza ingresando la fecha del retiro, motivo del retiro y una descripción del retiro (opcional, excepto si el usuario elige el motivo como “Otra Razón”). Las novedades de retiro solo se pueden hacer en las que tengan estado de novedad “Retirar Fianza” a la espera de que el departamento de afianzamiento de fianzas de Colombia revise y apruebe el retiro.

The screenshot shows the 'Retiro Inmobiliaria' page. On the left is a navigation menu with sections: INICIO, SOLICITUDES, NOVEDADES, HISTORIALES, and SERVICIO AL CLIENTE. The 'Retirar Fianza' option is highlighted under NOVEDADES. The main content area is titled 'Retiro Inmobiliaria' and features a search filter section with three criteria: 'Número de solicitud', 'Identificación del arrendatario', and 'Rango de fechas'. Below the filter is a table of results with columns: 'Número Solicitud', 'Nombre Arrendatario', 'Valor Canon', 'Inicio Contrato', and 'Novedad Retiro'. The table lists three entries with their respective values and contract start dates, each with a 'Retirar Fianza' button.

The screenshot shows the 'RETIRO DE FIANZA' modal form. It is divided into three main sections: 'DATOS DEL ARRENDATARIO', 'DATOS DEL INMUEBLE', and 'INFORME DE RETIRO'. The 'DATOS DEL ARRENDATARIO' section includes fields for 'Nombre Arrendatario', 'Identificación del Arrendatario', and 'Dirección del Arrendatario'. The 'DATOS DEL INMUEBLE' section includes fields for 'Destino del Inmueble', 'Tipo de Inmueble', 'Dirección del Inmueble', 'Ciudad del Inmueble', 'Valor Canon', 'Valor Administración', 'Valor IVA', 'Modalidad de Pago', 'Porcentaje Canon', 'Porcentaje Administración', 'Porcentaje Servicios', 'Porcentaje Reconexion', and 'Porcentaje Restablecimiento'. The 'INFORME DE RETIRO' section includes fields for 'Fecha del Retiro' and 'Motivo del Retiro', followed by a text area for 'Descripción del Retiro (Opcional)'. The modal is overlaid on the application interface, with the table from the previous screenshot visible in the background.



2.4. Historiales

2.4.1. Historial Ingresos

En esta sección podemos ver todas las novedades de ingresos realizados en el mes, sean pendientes, aprobados etc.... ya que es un registro y en cada uno con la novedad de cuales fueron los cambios realizados, en este caso en ingresos los cambios son la fecha del inicio de contrato y la fianza integral la cual cuando un valor este en \$0,00 es porque el usuario eligio fianza básica, el filtro como podemos observar es por mes y año para revisar cuales novedades se hicieron en esa fecha.

Historial Ingresos

Recargar

Se cargaron los registros.

Filtros de Búsqueda
Puede realizar una búsqueda directa por número de solicitud (ignora los filtros de fecha) o filtrar los registros por mes y año seleccionados.

Buscar Solicitud: Mes: Año:

Fecha Novedad 06/05/2026 **Ingreso Pendiente**
Solicitud: [redacted] Novedad ID: 299387
Arrendatario: [redacted] Identificación: [redacted]
Destino del inmueble: Vivienda Tipo de inmueble: Casa
Dirección del inmueble: [redacted]

Novedades
Inicio de contrato: 01/05/2026 Modalidad de pago: Mensual Fianza integral: \$ 0

Fecha Novedad 06/05/2026 **Ingreso Pendiente**
Solicitud: [redacted] Novedad ID: 299392

Fecha Novedad 06/05/2026 **Ingreso Pendiente**
Solicitud: [redacted] Novedad ID: 299398
Arrendatario: [redacted] Identificación: [redacted]
Destino del inmueble: Vivienda Tipo de inmueble: Casa
Dirección del inmueble: [redacted]

Novedades
Inicio de contrato: 01/05/2026 Modalidad de pago: Mensual Fianza integral: \$ 0

Fecha Novedad 06/05/2026 **Ingreso Pendiente**
Solicitud: [redacted] Novedad ID: 299394



2.4.2. Historial Cambio Valor

En esta sección podemos ver todas las novedades de cambios de valor realizados en el mes, sean pendientes, aprobados etc.... ya que es un registro y en cada uno con la novedad de cuales fueron los cambios realizados, en este caso en cambios de valor los cambios son valores de canon actual, administración actual, IVA actual, fianza integral actual y de primeras vemos el incremento de valor para ver si la diferencia del canon anterior y actual aumento o disminuyo, lo mismo el IVA se actualiza pero solo para inmuebles de comercio, el filtro como podemos observar es por mes y año para revisar cuales novedades se hicieron en esa fecha.

Historial Cambio Valor

Recargar

Se cargaron los registros.

Filtros de Búsqueda
Puede realizar una búsqueda directa por número de solicitud (ignora los filtros de fecha) o filtrar los registros por mes y año seleccionados.

Buscar Solicitud: N° de solicitud... Mes: **Mayo** Año: **2026**

Fecha Novedad: 11/05/2026 **Cambio Valor Pendiente**

Solicitud: ■■■■ **Identificación:** ■■■■
Novedad ID: 299338

Destino del inmueble: Vivienda **Tipo de inmueble:** Apartamento

Dirección del inmueble: ■■■■

Novedades

Modalidad de pago	Incremento Valor Canon (Anterior + Actual)
Mensual	\$ 0
Canon Anterior	Canon Actual
\$ 1138.000	\$ 1138.000
Administración Anterior	Administración Actual
€ n	€ n



2.4.3. Historial Retiros

En esta sección podemos ver todas las novedades de retiros realizados en el mes, sean pendientes, aprobados etc.... ya que es un registro y en cada uno con la novedad de cuales fueron los cambios realizados, en este caso en retiros los cambios son la fecha del retiro, motivo del retiro y la descripción, el filtro como podemos observar es por mes y año para revisar cuales novedades se hicieron en esa fecha.

