



arrias

Achinet
GESTIÓN INMOBILIARIAS

ÍNDICE

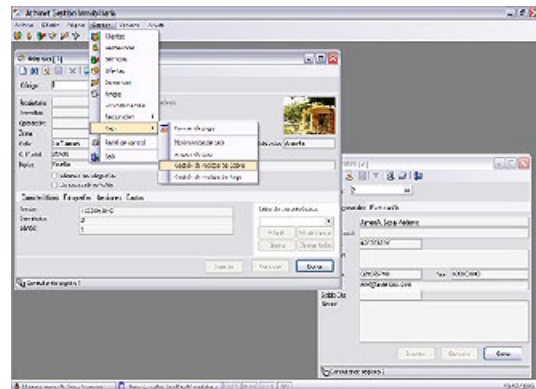
1. Gestión de clientes
2. Gestión de vendedores
3. Servicios
4. Ofertas
5. Demandas
6. Fincas
7. Gestión de arrendamientos
8. Facturación

Presentación

Achinet Gestión Inmobiliarias es la aplicación ideal para gestionar su negocio inmobiliario de una manera eficiente y flexible tanto desde sus oficinas como a través de Internet. Esto le permite poder gestionar su información en tiempo real e incluso de manera "in situ".

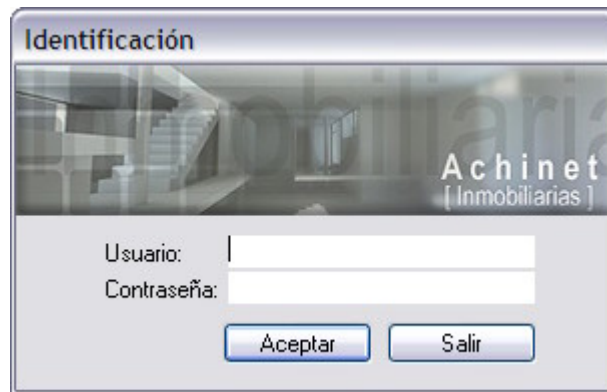
Se trata de una aplicación de tipo cliente-servidor, que utiliza un sistema de gestión de bases de datos potente y robusto.

Entre las características más importantes, se pueden destacar las siguientes:



- Gestión de **clientes** (ofertantes, demandantes, arrendadores y arrendatarios).
- Gestión de **vendedores**.
- Gestión de **servicios**, que contiene información de servicios susceptibles de ser prestados y facturados.
- **Ofertas**. constituyen el pilar mas de la aplicación y engloban la información completa de las propiedades que serán demandadas o arrendadas.
- **Demandas**. Contienen la información de los clientes que demandan propiedades y las características de las mismas.
- Gestión de **arrendamientos**, en la que se pueden gestionar la información de arrendadores/arrendatarios y la propiedad objeto del arrendamiento, así como los importes y vencimientos correspondientes.
- Gestión de **fincas**, la cual contiene información de propiedades a título informativo, como datos de escritura, localización, tipo de finca, etc.
- **Presupuestos** y **facturas** que permite generar dichos documentos.
- Gestión de **caja**, para controlar los movimientos económicos resultantes de la facturación.
- **Informes** de todo tipo, como por ejemplo, ofertas disponibles, carteles informativos de propiedades ofertadas, arqueo de caja, etc.

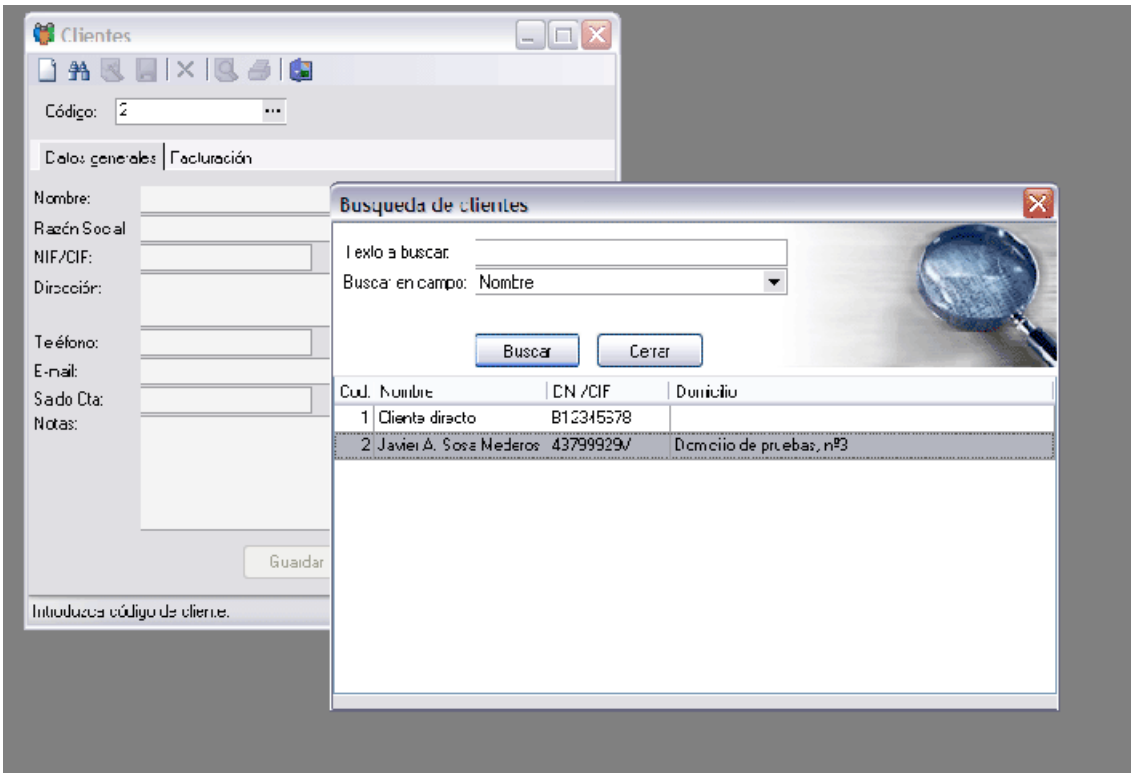
La aplicación permite gestionar diferentes usuarios y privilegios, por lo que se puede controlar de manera eficaz el trabajo de cada usuario en particular.



