

MEJORAMIENTO DEL SISTEMA DE INVENTARIO DE BIENES INMUEBLES EN
LA EMPRESA AGENCIAR ASESORÍA INMOBILIARIA SAS DE LA CIUDAD DE
MONTERIA

Corporación Universitaria Remington.
Facultad de ciencias Empresariales
Contaduría Publica

Liz Adiels Vergara Pacheco.
Tutor de trabajo María Mónica Torres Lance
Opción de Trabajo de grado Práctica o Pasantía.
Año 2025

Agradecimientos

A lo largo de este proceso he recibido un apoyo invaluable que deseo reconocer, no si antes dar gracias primero a Dios quien me ha sostenido, me ha dado la fuerza y la sabiduría para esperar en su tiempo que es el perfecto. Dicho esto, quiero expresar mi más sincero agradecimiento a mi tutora María Mónica Torres Lance, ya que su dirección y acompañamiento hicieron la diferencia, su empatía y motivación fueron vitales para avanzar a lo largo de estos meses para llegar hasta aquí.

Gracias a mi hijo que con cada palabra de aliento y con su ejemplo, fue ese motor que me hizo querer seguir intentándolo hasta lograr el objetivo, a la empresa Agenciar Asesoría Inmobiliaria SAS y a su contadora Isaura Villalba Guera, por ser mi segunda escuela, tener la disposición y darme la oportunidad de afianzar los conocimientos adquiridos en la formación de esta profesión

Tabla de Contenidos

Resumen.....	4
Palabras clave.....	6
Problemática abordada.....	7
Objetivos	14
Metodología	15
Resultados	17
Conclusiones.....	18
Referencias	19

Resumen

Este trabajo tiene como propósito proponer una mejora al sistema de registro de inventarios de bienes inmuebles en la empresa Agenciar Asesoría Inmobiliaria SAS ubicada en la ciudad de Montería. A través de la práctica profesional, se identificaron debilidades en el sistema actual que dificultan la gestión eficiente de los activos inmobiliarios, afectando los procesos administrativos, la oferta comercial y la atención al cliente.

La metodología de investigación que se utilizó fue el enfoque cualitativo- descriptivo, se realizó un diagnóstico del sistema vigente, se identifican oportunidades de mejora y se propone la incorporación de herramientas tecnológicas, hacer segmentación de inventarios según tipo de inmueble, zonificación y rango de precio, estrategias que permitan mantener información actualizada, veraz, de fácil y rápido acceso. Esta iniciativa busca optimizar los procesos internos de la empresa, facilitar la toma de decisiones, mejorar el servicio al cliente y en la medida de lo posible enriquecer el inventario existente.

Actualmente la empresa Agenciar Asesoría Inmobiliaria SAS, maneja en su área contable un programa que incluye un módulo de inventarios (inactivo y sin automatizar); el cual se podría ajustar a lo requerido actualmente, que es tener una base de datos de los bienes inmuebles al alcance de toda el área comercial de manera rápida fácil y organizada, lo anterior teniendo en cuenta que la situación actual del registro de los inmuebles disponibles para arriendo o venta, es llevada en un archivo de Excel que es poco eficiente y gran parte del tiempo permanece desactualizado o con la información incompleta, lo que hace que al momento de brindar información a un cliente, esta no sea 100% veraz contenga errores o no sea óptima.

Palabras clave: *Inventario, gestión inmobiliaria, bienes inmuebles, sistematización, mejoramiento.*

Problemática abordada en la práctica o pasantía

La empresa Agenciar Asesoría Inmobiliaria SAS enfrenta actualmente dificultades en la implementación, organización, actualización y control eficiente de su inventario de bienes inmuebles. Las herramientas actuales (hojas de cálculo y archivo físico) presentan limitaciones en términos de organización, seguimiento, categorización y disponibilidad de información en tiempo real. Esta situación impacta de manera negativa la eficiencia operativa y la capacidad de respuesta ante los clientes, afectando también la competitividad de la empresa. Debido a la manera como lleva la empresa actualmente los registros de la información de inmuebles disponibles tanto para arriendo, como para venta, se presentan a diario situaciones que ponen en juego la eficiencia y eficacia en cuanto a la atención al cliente, ya que no se da una rápida respuesta acerca de la información solicitada por los clientes; haciendo que la empresa pierda credibilidad, posibles ventas y/o contratos, los cuales son la fuente principal de ingresos, por lo tanto lo anterior también afecta la parte financiera de la compañía, provocando estancamiento y baja rentabilidad. Vemos entonces que el manejo de información que actualmente se realiza en hojas de cálculo y archivos físicos, generan traumatismos como pueden ser: desorganización, pérdida de la información, imposibilidad de acceder a datos en tiempo real, deficiencia en la atención al cliente, pérdida en las oportunidades de negocio, y poca competitividad en el sector inmobiliario.

