



CONVERTIMOS SUS PROYECTOS EN REALIDAD  
SOMOS CONSTRUCTORES Y DESARROLLADORES DE NUESTROS SOFTWARE,  
CONFÍENOS SUS PROYECTOS

## Descripción del Producto

# ADMINISTRACIÓN PROPIEDADES



**ADVERTENCIA:**

Este producto es de propiedad intelectual de EUGCOM Ltda. Toda reproducción total o parcial de él, esta penada por la ley.

Actualizado: 03/02/2011

## Descripción Resumida.

### Sistema Administración Propiedades.

### Base de Datos: Administración EUGCOM Limitada (demo).



## El Sistema Administración de Propiedades Incluye:

- Carátula y Caja del Software.
- Cd con Software de Propiedades.
- Cd con Manual de Propiedades.
- Pendrive llave del sistema (licencias).

## **ESTRUCTURA DE PANTALLAS**

### **1. Introducción:**

### **2. Entorno de Trabajo y Funciones de Optimización y Validación a. Al Administrador del Sistema.**

- b. A los Usuarios del Sistema.
- c. Funciones de Optimización.
- d. Funciones de Validación de Datos.

### **3. Fichas:**

- a. Propiedades b. Propietarios.
- c. Arrendatarios.
- d. Clientes.

### **4. Movimientos:**

- a. Cancelación de Arriendos.
- b. Liquidación a Propietarios.
- c. Ordenes de Visita.
- d. Inventarios de Propiedades e. Haberes y Descuentos.
- f. Venta Propiedad.
- g. Gastos de Gestión.
- h. Atención de Público.

### **5. Chequera:**

- a. Mantención de Cuentas b. Movimientos Chequera.
- c. Informe de Cuentas Corrientes.
- d. Emisión de Cheques.

### **6. Informes:**

- a. Funciones Estándar para Informes b. Propiedades.
- c. Propietarios.
- d. Arrendatarios.
- e. Vencimientos de Arriendo.
- f. Comisiones.
- g. Arriendo v/s Liquidación.

### **7. Herramientas:**

- a. Seguimiento Propiedad.
- b. Búsqueda Propiedades.
- c. Opciones del Sistema.
  - 1. Datos Empresa.
  - 2. Acceso de Usuarios.
  - 3. Configuración de Perfiles de Usuario.
  - 4. Parámetros Sistema.

## 8. Sistema:

- a. Constantes del Sistema.
- b. Tablas Maestras.
- c. Configuración de Impresora.
- d. Cerrar Sesión.

## 1.- Introducción:

El Sistema de Administración de Propiedades es una gran solución informática en la administración de arriendo y venta de propiedades.

Es capaz de obtener automáticamente las cancelaciones de arriendo mensuales correspondientes a la administración de propiedades puestas en arriendo, obtener las liquidaciones a propietarios a partir del pago de arriendo automáticamente, valida la coherencia entre estos dos documentos de una manera segura y certera, calcula todos los haberes y descuentos según los datos obtenidos por el cliente, el contrato, los valores constantes mensuales (IPC, UF, tipos de moneda), el reajuste mensual, el incremento anual, además controla efectivamente los saldos anteriores, genera la impresión de cancelación y liquidación automáticamente, almacena la información ordenadamente bloqueando ediciones de pago de arriendo si la liquidación está finalizada; en fin, permite administrar desde dos pantallas la columna vertebral en la administración de propiedades, compatibilizando, actualizando e indexando la información de un documento a otro permitiendo obtener toda la confiabilidad de sus clientes en un sistema productivo y transparente.

Además, permite mantener toda la información que necesita de cada propiedad, como por ejemplo los datos del propietario, su ubicación, el valor (en pesos y U.F.), la imagen principal (digitalizada), una galería de imágenes de hasta 9 fotos por propiedad, los datos de la venta (si se efectúa), los planos interior y exterior para su mejor ubicación, los datos detallados de la propiedad (como tipo de piso, si es aislada o pareada, etc.), los gastos efectuados en ella.

El sistema almacena además la información de las órdenes de visita efectuadas a la propiedad, los inventarios entre arriendos con galería de imágenes y los gastos de cada propiedad. Además permite establecer haberes y descuentos a propietarios y arrendatarios adicionales a cada arriendo según las circunstancias establecidas, incluyéndolas automáticamente en cada arriendo y liquidación. También establece los datos de la venta de la propiedad si esta se efectuase.