Cada usuario tiene su propia contraseña y sus privilegios de acceso a la aplicación, de tal manera que se pueden configurar por ejemplo usuarios con pocos privilegios y otros usuarios del tipo administradores, con acceso a todos los recursos y características de la aplicación.

La aplicación basada en el sistema operativo Microsoft Windows y optimizada para la versión XP, es del tipo MDI, lo que permite tener simultáneamente varias ventanas del mismo tipo o diferente, es decir, se pueden tener varias ventanas de ofertas en diferentes estados, unas en consulta, otras en modificación, etc. además de que hayan otras ventanas de diferente tipo como por ejemplo consulta de clientes.

Una característica común en la aplicación es el sistema de búsquedas, el cual es genérico en toda la aplicación y consiste en especificar la cadena de búsqueda o texto a buscar en el campo correspondiente, así como el campo en el que hay que buscar dicho texto y finalmente, y en los casos que corresponda, la condición deseada, como por ejemplo, para el caso de Ofertas, las ofertas disponibles, o para el caso de recibos, poder especificar como condición de búsqueda el mostrar sólo los recibos pendientes de pago.



1. Gestión de clientes

En Achinet Gestión Inmobiliarias, los clientes desde el punto de vista de nuestro negocio, pueden ser de diferentes tipos:

- Ofertantes
- Demandantes
- Arrendadores
- Arrendatarios
- Particulares

Los ofertantes, son aquellos clientes que en calidad de propietarios de bienes inmuebles, ofrecen los mismos para la gestión de su venta o arrendamiento.

Demandantes son aquellos clientes que demandan propiedades que están en oferta para su compra o arrendamiento.

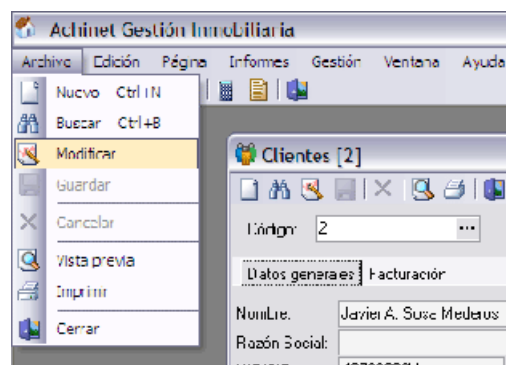
Arrendadores son los clientes que desean gestionar el arrendamiento de su propiedad, y arrendatarios son aquellos clientes que quieren alquilar las propiedades arrendadas por los arrendadores.

Finalmente, tenemos los clientes particulares, que son clientes que en un momento dado, nos pueden pedir presupuesto o factura de servicios concretos y no vinculados a ofertas, demandas o arrendamientos, como por ejemplo cuando un clientes nos solicita una nota simple de una propiedad o cualquier otra gestión que conste o no en nuestra base de datos y le gestionamos dicho servicio emitiéndole la correspondiente factura.

En la ventana cliente, como en prácticamente todas las ventanas de gestión de la aplicación, podemos añadir, consultar y modificar clientes (para el caso que nos ocupa).

Para ello, tenemos un menú específico, como en el caso de otras ventanas, que en este caso, contiene los menús:

- Archivo
- Edición
- Página



- Informes

Desde el menú archivo, podemos controlar la creación, modificación, almacenamiento o cancelación de operaciones relacionadas con clientes.

En el caso del menú Edición, tenemos la posibilidad de gestionar entregas a cuenta de un cliente, por lo que el saldo de la cuenta de un cliente podría sufrir modificaciones.