No solo la información codificada y con nomenclatura deficiente es un problema en la recopilación del inventario existente, también lo es el registro fotográfico usado para la muestra y promoción de los inmuebles en las distintas redes sociales, la captación de nuevos prospectos para enriquecer el inventario existente, el cual actualmente es pobre, lo cual hace que la oferta sea limitada y que por ende la empresa sea menos competitiva.

Esta problemática además hace que la empresa no pueda aplicar rotación de personal, ya que la persona que actualmente se encarga del manejo y gestión de la parte comercial y que además es quien maneja los registros de inventario de los inmuebles, podrá quizá entender su contenido, pero su cargo requiere tiempo fuera de la oficina y quien esté disponible para dar respuesta a un cliente telefónica o presencialmente, tendrá dificultades

al momento de obtener información clara y precisa de lo que requiera dicho cliente, ocasionando así, que ocurra en un alto porcentaje de probabilidades, una calificación negativa del servicio de la empresa y la posible pérdida de cierre de venta o arriendo.

En resumen, la nomenclatura deficiente y un registro fotográfico incompleto afectan la promoción y captación de nuevos inmuebles, limitando la oferta y afectando la rentabilidad de la empresa. A continuación, se presenta en la figura 1, la imagen actual del inventario de bienes inmuebles, que tiene para sus servicios la empresa Agenciar Asesoría Inmobiliaria SAS, que presenta una caracterización poco dicente de lo que debería reflejar un inventario.

Figura 1.

Caracterización Inventario actual empresa Agenciar Asesoría Inmobiliaria SAS

CODIGOS	INMUEBL	TIPO	TORRE/BIAREA	CONJUNTO/EDIFICIO/BARRIO	DIRECCION	VALOR	PROPIETARIO
C-002	CASA	CASA	222	LOS LAVABLES	CALLE 45 # 10, 98	1.000.000	4.000.000 LOGICAM
C-005	CASA	CASA	222	LOS LAVABLES	CALLE 45 # 10, 98	2.000.000	3000000 SOCIEDAD
C-006	CASA	CASA	222	LOS LAVABLES	CALLE 45 # 10, 98	4.000.000	3.300.000 SANFERNA VIVIENDA
C-007	CASA	CASA	222	LOS LAVABLES	CALLE 45 # 10, 98	2.000.000	
C-008	CASA	CASA	222	LOS LAVABLES	CALLE 45 # 10, 98	1.200.000	
C-009	CASA	CASA	222	LOS LAVABLES	CALLE 45 # 10, 98	2.000.000	2.000.000 PROPIETARIO
C-010	CASA	CASA	222	LOS LAVABLES	CALLE 45 # 10, 98	2.000.000	2.000.000 PROPIETARIO
C-011	CASA	CASA	222	LOS LAVABLES	CALLE 45 # 10, 98	2.000.000	2.000.000 PROPIETARIO
C-012	CASA	CASA	222	LOS LAVABLES	CALLE 45 # 10, 98	2.000.000	2.000.000 PROPIETARIO
C-013	CASA	CASA	222	LOS LAVABLES	CALLE 45 # 10, 98	2.000.000	2.000.000 PROPIETARIO
C-014	CASA	CASA	222	LOS LAVABLES	CALLE 45 # 10, 98	2.000.000	2.000.000 PROPIETARIO
C-015	CASA	CASA	222	LOS LAVABLES	CALLE 45 # 10, 98	2.000.000	2.000.000 PROPIETARIO
C-016	CASA	CASA	222	LOS LAVABLES	CALLE 45 # 10, 98	2.000.000	2.000.000 PROPIETARIO
C-017	CASA	CASA	222	LOS LAVABLES	CALLE 45 # 10, 98	2.000.000	2.000.000 PROPIETARIO
C-018	CASA	CASA	222	LOS LAVABLES	CALLE 45 # 10, 98	2.000.000	2.000.000 PROPIETARIO
C-019	CASA	CASA	222	LOS LAVABLES	CALLE 45 # 10, 98	2.000.000	2.000.000 PROPIETARIO
C-020	CASA	CASA	222	LOS LAVABLES	CALLE 45 # 10, 98	2.000.000	2.000.000 PROPIETARIO
C-021	CASA	CASA	222	LOS LAVABLES	CALLE 45 # 10, 98	2.000.000	2.000.000 PROPIETARIO
C-022	CASA	CASA	222	LOS LAVABLES	CALLE 45 # 10, 98	2.000.000	2.000.000 PROPIETARIO
C-023	CASA	CASA	222	LOS LAVABLES	CALLE 45 # 10, 98	2.000.000	2.000.000 PROPIETARIO
C-024	CASA	CASA	222	LOS LAVABLES	CALLE 45 # 10, 98	2.000.000	2.000.000 PROPIETARIO
C-025	CASA	CASA	222	LOS LAVABLES	CALLE 45 # 10, 98	2.000.000	2.000.000 PROPIETARIO
C-026	CASA	CASA	222	LOS LAVABLES	CALLE 45 # 10, 98	2.000.000	2.000.000 PROPIETARIO
C-027	CASA	CASA	222	LOS LAVABLES	CALLE 45 # 10, 98	2.000.000	2.000.000 PROPIETARIO
C-028	CASA	CASA	222	LOS LAVABLES	CALLE 45 # 10, 98	2.000.000	2.000.000 PROPIETARIO
C-029	CASA	CASA	222	LOS LAVABLES	CALLE 45 # 10, 98	2.000.000	2.000.000 PROPIETARIO
C-030	CASA	CASA	222	LOS LAVABLES	CALLE 45 # 10, 98	2.000.000	2.000.000 PROPIETARIO

