

PROYECTO GESTIÓN DE INMUEBLES ONLINE

CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SISTEMA

Marzo de 2006

REALIZADO POR: Ydeasoft.

GESTIÓN DE INMUEBLES ONLINE

El sistema de gestión de inmuebles es una aplicación que permite a sus usuarios ofertar/demandar inmuebles, consultar: agentes, inmobiliarias, proyectos y demás información inmobiliaria en el ambiente de Internet.

El sistema soporta tres (3) de usuarios.

1. El administrador (Identificado con login y password).
2. Los usuarios ofertantes y/o demandantes.
3. Los agentes e inmobiliarias. (Identificados con login y password)

El sistema esta compuesto por el sitio navegable por el usuario y un modulo administrativo que dinámicamente gestiona el Web-Site.

Sitio navegable por el usuario.

En la página principal del sitio se encontrará:



En la página principal se pueden ver las últimas noticias de la empresa, eventos, directrices, entre otra información relevante para el usuario. También se mostrarán indicadores que el administrador ingrese para mantener el portal actualizado.

Mortgage Rates		
Loan Types	Rates	Points
30 Años Fixed	5.83%	0.31
30 Años Fixed	5.83%	0.31
30 Años Fixed	5.83%	0.31
30 Años Fixed	5.83%	0.31
30 Años Fixed	5.83%	0.31
30 Años Fixed	5.83%	0.31
30 Años Fixed	5.83%	0.31
30 Años Fixed	5.83%	0.31

Noticias

26 / 02 / 2005
Nueva Ley de alquiler para casa en zonas costeras

26 / 02 / 2005
Gran evento Hogar 2005 en Santo Domingo, República Dominicana. Nueva Ley de alquiler para casa en zonas costeras.

26 / 02 / 2005
Gran evento Hogar 2005 en Santo Domingo, República Dominicana. Nueva Ley de alquiler para casa en zonas costeras.

Además encontrará los inmuebles más recientes que se han ingresado al sistema:

Nuevos Inmuebles		
 <p>Ciudad: Santo Domingo Habitaciones: 2 Baños: 2 Tamaño: 200 Sector: Juan Dolio Inmueble: Casa ID: VC - 001</p> <p style="text-align: center; background-color: red; color: white; padding: 2px;">más</p>	 <p>Ciudad: Puerto Plata Habitaciones: 3 Baños: 2 1/2 Tamaño: 230 Sector: Los Cacicaezgos Inmueble: Casa ID: AC - 002</p> <p style="text-align: center; background-color: red; color: white; padding: 2px;">más</p>	 <p>Ciudad: Samaná Habitaciones: 3 Baños: 2 1/2 Tamaño: 250 Sector: Las Praderas Inmueble: Apartamento ID: VA - 003</p> <p style="text-align: center; background-color: red; color: white; padding: 2px;">más</p>

➤ Sección de inmuebles.

- Consulta de inmuebles: Aquí el usuario podrá consultar todos los inmuebles del sistema, primero encontrará una página donde se le muestran los inmuebles y este lo puede organizar (mayor/menor/mayor) según: fecha de publicación, costo, ciudad, zona, entre otros parámetros.

Cuando el usuario encuentra el inmueble a consultar, este puede ver toda la información del mismo, además de cinco (5) fotos y su descripción que dinámicamente aparecen en el formato de presentación.



Habitacion Principal

Datos Básicos			
Tipo de Inmueble	Casa	Número de baños	2
Tipo de Transacción	Venta	Locker/Depósito	No
Precio Desde - Hasta	250000 - 350000 US	Número de parqueos techados	1
Ciudad	Santo Domingo	Número de parqueos sin techo	2
Zona	Turistica Este	Jardines	Si

Si el usuario esta interesado en el inmueble, presiona un link que lo llevaría un formulario donde se le piden lo datos de contacto (Los datos son determinados por el administrador), esta información le llegará por correo electrónico al contacto del inmueble y además el sistema lo almacenará para que el administrador gestione el inmueble (el modulo administrador se describe más adelante).

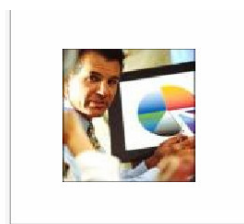
- **Publicación de un inmueble general:** En esta sección el usuario podrá ingresar los datos del inmueble en venta o alquiler que se especifiquen.
- **Publicación de un inmueble de agentes e inmobiliarias:** En esta sección el usuario (agente o inmobiliaria) podrá ingresar/modificar los datos del inmueble en venta o alquiler, identificándose con login y password asignado por el administrador.