El menú Página, permite acceder a las diferentes páginas de la ventana cliente, siendo estas la página General, y página Facturación, donde podremos consultar y posteriormente acceder a la facturación del cliente.

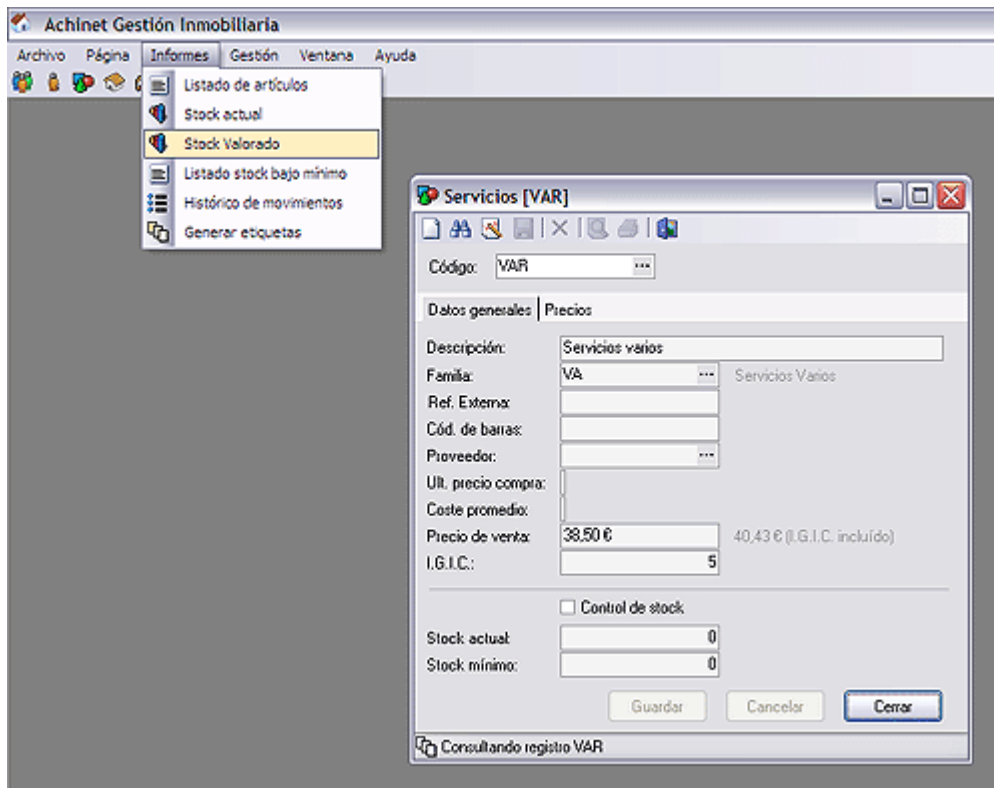
Finalmente tenemos el menú Informes, desde el que tendremos a nuestra disposición la posibilidad de visualizar e imprimir distintos tipos de informes relacionados con clientes.

2. Gestión de vendedores

Desde la ventana Vendedores, podemos gestionar la información relacionada con nuestros comerciales o vendedores, con indicación de las visitas o gestiones que han realizado para las distintas ofertas o demandas, así como controlar la comisión de cada uno.

3. Servicios

En la ventana Servicios, se pueden introducir los diversos servicios susceptibles de ser presupuestados o facturados en el detalle de los mismos, como si de artículos se tratara en una facturación. Para ello se puede introducir el código identificativo del servicio, descripción, familia a la que pertenece, posibilidad de realizar control de stock, control de precios, etc...



Con la ventana de servicios abierta, podemos acceder al menú Informes, desde el que podemos acceder a diferentes informes relacionados con servicios, como por ejemplo, stock valorado de productos o servicios, histórico de movimientos, etc...

Sobre todo, son informes enfocados al caso de servicios estocables, aunque también pueden resultar útiles a efectos de control de los mismos.

4. Ofertas

Posiblemente, se trata de la ventana más importante de **Achinet Gestión Inmobiliarias**, pues se trata de la ventana desde la que se introducen los bienes inmuebles ofertados por los clientes ofertantes.

Algunos de los datos que contiene referentes a las ofertas son:

- Propietario, o cliente ofertante
- Tipo de inmueble, que define el tipo de inmueble ofertado
- Tipo de operación, en la que se recoge la operación a realizar con la oferta, es decir, si se trata de una venta, arrendamiento, traslado, etc...

- Zona, que recoge la información de la zona geográfica a efectos de clasificación
- Dirección postal de la propiedad
- Notas
- Características
- Fotografías
- Gestiones

Los apartados más importantes a destacar de la ventana Ofertas son el de **características**, desde la cual se puede incorporar características a la propiedad, en función de la necesidades y especificidades de la misma, y que será el punto más importante para realizar las búsquedas desde la ventana de Demandas.