Fuente: Empresa Agenciar Asesoría Inmobiliaria SAS año 2025

**Teniendo en cuenta la problemática abordada surge la pregunta de investigación:
¿Cómo puede optimizarse el sistema de inventario de bienes inmuebles de Agenciar Asesoría Inmobiliaria SAS para mejorar la eficiencia administrativa de la empresa?**

Para optimizar el sistema de inventario de bienes inmuebles de Agenciar Asesoría Inmobiliaria SAS y mejorar la eficiencia administrativa, es fundamental implementar un sistema digital, específicamente un software de gestión inmobiliaria que responda a las necesidades detectadas en la empresa, el cual permita tener acceso real desde cualquier dispositivo, un inventario digital, estadísticas y reportes.

Esto se verá reflejado en una mejor organización, estructurada, estandarizada y con mejoras de respuesta al cliente; también permitirá una mayor eficiencia administrativa, reducir la dependencia de un solo colaborador, incrementar la captación, mejorar la competitividad y rentabilidad. De esta forma Agenciar Asesoría Inmobiliaria SAS. Superará la deficiencia actual en su sistema de inventario, logrando mayor eficiencia operativa y fortaleciendo su posicionamiento en el mercado. Otra forma de dar solución a esta problemática, es mejorando la plantilla actual; existe en el mercado variedad de plantillas de inventarios adaptables, mucho más estructuradas, crear ficha técnica completa y estandarizada para cada inmueble, incluyendo códigos únicos, descripciones claras y fotografías de alta calidad, mejorar la clasificación por tipo de inmueble, ubicación, estado (arriendo/venta), precio y otras características relevantes, integrar el inventario con canales digitales como página web, redes sociales, portales inmobiliarios etc., para publicación automática y seguimiento de los prospectos interesados y automatizar recordatorios y tareas relacionadas con la captación de nuevos inmuebles, renovaciones o vencimientos de contratos; a continuación, en la Figura N.2 se presenta imagen de referencia de una posible clasificación de la información contenida en una plantilla de inventario de una empresa inmobiliaria toma como ejemplo.

Figura N. 2.

Caracterización Información contenida de una empresa Inmobiliaria SAS

Código	Tipo de inmueble	Opción	Dirección	Ciudad	Precio	Estado	Fotos	Observaciones
AP001	Apartamento	Venta	Cra 10 #15-25, El Recreo Calle 35	Montería	\$1.200.000	Disponible	8 fotos cargadas	Segundo piso, parqueadero incluido
CS002	Casa	Arriendo	#20-14, La Castellana	Montería	\$350.000.000	Disponible	12 fotos cargadas	Patio grande, remodelada recientemente

Fuente: Elaboración propia, año 2025

Según el trabajo presentado por estudiantes de la universidad católica del oriente facultad de ciencias económicas administrativas (2021)

La gestión de inventarios cumple una función determinante dentro de una empresa, teniendo en cuenta que se encuentra directamente relacionada con la cadena de valor, por lo tanto, mitigar el problema se convierte en una necesidad puesto que, el crecimiento de una organización que se encuentra en ambientes altamente competitivos dentro del mercado depende en gran parte de la implementación y ejecución de buenas estrategias de gestión de inventarios dentro de una empresa (pg.8)

Teniendo en cuenta la información del párrafo anterior, podemos dimensionar la importancia de los inventarios, como uno de los rubros más importantes dentro de los activos de una empresa, y como el buen manejo de estos permiten mantener un control oportuno del bien o servicio con el propósito de proporcionar a la organización los recursos necesarios para el buen desarrollo de su actividad económica.

Newmark consultora inmobiliaria en Colombia, en su página web Newmark.com.co, nos comparte interesantes artículos relacionados con el tema de inventarios, donde destacan temas como de la disponibilidad con relación al inventario o que es el inventario en el mercado inmobiliario y por que es clave , acerca de este ultimo concepto en una de sus publicaciones su directora de marketing nos deja a través del siguiente párrafo claridad en el concepto y enfatiza que un buen sistema de inventarios debe ser constantemente actualizado y monitoreado.

El inventario inmobiliario hace referencia a la cantidad total de espacio construido y utilizable dentro de un segmento específico del mercado, como el de oficinas clase A y B, centros logísticos o naves industriales. Este indicador incluye tanto espacios ocupados como vacantes.