Los módulos de publicación cargarán dinámicamente los datos que se piden según el tipo de inmueble que el usuario escoja previamente. Así pues, cuando un usuario/agente/inmobiliaria desee ingresar un inmueble habrá una página previa donde se le pregunta el tipo de inmueble y tipo de transacción y así se le mostrarán al usuario los datos únicos por tipo de inmueble.

- **Estadísticas por agente:** cada agente puede obtener estadísticas (con gráfica de tortas) de sus inmuebles vs los inmuebles del sitio, ver inmuebles alquilados, en venta, o cualquier tipo de inmueble.

➤ **Sección de agentes.**

En la sección de agentes se mostrará una lista de todos los agentes vinculados al portal, dando clic se mostrarán los datos del agente para su contado, con dos fotos y descripción.



Camilo Perez	
Teléfono	8095213254
Celular	315524658
Correo	camilo.perez@tucasa.com.do
URL	http://camiloperez.com
Descripción	Especialista en venta de casas.
Premios recibidos	Mejor año en ventas por el gremio de inmobiliarias, Grado con honores en curso de ventas y mercadeo
Curriculo	20 años de experiencia en ventas de casas
Inmuebles	

➤ Sección de inmobiliarias.

En la sección de inmobiliarias se mostrará una lista de todas las inmobiliarias vinculadas al portal, dando clic se mostrarán los datos de la inmobiliaria para su contacto, con dos fotos y descripción.



	MC Inmobiliaria
Teléfono	809212
Celular	309568741
Correo	contacto@mc.com
URL	http://www.mc.com
Descripción	La mejor opción para conseguir su casa y tener buenas experiencias y futuro.
Premios recibidos	Mejor inmobiliaria de 2005. Los mejores agentes y casas del mercado
Curriculo	50 años de experiencia.
Inmuebles	

➤ Sección de proyectos.

Aquí se publicarán todos los proyectos que la empresa quiere dar a conocer, se podrán observar características como: planos, calendario, proyecciones, links a páginas Web, mapas, entre otras características. Cuando alguien este interesado en el proyecto podrá por medio de un link comunicarse con el contacto del proyecto.

➤ Sección de Especiales.

En esta sección el usuario podrá conocer los inmuebles que encuentren en oferta con sus datos y fotos, además podrá ordenarlos según los criterios: ciudad, zona, tamaño, precio o fecha de publicación. El administrador decidirá cuales inmuebles estarán disponibles en esta sección.

➤ Secciones de búsqueda.

- Consulta Básica: para esta búsqueda se solicitan los datos básicos del inmueble como son: Inmueble para alquilar o comprar, tipo de inmueble, ciudad, zona, precio.
- Consulta Avanzada: para esta búsqueda se solicitan los siguiente datos: inmueble para alquilar o comprar, tipo de inmueble, ciudad, zona, precio máximo, tamaño, número mínimo de habitaciones, número mínimo de baños, número mínimo de parqueos.

Búsqueda de Propiedad

Tipo de transacción

Tipo de Inmueble

Ciudad

Sector

Moneda

Precio Desde

Precio Hasta

Búsqueda Avanzada de Inmueble

Tipo de transaccion	<input type="text" value="Venta"/>
Tipo de inmueble	<input type="text" value="Apartamento"/>
Ciudad	<input type="text" value="Santo Domingo"/>
Sector	<input type="text" value="Arroyo Hondo II"/>
Moneda	<input type="text" value="US"/>
Precio mínimo	<input type="text"/>
Precio máximo	<input type="text"/>
Tamaño Mínimo	<input type="text"/>
Numero de habitaciones	<input type="text" value="1"/>
Número mínimo de baños	<input type="text" value="1"/>
Número mínimo de parqueos con techo	<input type="text" value="1"/>
Número mínimo de parqueos sin techo	<input type="text" value="1"/>

- Consulta de inmueble por código: en esta búsqueda se solicita el código asignado al inmueble en el momento de la publicación.
- Consulta de agente por ciudad: Buscando a un agente por ciudad en particular se debe mostrar las propiedades que posee ese promotor en el site.
- Consulta de inmobiliaria por ciudad: Buscando a una inmobiliaria por ciudad en particular se debe mostrar las propiedades que posee esa inmobiliaria en el site.
- Consulta de agente por nombre o código.
- Consulta de inmobiliaria por nombre.

Búsqueda de Agente

Ciudad

Búsqueda por código de propiedad

Código

Búsqueda de Inmobiliaria

Ciudad

➤ Sección de inmuebles no encontrados.

El usuario podrá digitar los datos de un inmueble que solicita y no encontró, para recibir un email en el momento en que un inmueble que se publique corresponda a los datos solicitados, los datos solicitados son: tipo de inmueble, alquiler o compra, ciudad, sector o zona, tamaño, precio, nombre, dirección, email, teléfono.