Esto es, algunas de las características típicas, pueden ser el precio de venta, número de dormitorios, número de baños, existencia de garaje, metros cuadrados, cocina amueblada y fecha de construcción.

Como se observa, se pueden introducir diferentes características, y éstas se pueden modificar o ampliar, es decir, existen unos tipos de características a añadir como características, de tal manera que el precio es un tipo de característica que contendrá un valor de tipo monetario, así como número de dormitorios es otro tipo de características que tiene como tipo de dato valores numéricos, y por ejemplo, fecha de construcción es otro tipo de característica definible, que contendría un valor de tipo fecha.

De este modo, se van añadiendo características de diferentes tipos en la oferta, de tal manera que en las Demandas podemos filtrar todas las ofertas que cumplan o no cumplan con las características que especifiquemos en las Demandas.

The screenshot shows the 'Ofertas [1]' application window. The main form contains the following fields and values:

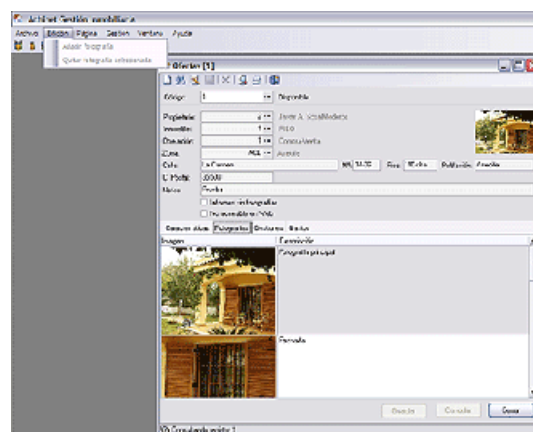
- Código: 1 (Status: Disponible)
- Propietario: 2 (Javier A. Sosa Mederos)
- Inmueble: 1 (PISO)
- Operación: 1 (Compra-Venta)
- Zona: ACE (Arrecife)
- Calle: La Carmen, Nº: 34-36, Piso: 1ªDcha, Población: Arrecife
- C. Postal: 35500
- Notas: Prueba
- Options: Informes sin fotografías, No accesible en Web

Below the main form, there are tabs for 'Características', 'Fotografías', 'Gestiones', and 'Gastos'. The 'Características' tab is active, showing:

- Precio: 120.000,00 €
- Dormitorios: 3
- Baños: 1

To the right of these fields is an 'Editor de características' section with a dropdown menu and buttons: 'Añadir', 'Añadir típicas', 'Eliminar', and 'Eliminar todas'. At the bottom of the window are 'Guardar', 'Cancelar', and 'Cerrar' buttons. A status bar at the bottom left indicates 'Consultando registro 1'.

Otro de los apartados más importantes de la Ofertas son las **fotografías**, desde donde podremos introducir tantas fotografías y asociarlas a la oferta como queramos. Además, Achinet Gestión Inmobiliarias, optimiza y reduce el tamaño y peso de las imágenes para que ocupen un espacio muy reducido en el servidor de Bases de Datos y todo esto de manera automática y sin intervención del usuario.



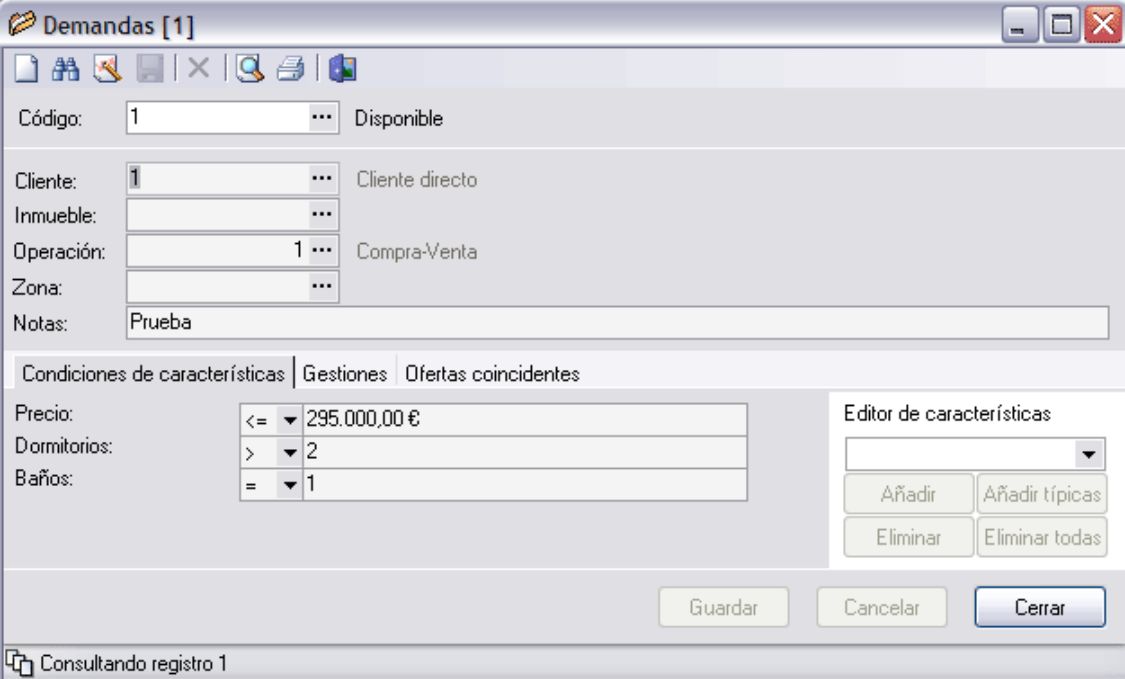
Por último, podemos introducir las **gestiones** realizadas por nuestros vendedores o comerciales, para llevar un control de dichas intervenciones y que éstas estén vinculadas a las ofertas/demandas correspondientes.