Se actualiza constantemente a medida que se entregan nuevos proyectos o se retiran propiedades del mercado debido a cambios de uso o renovaciones importantes. *Aurora Turriago, Directora de Marketing y Comunicaciones & Research - Newmark Colombia* (2024)

Osorio nos dice que además de la gestión de inventarios, es de gran relevancia el control de estos, según sea el contexto en el que se tengan, con el fin de dar fiabilidad y soluciones.

“Al igual que cualquier tipo de sistema, los inventarios necesitan la presencia e implementación de una política confiable de control. La elección del sistema de control depende de la complejidad del escenario de operación, el número de ítems que se necesitan controlar, el número de instalaciones donde se puede almacenar el inventario, y la disponibilidad de la información en tiempo real” (Osorio, 2008 pg.6)

En este trabajo hemos sugerido soluciones de software y nuevas herramientas tecnológicas para mejorar el manejo de sistema de inventarios de la empresa Agenciar inmobiliaria, lo que nos lleva a citar lo ofrecido textualmente por la app elyssa en su página web, la cual es una aplicación que ofrece soluciones propias para inmobiliarias y resalta la importancia de tener un óptimo sistema de inventario para los inmuebles.

“Esta herramienta para inmobiliarias, digitaliza todo el proceso de la captación de inventarios reduciendo significativamente los costos y el tiempo, tanto para los agentes inmobiliarios, como para las empresas y los clientes.

Consiste en una aplicación móvil para los inventarios del estado físico del inmueble, que añade funcionalidades como el registro fotográfico, comentarios, separación de ambientes y las anotaciones, en una misma plataforma” (Servicios Digitales Elyssa S.A.S)

“La gestión de inventarios es un activo invaluable para empresas de cualquier tamaño. Ayuda a mejorar la productividad, la rendición de cuentas y a satisfacer las demandas de los clientes.” Samantha Albright (2023)

Tomando lo dicho por Samantha Albright en su publicación, recalamos que el buen manejo de inventario tiene gran impacto en la atención al cliente y hace que la empresa genere mayor productividad.

Guerra-Naranjo muestra en su estudio de caso que “El impacto de una adecuada gestión de inventarios es crucial en los procesos comerciales... especialmente en compras, ventas y logística (Guerra Naranjo 2024 pg.1)

En el entorno de una inmobiliaria que gestiona ventas y arriendos, contar con un inventario riguroso y actualizado es esencial para optimizar la eficiencia operativa y fortalecer la transparencia financiera. Guerra-Naranjo (2024) demuestra que “una adecuada gestión de inventarios es crucial en los procesos comerciales... especialmente en compras, ventas y logística”, lo que en el caso inmobiliario se traduce en una mejor organización del portafolio y menores costos asociados a documentos o inmuebles mal gestionados.

Objetivos General

Proponer estrategias para el mejoramiento de los inventarios de bienes inmuebles de la empresa Agenciar Asesoría inmobiliaria SAS, ubicada en la ciudad de Montería del Departamento de Córdoba para brindar una mayor eficiencia en la gestión administrativa y comercial de la entidad.

Objetivos Específicos

1. Identificar el sistema de inventario existente, según sector, tipo de inmueble y rango de precio.
2. Examinar las herramientas o estrategias usadas actualmente y los resultados de estas, para identificar las fortalezas y debilidades.
3. Analizar estrategias actuales que contribuyan al mejoramiento del aumento del inventario existente, brindando así más opciones a los clientes según sus necesidades.

Metodología

El presente trabajo de grado se desarrolló bajo la modalidad de práctica profesional, en la empresa Agenciar Asesoría Inmobiliaria SAS, ubicada en la ciudad de Montería. El enfoque metodológico se fundamenta en la metodología de gestión, orientada al análisis, evaluación y mejora de procesos administrativos, en este caso, enfocados en el sistema de inventario de bienes inmuebles, y a su vez poder interpretar y comprender mejor la forma como se lleva actualmente el inventario, sus falencias y que oportunidades de mejora puede haber.

El enfoque de esta investigación es cualitativo, según Hernández-Sampieri, R. & Mendoza, C (2018):

“El termino cualitativo tiene su origen en el latín Qualitas, el cual hace referencia a la naturaleza, carácter y propiedades de los fenómenos (niglas,2010), Con el enfoque cualitativo también se estudian fenómenos de manera sistemática. Sin embargo, en lugar de comenzar con una teoría y luego "voltear" al mundo empírico para confirmar si esta es apoyada por los datos y resultados, el investigador comienza el proceso examinando los hechos en sí y revisado los estudios previos, ambas acciones de manera simultánea, a fin de generar una teoría que sea consistente con lo que está observando que ocurre. (p.7)

El enfoque de investigación se escogió cualitativo, dado que el fenómeno que se va a trabajar nace de la observación, y los testimonios de las personas que trabajan en el lugar.

La hipótesis que plantea este trabajo de investigación es poder establecer nuevas estrategias para la captación de clientes y manejo de los inventarios de bienes raíces de la empresa Agenciar Asesoría Inmobiliaria SAS.