Inmueble no encontrado	
Campos obligatorios(*)	
Tipo transacción	Venta ▼
Tipo inmueble	Apartamento ▼
Moneda	US ▼
Precio desde-hasta (*)	<input type="text"/> - <input type="text"/>
Ciudad	Santo Domingo ▼
Sector	Arroyo Hondo II ▼
Tamaño	<input type="text"/> mt2 ▼
Datos del contacto	
Nombre (*)	<input type="text"/>
Teléfono	809 <input type="text"/>
Dirección	<input type="text"/>
Email (*)	<input type="text"/>
Aceptar	

➤ Gestión de servicios.

En esta sección aparecerán contactos con servicios tales como financieros, mantenimiento del hogar, plomeros, carpinteros, ferreterías, etc.

➤ Sección de contacto.

En esta sección se encontrará la información de la empresa y el usuario podrá llenar un formulario con las inquietudes, preguntas u opiniones que llegan vía correo electrónico al administrador del sistema.

El sistema es multimoneda es decir el administrador puede determinar la moneda y los rangos respectivos para realizar búsquedas y demás.

COL\$	US\$
5.000.000 - 7.000.000	500-700
7.000.000 -10.000.000	700-1.000
10.000.000-12.000.000	1.000-1.500
12.000.000-15.000.000	1.500-2.000









➤ Modulo búsqueda por mapa.

Este modulo tendrá un mapa navegable donde el usuario podrá observar las ciudades donde existen inmuebles, y este será editado para que cuando se

haga clic en alguna ciudad el sistema le muestre solo los inmuebles disponibles en esta área.

Sistema administrativo.

El sistema administrativo se accede por medio de login y password llegando a una página donde encuentra todas las opciones que se describen a continuación:

Parámetros de la aplicación	
Gestión de una inmobiliaria	
Gestión de un agente	
Gestión de un proyecto	
Cambio de contraseña	
Gestión de Inmuebles	
Gestión de tablas de la base de datos	
Reportes Site	
Estadísticas Site	

➤ Gestión de inmobiliaria.

El administrador puede ingresar/modificar/borrar inmobiliarias asociadas a la empresa.

➤ Gestión de agente

El administrador puede ingresar/modificar/borrar agentes asociados a la empresa.

➤ Gestión de proyecto

El administrador puede ingresar/modificar/borrar proyectos asociados a la empresa.

➤ Cambio de contraseña

El administrador puede modificar la contraseña de ingreso al sistema.

➤ Gestión de inmuebles.

El administrador podrá:

- Modificar inmuebles.
- Eliminar inmuebles.
- Autorizar/Desautorizar inmuebles.
- Colocar como especial algún inmueble.
- Gestión de personas interesadas en inmuebles.
- Cambiar de estado el inmueble (En alquiler, En venta, Alquilado, Vendido, otro)

➤ Gestión de noticias e indicadores económicos.

El administrador podrá ingresar/modificar/eliminar/Autorizar noticias e indicadores.

➤ Gestión de servicios: Este modulo permite al administrador ingresar/modificar/borrar servicios en diferentes categorías los cuáles se despliegan en la Web en la sección de servicios especiales.

➤ Gestión de tablas de la base de datos: los datos como ciudad, zona, sector, tipo de piso, tipo de inmueble, tipo de transacción, tipo de moneda, rango de precios, descripción de fotos.

➤ Reportes: Se podrán generar reportes de inmuebles por criterios varios. Como se ve en la siguiente figura:

Filtro para reportes.

Tipo de Transacción	Todos los transacciones ▼
Moneda	Todas las monedas ▼
Monto Desde	0
Monto Hasta	0
Ciudad	Todas las ciudades ▼
Sector	Todas las sectores ▼
Agente	Todas las Agentes ▼
Tipo de Inmueble	Todas las Tipo de Inmuebles ▼
Número mínimo de habitaciones	0
Autorizados	Todos ▼
Fecha Inicial - Fecha Final	<input type="text"/> <input type="text"/> - <input type="text"/> <input type="text"/>
Reportes	<input checked="" type="radio"/> Listado propiedades <input type="radio"/> Por Agente <input type="radio"/> Por Ciudad <input type="radio"/> Por Tipo de inmueble <input type="radio"/> Por Sector
Generar Reporte	

- Estadísticas: Se podrán generar reportes estadísticos del sitio, información importante en cualquier instante de tiempo.

Estadísticas

Indicativo	Valor
Alquiler, precio desde:	120000.0000 US
Alquiler, precio hasta:	150000.0000 US
Venta, precio desde:	333600.0000 US
Venta, precio hasta:	386666.6667 US
Numero de inmuebles	4
Numero de inmuebles Autorizados	4
Numero de inmuebles No Autorizados	0
Numero de inmuebles Especiales	2
Numero de inmuebles No Especiales	2

Mes

Año