5. Demandas

Esta ventana es otra de las importantes en la aplicación, ya que desde aquí, y de manera similar al caso de Ofertas, podemos introducir la información del inmueble que buscamos, aunque no de una manera tan específica, sino de manera más general, esto es, podemos especificar que la propiedad que demandamos se encuentre en una determinada zona especificándolo en el citado campo, o que demandemos propiedades de cualquier zona, tan solo dejando dicho campo en blanco.

Por lo tanto, los campos a introducir para el caso de demandas son:

- Cliente, es decir, demandante
- Inmueble, en el que introduciremos el tipo de inmueble que demandamos (cualquier tipo si lo dejamos en blanco)
- Operación, en el que especificamos qué tipo de operación demandamos, por ejemplo, compra, alquiler o traslado.
- Zona, en la que especificaremos en qué zona nos gustaría que estuviera el inmueble demandado (blanco para indicar cualquier zona)
- Notas
- Condiciones de características
- Gestiones



The screenshot shows the 'Demandas [1]' window with the following fields and options:

- Código:** 1 (Dropdown menu) - Disponible
- Cliente:** 1 (Dropdown menu) - Cliente directo
- Inmueble:** (Empty dropdown menu)
- Operación:** 1 (Dropdown menu) - Compra-Venta
- Zona:** (Empty dropdown menu)
- Notas:** Prueba

Below the main fields are three tabs: 'Condiciones de características', 'Gestiones', and 'Ofertas coincidentes'. The 'Condiciones de características' tab is active, showing:

- Precio:** <= 295.000,00 €
- Dormitorios:** > 2
- Baños:** = 1

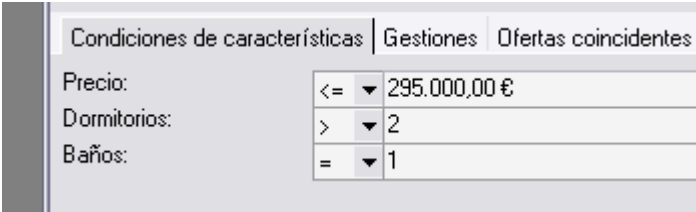
To the right is the 'Editor de características' section with a dropdown menu and four buttons: 'Añadir', 'Añadir típicas', 'Eliminar', and 'Eliminar todas'.

At the bottom right are three buttons: 'Guardar', 'Cancelar', and 'Cerrar'.

At the bottom left, a status bar indicates 'Consultando registro 1'.

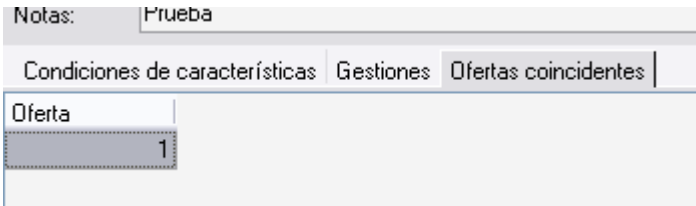
Para el caso de Demandas, y al igual que sucedía en Ofertas, tenemos el apartado Condiciones de características, en el que podremos introducir las condiciones que buscamos en nuestra demanda, de tal manera que podamos acotar lo más posible la búsqueda que más se adapte a lo que buscamos.