El diseño de investigación de este trabajo busca analizar las estrategias en captación y manejo de inventarios de las empresas inmobiliarias, para poder proponer ideas que estén a la vanguardia de la línea del negocio objeto de investigación.

Las técnicas que se van a utilizar en la presente investigación tenemos:

Observación; Dado que el investigador, se encuentra desarrollando actividades administrativas en la Organización.

Entrevista semiestructurada, debido a que se aplicara preguntas específicas y preguntas abiertas, las cuales surgen durante la aplicación.

Revisión documental: dado que se indagará sobre estudios que se hayan generado sobre el tema de investigación.

En la muestra, se tomará, la percepción de la persona encargada de manejar el proceso de captación y mantenimiento del inventario en la empresa Agenciar Asesoría Inmobiliaria SAS.

Resultados.

Una vez abordada la metodología del presente trabajo de prácticas aplicado en la empresa Agenciar Asesoría Inmobiliaria SAS se presentan los siguientes resultados.

Un diagnóstico claro de las falencias actuales en el manejo de inventario de la empresa Agenciar Asesoría Inmobiliaria SAS.

Como lo hemos dicho anteriormente el archivo de inventario existente que actualmente maneja la empresa Agenciar Asesoría Inmobiliaria SAS no está siendo optimo eficaz y eficiente al momento de brindar información precisa a los clientes y el acceso a dicha información es confusa al momento de ser vista por otro empleado distinto al que maneja actualmente el cargo de asesor comercial, cuando lo ideal sería que cualquier persona autorizada comprenda de forma clara lo contenido en ese archivo en caso de requerir hacer una rotación de personal.