Emite informes de propiedades, propietarios y arrendatarios que permiten generar búsquedas específicas según parámetros establecidos por el usuario. Incluye además los informes necesarios para obtener resultados globalizados como vencimientos de arriendo, las comisiones de arriendo y liquidación en rangos de fecha y un informe comparativo de Arriendo v/s Liquidación, informes que entregan información certera a partir de rangos de búsqueda específicos o globales.

Se incluyen además módulos de utilidad informativa como Seguimientos de una propiedad, con todos sus movimientos relacionados (arriendos, liquidaciones, órdenes de visita, inventarios y gastos), todo desde la misma pantalla.

El módulo de consulta de propiedad, utilizado a lo largo del sistema, permite generar búsquedas rápidas de propiedades a partir de datos específicos establecidos por el usuario, como una comuna, su valor o si está en arriendo o venta.

La pantalla de configuración de constantes del sistema permite organizar de manera óptima los valores de constantes tales como el IPC, la U.F. Y los intereses mensuales de las propiedades, datos que actualizarán los pagos de arriendo y liquidación automáticamente.

Finalmente, el Sistema de Administración de Propiedades incluye la configuración de seguridad de sistema predeterminada de **EUGCOM** Ltda., módulo que consiste en asignar a cada usuario una contraseña de acceso o inicio de sesión en el sistema, y asignarle un perfil pre programado que establece de manera sencilla cada acceso a las pantallas y procesos que componen el sistema, permitiendo, por ejemplo, que cierto usuario no pueda visualizar el informe de comisiones o modificar una ficha de sistema, y sí el administrador.

Por todo esto y más, el Sistema de Administración de Propiedades corresponde a una herramienta óptima, segura y confiable sobre la cual podrá sostener toda la información de su empresa, obtener resultados administrativos sin problemas y contar, de una vez por todas, con el verdadero sistema estándar para la administración de propiedades con el respaldo y calidad que solo **EUGCOM** Ltda. Le puede dar.

## **2.- Establecer Entorno de Trabajo y Utilizar Funciones de Optimización y Validación:**

Para obtener el rendimiento óptimo del Sistema de Administración de Propiedades siga las recomendaciones que a continuación se describen:

### **a. AL ADMINISTRADOR DEL SISTEMA:**

#### **Entorno de Red:**

El Sistema de Administración de Propiedades está diseñado para ser utilizado en cualquier administrador de redes Microsoft (Sistemas Operativos Windows NT y 2000) y administradores compatibles con Windows (versiones 95, 98, ME y XP). Está desarrollado para ser administrado en entorno de seguridad para multiusuario con datos compartidos, para que múltiples usuarios interactúen con la información al mismo tiempo. Para obtener la mejor seguridad, se recomienda antes de comenzar a utilizar este sistema configurar el programa de Perfiles de Usuario y Mantenimiento de Usuarios.

Esto permite asignar a cada usuario un perfil compartido que establecerá a qué pantallas y procesos de pantalla tendrá acceso cada individuo que trabaje en el sistema. Para mayor información consulte el tema "Configuración de Perfiles de Usuarios" y "**Mantenimiento de Usuarios**" en el menú "**Sistema**".



## b. A LOS USUARIOS DEL SISTEMA:

### Entorno de Usuarios:

Para trabajar en un entorno de usuarios seguro y sin problemas, le aconsejamos siga las siguientes recomendaciones.

### Inicio y Cierre de Sesión:

Al iniciar una sesión en el sistema (con su nombre de usuario y contraseña correspondiente), cierre la sesión cada vez que abandone el equipo total o esporádicamente, de tal modo nadie más que usted podrá efectuar cambios indeseados al sistema o a la información a la que usted ha sido asignado. Recuerde que el administrador del sistema puede visualizar todas las acciones que efectúa usted en el sistema.

### Contraseñas:

No comparta su contraseña. Las contraseñas están diseñadas para otorgar mayor seguridad en el inicio de sesión y a lo largo del sistema. Si algún usuario hostil ingresa con su nombre de usuario y su contraseña y efectúa cambios indebidos en la información de la que usted es responsable, es probable que lo juzguen de haber realizado dichos cambios. Al iniciar sesión asegúrese de que nadie obtenga su contraseña.

### Acceso de Pantallas:

Cada usuario tiene acceso a un número establecido de pantallas por el Administrador del Sistema, por lo tanto, es posible que no tenga acceso a ciertos módulos, a cierta información o a procesos de eliminación, actualización o impresión de datos. Para obtener detalles de los accesos a los que tiene privilegio consulte con el administrador del sistema.