Para especificar esto, tenemos que añadir características, así como las condiciones que deben cumplir, junto con el valor. Por ejemplo, una condición sería que el precio fuese inferior a 250.000 €, por lo que la característica a añadir sería precio, la condición sería menor que (<) y el valor 250.000. Otra característica que buscamos sería que el número de dormitorios fuese al menos 2 y que tuviese Garaje, con lo que tendríamos que añadir la característica número de dormitorios, con condición mayor o igual que, y el valor 2, así como Garaje con condición igual y valor Si, por ser de tipo booleano.



| Condiciones de características | | Gestiones | Ofertas coincidentes |
|--------------------------------|----|-----------|----------------------|
| Precio: | <= | ▼ | 295.000,00 € |
| Dormitorios: | > | ▼ | 2 |
| Baños: | = | ▼ | 1 |

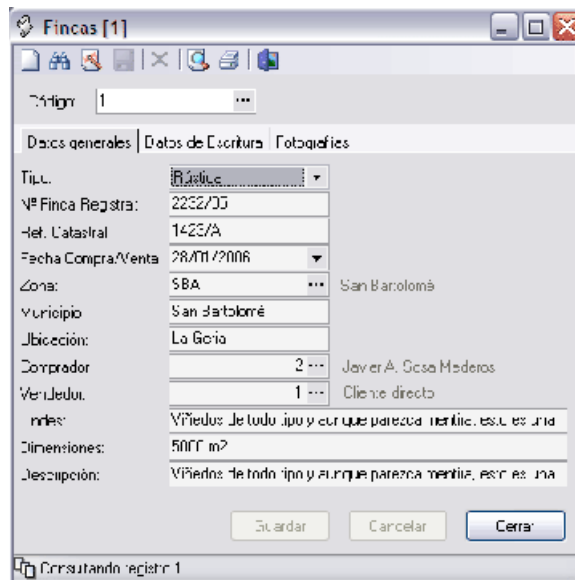
Finalmente, y lo que permite que todo cobre sentido, es la ventana Ofertas, pestaña en la que nos aparecerían todas aquellas ofertas que cumplieran las características que hemos introducido, y desde la que podríamos acceder a dichas ofertas haciendo doble click para ver dichas ofertas de manera más detallada.



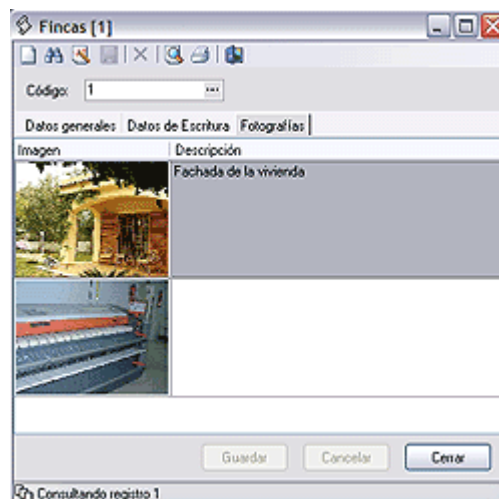
| Notas: Prueba | |
|--------------------------------|--|
| Condiciones de características | |
| Gestiones | |
| Ofertas coincidentes | |
| Oferta | |
| 1 | |

6. Fincas

En esta ocasión, la información que se gestiona es de índole interno, pudiendo generar un expediente de propiedades o fincas, para llevar un control riguroso de dichas propiedades.



Además de la información general de las propiedades, como localización, información registral y de escritura, también puede recogerse documentación gráfica como escaneos de escrituras u otros documentos, así como fotografías de las fincas.



7. Gestión de arrendamientos

Achinet Gestión Inmobiliaria permite gestionar los arrendamientos de una manera eficiente, de forma que una vez que introduzcamos la información del arrendamiento, sólo debemos ocuparnos de cobrar los recibos del mismo, y en todo caso de modificar los valores de revisión de IPC o bien posibles ampliaciones de contrato.

La información que podemos introducir en la ventana de Arrendamientos es la siguiente:

- Arrendadores, arrendatarios y propiedad
- Tipo y fechas de contrato e IPC
- Datos económicos del arrendamiento

Especial interés tiene la información de contrato y los datos económicos. Para el caso de la información del contrato, destacar que especificaremos la fecha del contrato, fecha de inicio del contrato (fecha de comienzo de generación de recibos), fecha finalización de contrato y fecha de revisión del IPC.

The screenshot shows a software window titled 'Arrendamientos [1]'. At the top, there is a 'Código:' field with the value '1'. Below this are three tabs: 'Datos generales', 'Datos económicos', and 'Recibos de cobro'. The 'Datos generales' tab is active. It contains several fields: 'Arrendador:' with a dropdown menu showing '1' and the text 'Cliente directo'; 'Arrendatario:' with a dropdown menu showing '1' and the text 'Cliente directo'; 'Propiedad arrendada:' with a dropdown menu showing '1' and the text 'PISO', 'ACE', and 'La Carmen'. Below these are five date fields: 'Tipo de contrato:' with the value '5 años'; 'Fecha contrato:' with the value '01/05/2006'; 'Fecha inicio contrato:' with the value '01/05/2006'; 'Finalización contrato:' with the value '20/05/2008'; and 'Revisión IPC:' with the value '02/06/2006'. At the bottom of the window are three buttons: 'Guardar', 'Cancelar', and 'Cerrar'. The status bar at the bottom left shows 'Consultando registro 1'.