Figura N.3

Documento en Excel del inventario Asesoría Inmobiliaria SAS

CODIGOS	INMUEBLE TIPO	TORRE/B/AREA	CONJUNTO/EDIFICIO/BARRIO	DIRECCION	VALOR	PROPIETARIO
E-002	CASA	223	LOS LAURELES	CALLE 46 # 17-38	4.000.000	JOSEMAN
E-003	CASA	232	LOS LAURELES	CALLE 46 # 17-38	4.000.000	JOSEMAN
E-004	CASA	233	LOS LAURELES	CALLE 46 # 17-38	4.000.000	JOSEMAN
E-007	CASA	234	LOS LAURELES	CALLE 46 # 17-38	4.000.000	JOSEMAN
E-008	CASA	235	LOS LAURELES	CALLE 46 # 17-38	4.000.000	JOSEMAN
E-009	CASA	236	LOS LAURELES	CALLE 46 # 17-38	4.000.000	JOSEMAN
E-010	CASA	237	LOS LAURELES	CALLE 46 # 17-38	4.000.000	JOSEMAN
E-011	CASA	238	LOS LAURELES	CALLE 46 # 17-38	4.000.000	JOSEMAN
E-012	CASA	239	LOS LAURELES	CALLE 46 # 17-38	4.000.000	JOSEMAN
E-013	CASA	240	LOS LAURELES	CALLE 46 # 17-38	4.000.000	JOSEMAN
E-014	CASA	241	LOS LAURELES	CALLE 46 # 17-38	4.000.000	JOSEMAN
E-015	CASA	242	LOS LAURELES	CALLE 46 # 17-38	4.000.000	JOSEMAN
E-016	CASA	243	LOS LAURELES	CALLE 46 # 17-38	4.000.000	JOSEMAN
E-017	CASA	244	LOS LAURELES	CALLE 46 # 17-38	4.000.000	JOSEMAN
E-018	CASA	245	LOS LAURELES	CALLE 46 # 17-38	4.000.000	JOSEMAN
E-019	CASA	246	LOS LAURELES	CALLE 46 # 17-38	4.000.000	JOSEMAN
E-020	CASA	247	LOS LAURELES	CALLE 46 # 17-38	4.000.000	JOSEMAN
E-021	CASA	248	LOS LAURELES	CALLE 46 # 17-38	4.000.000	JOSEMAN
E-022	CASA	249	LOS LAURELES	CALLE 46 # 17-38	4.000.000	JOSEMAN
E-023	CASA	250	LOS LAURELES	CALLE 46 # 17-38	4.000.000	JOSEMAN
E-024	CASA	251	LOS LAURELES	CALLE 46 # 17-38	4.000.000	JOSEMAN
E-025	CASA	252	LOS LAURELES	CALLE 46 # 17-38	4.000.000	JOSEMAN
E-026	CASA	253	LOS LAURELES	CALLE 46 # 17-38	4.000.000	JOSEMAN
E-027	CASA	254	LOS LAURELES	CALLE 46 # 17-38	4.000.000	JOSEMAN
E-028	CASA	255	LOS LAURELES	CALLE 46 # 17-38	4.000.000	JOSEMAN
E-029	CASA	256	LOS LAURELES	CALLE 46 # 17-38	4.000.000	JOSEMAN
E-030	CASA	257	LOS LAURELES	CALLE 46 # 17-38	4.000.000	JOSEMAN
E-031	CASA	258	LOS LAURELES	CALLE 46 # 17-38	4.000.000	JOSEMAN
E-032	CASA	259	LOS LAURELES	CALLE 46 # 17-38	4.000.000	JOSEMAN
E-033	CASA	260	LOS LAURELES	CALLE 46 # 17-38	4.000.000	JOSEMAN
E-034	CASA	261	LOS LAURELES	CALLE 46 # 17-38	4.000.000	JOSEMAN
E-035	CASA	262	LOS LAURELES	CALLE 46 # 17-38	4.000.000	JOSEMAN
E-036	CASA	263	LOS LAURELES	CALLE 46 # 17-38	4.000.000	JOSEMAN
E-037	CASA	264	LOS LAURELES	CALLE 46 # 17-38	4.000.000	JOSEMAN
E-038	CASA	265	LOS LAURELES	CALLE 46 # 17-38	4.000.000	JOSEMAN
E-039	CASA	266	LOS LAURELES	CALLE 46 # 17-38	4.000.000	JOSEMAN
E-040	CASA	267	LOS LAURELES	CALLE 46 # 17-38	4.000.000	JOSEMAN
E-041	CASA	268	LOS LAURELES	CALLE 46 # 17-38	4.000.000	JOSEMAN
E-042	CASA	269	LOS LAURELES	CALLE 46 # 17-38	4.000.000	JOSEMAN
E-043	CASA	270	LOS LAURELES	CALLE 46 # 17-38	4.000.000	JOSEMAN
E-044	CASA	271	LOS LAURELES	CALLE 46 # 17-38	4.000.000	JOSEMAN
E-045	CASA	272	LOS LAURELES	CALLE 46 # 17-38	4.000.000	JOSEMAN
E-046	CASA	273	LOS LAURELES	CALLE 46 # 17-38	4.000.000	JOSEMAN
E-047	CASA	274	LOS LAURELES	CALLE 46 # 17-38	4.000.000	JOSEMAN
E-048	CASA	275	LOS LAURELES	CALLE 46 # 17-38	4.000.000	JOSEMAN
E-049	CASA	276	LOS LAURELES	CALLE 46 # 17-38	4.000.000	JOSEMAN
E-050	CASA	277	LOS LAURELES	CALLE 46 # 17-38	4.000.000	JOSEMAN
E-051	CASA	278	LOS LAURELES	CALLE 46 # 17-38	4.000.000	JOSEMAN
E-052	CASA	279	LOS LAURELES	CALLE 46 # 17-38	4.000.000	JOSEMAN
E-053	CASA	280	LOS LAURELES	CALLE 46 # 17-38	4.000.000	JOSEMAN
E-054	CASA	281	LOS LAURELES	CALLE 46 # 17-38	4.000.000	JOSEMAN
E-055	CASA	282	LOS LAURELES	CALLE 46 # 17-38	4.000.000	JOSEMAN
E-056	CASA	283	LOS LAURELES	CALLE 46 # 17-38	4.000.000	JOSEMAN
E-057	CASA	284	LOS LAURELES	CALLE 46 # 17-38	4.000.000	JOSEMAN
E-058	CASA	285	LOS LAURELES	CALLE 46 # 17-38	4.000.000	JOSEMAN
E-059	CASA	286	LOS LAURELES	CALLE 46 # 17-38	4.000.000	JOSEMAN
E-060	CASA	287	LOS LAURELES	CALLE 46 # 17-38	4.000.000	JOSEMAN
E-061	CASA	288	LOS LAURELES	CALLE 46 # 17-38	4.000.000	JOSEMAN
E-062	CASA	289	LOS LAURELES	CALLE 46 # 17-38	4.000.000	JOSEMAN
E-063	CASA	290	LOS LAURELES	CALLE 46 # 17-38	4.000.000	JOSEMAN
E-064	CASA	291	LOS LAURELES	CALLE 46 # 17-38	4.000.000	JOSEMAN
E-065	CASA	292	LOS LAURELES	CALLE 46 # 17-38	4.000.000	JOSEMAN
E-066	CASA	293	LOS LAURELES	CALLE 46 # 17-38	4.000.000	JOSEMAN
E-067	CASA	294	LOS LAURELES	CALLE 46 # 17-38	4.000.000	JOSEMAN
E-068	CASA	295	LOS LAURELES	CALLE 46 # 17-38	4.000.000	JOSEMAN
E-069	CASA	296	LOS LAURELES	CALLE 46 # 17-38	4.000.000	JOSEMAN
E-070	CASA	297	LOS LAURELES	CALLE 46 # 17-38	4.000.000	JOSEMAN
E-071	CASA	298	LOS LAURELES	CALLE 46 # 17-38	4.000.000	JOSEMAN
E-072	CASA	299	LOS LAURELES	CALLE 46 # 17-38	4.000.000	JOSEMAN
E-073	CASA	300	LOS LAURELES	CALLE 46 # 17-38	4.000.000	JOSEMAN