Historial Retiros > Historial Retiros

Historial Retiros

Recargar

Se cargaron los registros.

Filtros de Búsqueda
Puede realizar una búsqueda directa por número de solicitud (ignora los filtros de fecha) o filtrar los registros por mes y año seleccionados.

Buscar Solicitud: Nº de solicitud... Mes: Año:

Fecha Novedad 05/03/2026 Retiro Aprobado

Solicitud: Novedad ID: 296393

Arrendatario: Identificación:

Destino del inmueble: Tipo de inmueble:

Dirección del inmueble:

Novedades

Fecha del Retiro: Motivo del Retiro:

Descripción del Retiro:

Fecha Novedad 05/03/2026 Retiro Aprobado

Solicitud: Novedad ID: 296392

Arrendatario: Identificación:

Destino del inmueble: Tipo de inmueble:

Dirección del inmueble:

Novedades

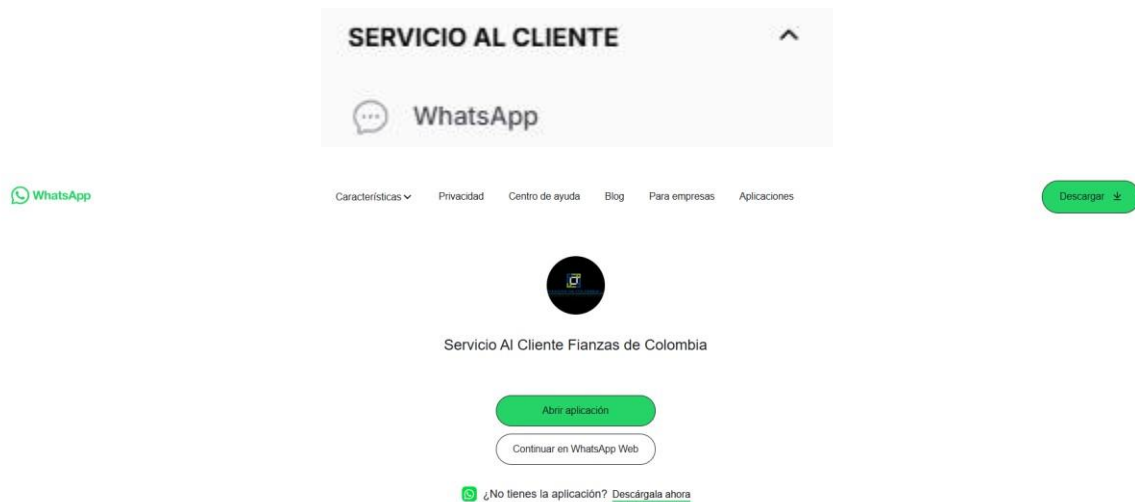
Fecha del Retiro: Motivo del Retiro:

Descripción del Retiro:



2.5. Servicio al Cliente

En esta sección podemos ver el servicio al cliente el cual nos lleva directamente al WhatsApp de Servicio Al Cliente Fianzas de Colombia en el que el cliente puede reportar un problema o dudas sobre gestión inmobiliaria, que se presenten o por mejorar.

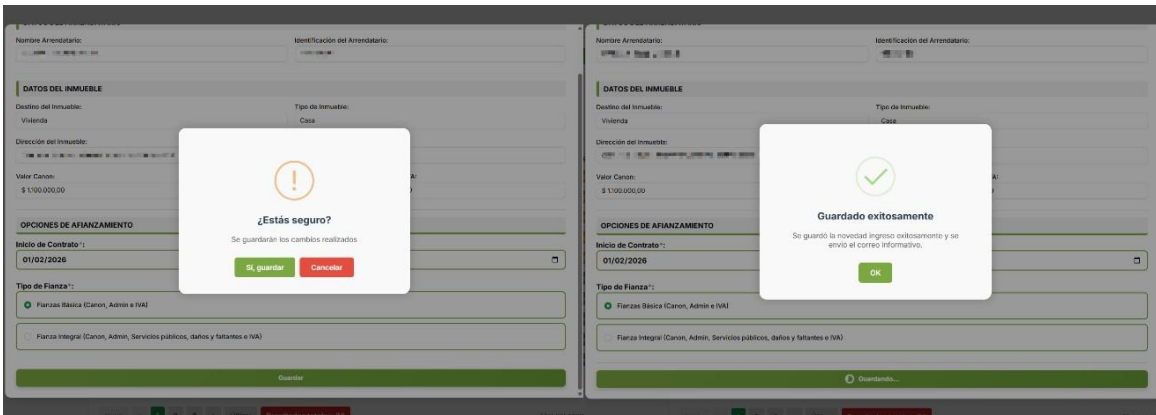




2.6. Extras

2.6.1. Confirmación novedades

Esto funciona para todas las novedades (Ingreso de fianza, cambio de valor y retiro de fianza) siempre que se va a realizar una novedad luego de darle al botón de “Guardar” siempre va a salir una alerta de confirmación al usuario sobre si está seguro de realizar los cambios y luego una alerta confirmando que se guardó la novedad.



2.6.2. Envió de correo a la inmobiliaria

Luego de realizar la novedad, el sistema automáticamente le envía un correo electrónico a la inmobiliaria notificando el tipo de novedad realizado en el inmueble correspondiente.