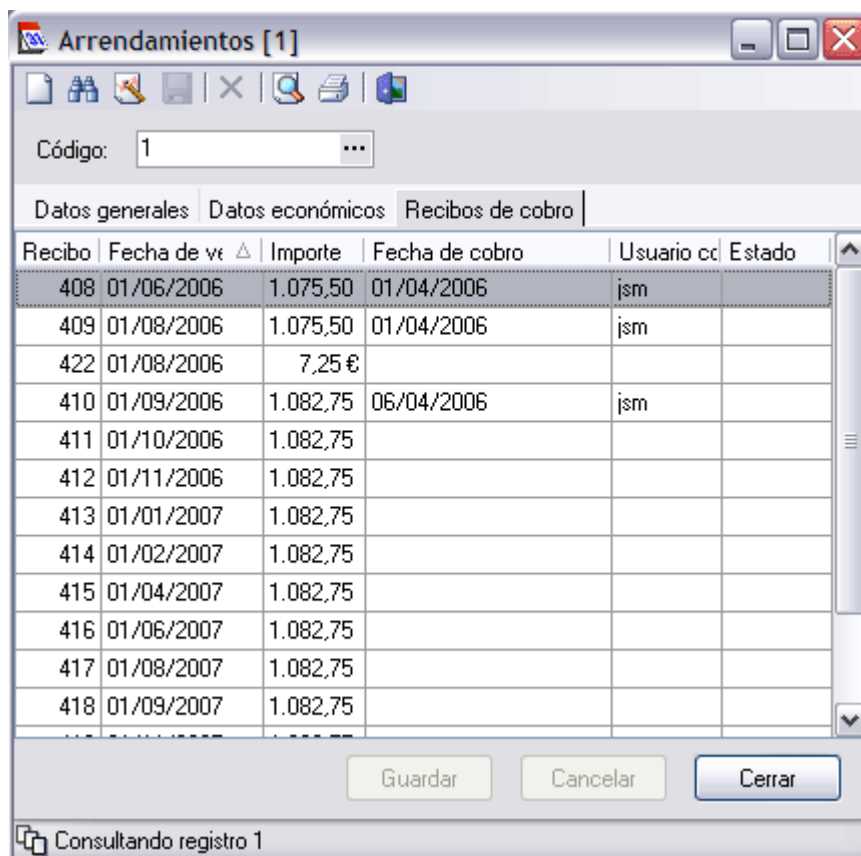
La fecha de modificación de contrato puede ser modificada, lo que provocaría una generación de recibos de arrendamiento a partir de la fecha final establecida anteriormente hasta la nueva fecha de finalización de contrato.

En el caso de la fecha de revisión del IPC, ésta puede ser modificada, junto con la revisión de los datos económicos afectados por dicha revisión, lo que provocaría la modificación de los recibos de arrendamiento a los nuevos valores, excepto los ya cobrados a partir de la fecha de revisión inicial, lo que a su vez, implicaría una generación de un recibo adicional con el diferencial de los recibos

cobrados tras la modificación económica, para poder así cobrar dicho diferencial no cobrado en el momento preciso.

| | | |
|----------------------|-------------------|----------|
| Importe de alquiler: | 1100 | |
| Fianza: | 2.000,00 € | |
| (%) I.G.I.C.: | 5,00 % | 55,00 € |
| (%) Retención: | 15,00 % | 165,00 € |
| Gastos: | 101,00 € | |
| Renta: | 1.082,75 € | |

Por último, tenemos la opción de generar de manera automática los recibos del arrendamiento, en función de las fechas introducidas y de los datos económicos, o bien generar y/o eliminar recibos puntuales, para adecuar posibles casos especiales que se pudieran dar en la realidad.



The screenshot shows a software window titled 'Arrendamientos [1]'. It has a menu bar with icons for file operations and a search function. Below the menu bar is a 'Código:' field with the value '1'. There are three tabs: 'Datos generales', 'Datos económicos', and 'Recibos de cobro'. The 'Recibos de cobro' tab is active, displaying a table with the following columns: 'Recibo', 'Fecha de vt', 'Importe', 'Fecha de cobro', 'Usuario cc', and 'Estado'. The table contains 11 rows of data, with the first row highlighted. At the bottom of the window are three buttons: 'Guardar', 'Cancelar', and 'Cerrar'. A status bar at the very bottom indicates 'Consultando registro 1'.