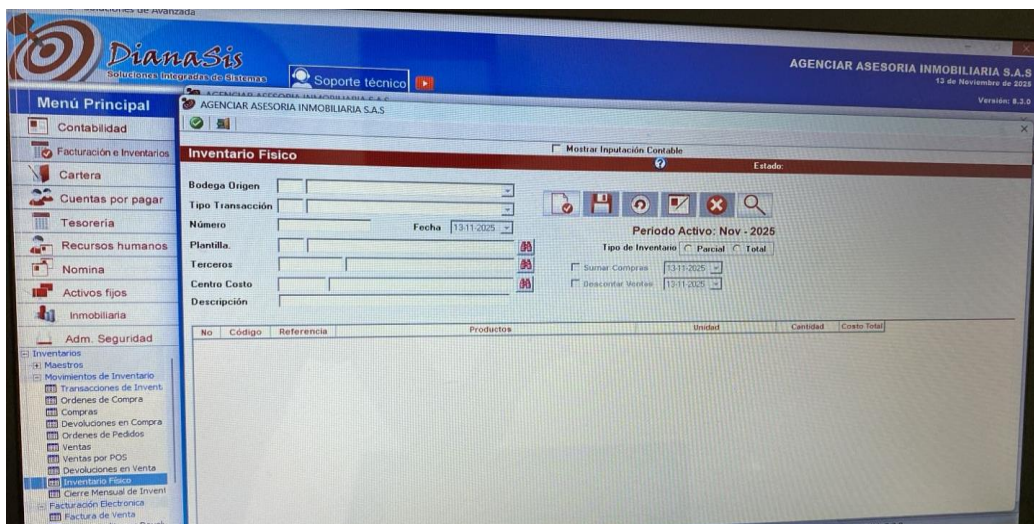
Fuente: figura imagen tomada del inventario actual año 2025, empresa Inmobiliaria Agenciar S.A.S.

Lo anterior, ya que maneja códigos y conceptos en las tablas de Excel, que no son fáciles de comprender, es importante mencionar del inventario actual que tiene la empresa, pasa desactualizada, al momento de brindar información del inmueble por el cual la persona

que esta interesada en arrendar, siempre tienen que preguntar al agente inmobiliario, dado que tiene la información actual de la ocupación de los inmuebles.

Figura N.4

Software contable de la Asesoría Inmobiliaria SAS



Fuente: figura imagen tomada del SOFTWARE CONTABLE actual año 2025, empresa Inmobiliaria Agenciar S.A.S.

En la Figura N.4 se puede observar, el software contable, que utiliza actualmente la empresa, en la cual se encuentra un modelo de inventario, y se pudo determinar mediante la aplicación de la entrevista, y el proceso de observación, que este no se está alimentando no se está utilizando.

Estrategias utilizadas actualmente para el manejo de inventario de la empresa Agenciar Asesoría Inmobiliaria SAS.

Mediante una entrevista realizada a la asesora encargada del manejo de redes sociales, atención al cliente a través de línea telefónica y captación de inmuebles para ampliar el portafolio o disponibilidad de los bienes inmuebles disponibles o no disponibles en la empresa Agenciar Asesoría Inmobiliaria SAS, se pudo conocer:

1. Que la captación de clientes no se hace diariamente, además es hecha usando un método que coloquialmente llamamos ruletear, es decir, el asesor sale a buscar inmuebles desocupados, sin una zona específica o plan de acción designada.
2. Que el manejo de redes sociales usado actualmente es solo la página de Instagram, la página web esta inactiva y el Facebook no funciona.

Como se puede apreciar, de lo recolectado en la entrevista, en la empresa Agenciar Asesoría Inmobiliaria SAS, se implementan estrategias obsoletas, salidas de tendencia, que no van relacionadas a la vanguardia de los negocios actuales, situación que lo deja fuera de competencia en el sector inmobiliario de la ciudad de montería.

Diseño de estrategias de captación con el fin de aumentar el inventario existente y propuesta de una plantilla o software de gestión, donde se integre la información de manera organizada:

1. Se propone la adquisición de una plantilla completa elaborada por expertos, que incluya un modelo de clasificación por tipo de inmueble, ubicación, precio y características.
2. Se sugiere la implementación de un sistema de gestión (software de gestión inmobiliaria) o la habilitación y/o adaptación para el área comercial, del ya existente que conlleve a una capacitación realizada por el proveedor de este, en la Figura N.5, se puede observar, que existe un modulo en el software contable actual de la empresa, el cual se puede poner en funcionamiento.

Figura N.5

Software contable actual



Fuente: figura imagen tomada del SOTFWARE CONTABLE actual año 2025, empresa Inmobiliaria Agenciar S.A.S.