### c. FUNCIONES DE OPTIMIZACIÓN:

#### Navegación de Pantallas desde Teclado:

Para obtener una navegación óptima del sistema desde el teclado entre las distintas casillas de datos de cada pantalla, utilice la tecla **<TAB>** o tabulador. Para hacer clic en algún botón de la pantalla desde el teclado, posicione el enfoque sobre el botón (con el tabulador) y presione **<ENTER>** o entrar.

Para cerrar una pantalla desde el teclado presione **<ESCAPE>** o Salir, o haga clic desde el teclado en el botón Cerrar. También puede navegar entre las casillas con la tecla **<ENTER>**, aunque corre el riesgo de establecer el enfoque sobre un botón y activar este proceso.



#### Teclas de Acceso rápido a Pantallas:

Ciertas pantallas tienen una tecla de acceso rápido que, al presionarlas, activan o abren la pantalla adecuada. Para obtener estas combinaciones de teclas navegue por el Menú principal, en donde visualizará las pantallas y sus teclas de acceso.

#### Utilizar el portapapeles de Windows:

Puede copiar y pegar texto estándar en las casillas de texto del sistema como en otras aplicaciones de Windows con las teclas **<CTRL+C >** (copiar), **< CTRL+V >** (Pegar), **<CTRL+X>** (Cortar) y **< CTRL+Z>** (Deshacer), o haciendo clic derecho en la casilla de texto.

#### d. FUNCIONES DE VALIDACIÓN:

##### Validación de Rut:

Cada vez que se le solicite un Rut (N° de cédula de identidad), este será validado y evaluado efectivamente para asegurar la integridad y certeza del dato. Esta validación consiste en comparar los primeros números (antes del guión) con el dígito verificador (después del guión). Si uno de estos datos no es compatible con el otro, al salir de la casilla aparecerá el siguiente mensaje El Rut ingresado no es válido. Inténtelo nuevamente. Deberá ingresar un Rut válido o dejar el dato en blanco para continuar el ingreso. Normalmente podrá utilizar la búsqueda avanzada del Rut para indicar el adecuado. Para ello, deberá dejar la casilla del Rut en blanco y luego hacer clic en el botón de ayuda

##### Validación de Fechas:

Todas las fechas del sistema utilizan un sub proceso llamado **“Calendario Desplegable”**, en el cual podrá visualizar un calendario que indicará de manera predeterminada la fecha actual del sistema operativo al hacer clic en la punta de flecha (**V**), y seleccionar la fecha deseada. También puede ingresar, desde el teclado, la fecha deseada con formato **“dd/mm/aa” (día/mes/año)**, aún una fecha inválida. Si esta fecha es inválida, el sistema la guardará en blanco y generalmente la solicitará al momento de guardar los datos. Esto permite, si ha ingresado una fecha y desea dejarla en blanco, ingresar una fecha inválida (si el proceso lo permite).

##### Validaciones Numéricas:

Los datos que corresponden a valores numéricos o valores de moneda están validados para no permitir entradas de letras o símbolos no permitidos. Si el valor no es válido, aparecerá el mensaje **“El contenido de este dato es inválido”**. Inténtelo nuevamente le indicará el carácter no permitido.

## Validaciones de Texto:

En los datos en los cuales sólo se permiten letras (como los nombres) el sistema no permite entradas de números o símbolos, desplegando el mensaje **"Este Dato sólo acepta letras"**.

Emisión	Vence	Fecha	NºDoc.	Tipo Documento	RUE	Beneficiario	Observaciones	Valor
01/12/02	01/12/02			CHEQUE	11.111.111.1	PRUEBA DEL SISTEMA	11 - NV	100.400.00
01/12/02	01/12/02	0		DEPOSITOS	22.222.222.2	PRUEBA DEL SISTEMA	11 - PRUEBA DEL SISTEMA DIRECCION	112.500.00
15/11/02	15/11/02			CHEQUE	11.111.111.1	PRUEBA DEL SISTEMA	11 - NV	101.400.00
15/11/02	15/11/02			DEPOSITOS	22.222.222.2	PRUEBA DEL SISTEMA	11 - PRUEBA DEL SISTEMA DIRECCION	01.200.00
01/10/02	01/10/02			CHEQUE	11.111.111.1	PRUEBA DEL SISTEMA	11 - NV	00.007.00
01/10/02	01/10/02			DEPOSITOS	22.222.222.2	PRUEBA DEL SISTEMA	11 - PRUEBA DEL SISTEMA	115.000.00