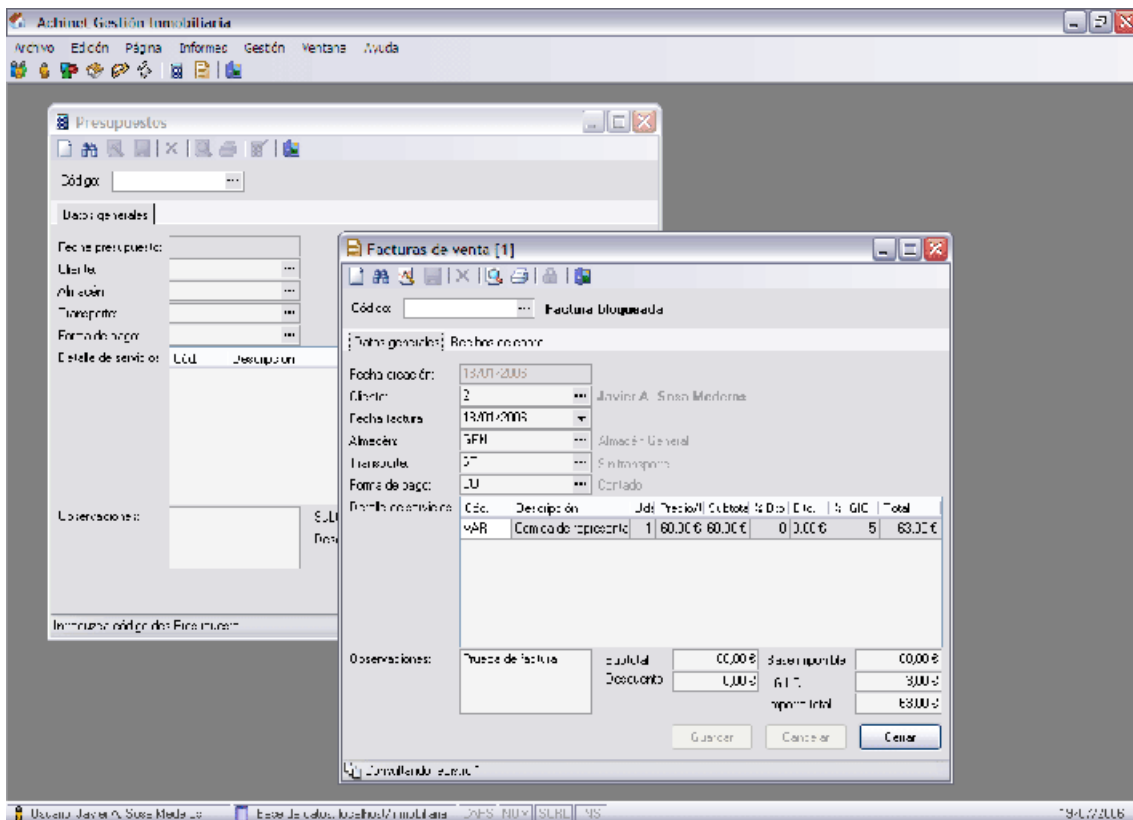
| Recibo | Fecha de vt | Importe | Fecha de cobro | Usuario cc | Estado |
|--------|-------------|----------|----------------|------------|--------|
| 408 | 01/06/2006 | 1.075,50 | 01/04/2006 | jsm | |
| 409 | 01/08/2006 | 1.075,50 | 01/04/2006 | jsm | |
| 422 | 01/08/2006 | 7,25 € | | | |
| 410 | 01/09/2006 | 1.082,75 | 06/04/2006 | jsm | |
| 411 | 01/10/2006 | 1.082,75 | | | |
| 412 | 01/11/2006 | 1.082,75 | | | |
| 413 | 01/01/2007 | 1.082,75 | | | |
| 414 | 01/02/2007 | 1.082,75 | | | |
| 415 | 01/04/2007 | 1.082,75 | | | |
| 416 | 01/06/2007 | 1.082,75 | | | |
| 417 | 01/08/2007 | 1.082,75 | | | |
| 418 | 01/09/2007 | 1.082,75 | | | |

8. Facturación

Existe un módulo de facturación completo, el cual nos permite gestionar presupuestos, facturas de compra, facturas de venta, etc. con el que podremos gestionar de este modo los servicios prestados en nuestro negocio.

Para ello, debemos introducir la información del cliente, fechas de emisión y sobre todo el detalle del documento, es decir, los servicios prestados, recogidos en la ventana Servicios.

La generación de facturas de venta, implica la creación de los recibos de cobro correspondientes a los vencimientos en función de la forma de pago elegida para la factura.



El cobro de recibos tanto de cobro de facturas como de arrendamientos, implica movimientos de caja, lo que nos permite realizar arqueos de caja diarios para controlar las entradas y salidas de dinero.

Arqueo de caja

Este ventana permite listar un informe de arqueo de caja por una fecha indicada.

Fecha inicial: 3/12/2005
 Fecha final: 3/07/2006

Ver

Presentación Preliminar

Arqueo de caja

| Detalle | Importe | Saldo | Saldo anterior |
|----------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| Saldo anterior | 2000000000000000000 | 0,0000 | 0,0000 |
| Recepciones | 1000000000000000000 | 1000000000000000000 | 1000000000000000000 |
| Pagos | 5000000000000000000 | 5000000000000000000 | 5000000000000000000 |
| Saldo final | 1000000000000000000 | 1000000000000000000 | 1000000000000000000 |

Importe total: 1000000000000000000

Página 1 de 2