3. Un protocolo de actualización y alimentación continua de datos, para el aumento en la eficiencia de búsqueda y oferta de inmuebles hacia los clientes, el cual puede incluir encuestas, investigación del mercado, compra de base de datos y algún incentivo para atraer nuevos clientes-
4. Implementar una App especial para inmobiliarias, como lo vienen haciendo la competencia, con el fin de ir a la vanguardia, pero, sobre todo, para optimizar el trabajo de captación, procesos de entrega del inmuebles y registro de novedades.
5. Actualizar, y poner en funcionamiento la página web, y redes sociales de la empresa.

Conclusiones.

Luego de desarrollar la metodología para dar respuesta a la pregunta de investigación ¿Cómo puede optimizarse el sistema de inventario de bienes inmuebles de Agenciar Asesoría Inmobiliaria SAS para mejorar la eficiencia administrativa de la empresa? , mediante la elaboración de este trabajo, y basado en la experiencia vivida con su problemática actual, es importante entender que las observaciones encontradas , dejan en evidencia la urgente necesidad de idear nuevas estrategias para la captación y organización de los inventarios de inmuebles disponibles y no disponibles , así como también la implementación de nuevas tecnologías aplicada a la información existen y nueva , que posibiliten el acceso rápido y veraz al inventario disponible de bienes inmuebles , de igual forma la optimización del manejo de herramientas para la promoción de los mismos (implementación de software, capacitación del manejo redes, activación de la página| web etc.) favoreciendo así , el crecimiento y la competitividad. Lo cual también permitirá acceso a la información en tiempo real desde cualquier dispositivo y ser atendida sin depender del conocimiento exclusivo de una sola persona, sino que cualquier persona autorizada y capacitada podría brindar respuesta ágil telefónica o presencialmente a los interesados en cualquier tipo de inmueble.

En definitiva, el sistema actual es poco eficiente y requiere intervención inmediata para avanzar a la vanguardia del mercado, ser más competitiva y lograr un crecimiento que le permitirán, además de tener un sistema de inventario optimo y actualizado, también le ayudará a ampliar su portafolio y mejorar la atención al cliente brindándole información confiable verás y variada que se adapte a sus necesidades. Al tener un sistema de inventario con información precisa y visualmente efectiva para responder las preguntas a los clientes, se logrará cerrar negocios con mayor agilidad y disminuir la perdida de oportunidades.

Referencias

Universidad católica del Oriente (2021) Sitio web:
<https://repositorio.uco.edu.co/server/api/core/bitstreams/314d6ecd-a86a-4063-8033-16a0b9c37153/content>

Newmark Consultora inmobiliaria líder en finca raíz. Aurora Turriago (2024) Sitio web:
<https://www.newmark.com.co/>
<https://nmrk.lat/que-es-el-inventario-en-el-mercado-inmobiliario-y-por-que-es-clave-en-los-reportes-de-mercado/>

Publicación revista panorama Volumen 2 politécnico gran colombiano, artículo de investigación Osorio García Carlos (2008) Sitio web:
<https://revistas.poligran.edu.co/index.php/panorama/issue/archive>

Soluciones Digitales Elyssa S.A.S Sitio web:
<https://elyssa.app/herramientas-para-inmobiliarias-que-toda-empresa-de-bienes-raices-deberia-conocer/#:~:text=SIMI,a%20cada%20tipo%20de%20empresa.>

Albright, S. (19 de septiembre de 2023). *El héroe silencioso: por qué importa la gestión de inventarios*. *Business Tech*. <https://techjournal.org/the-importance-of-inventory-management>

Guerra-Naranjo, L. M. (2024). *Evaluación de la influencia de la gestión de inventarios en el rendimiento empresarial: Un estudio de caso*. *Reflexiones Contables*, 7(2), 45-58. Universidad Francisco de Paula Santander.
<https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/9592900.pdf>

Hernández-Sampieri, R. & Mendoza, C (2018). **Metodología de la investigación. Las rutas cuantitativa, cualitativa y mixta**, Ciudad de México, México: Editorial Mc Graw Hill Education, Año de edición: 2018, ISBN: 978-1-4562-6096-5, 714 p.

Anexos

Registros fotográficos:

Empresa Agenciar Asesoría Inmobiliaria SAS



Puesto de trabajo, de las estudiantes de prácticas en la Empresa Agenciar Asesoría Inmobiliaria SAS



Software contable actual de la Empresa Agenciar Asesoría Inmobiliaria SAS



PREGUNTAS DE LA ENTREVISTA SEMI ESTRUCTURADA APLICADA EN LA EMPRESA ANGENCIAR ASESORÍA INMOBILIARIA SAS

1. ¿Qué tipo de inventario tiene implementado la empresa?
2. ¿Qué bienes inmuebles se encuentran registrados?
3. ¿En qué formato se diligencia la relación del inventario?
4. ¿Se tiene la información real del Inventario?
5. ¿Quién es el encargado de la actualización del inventario?
6. ¿Tiene la empresa un software para el manejo de los inventarios?
7. ¿Qué estrategias implementa la empresa para la captación de nuevos clientes?
8. ¿Qué aspectos crees que deberían mejorar la empresa en el manejo de inventario?