

Estudio
Inicial



ALQUIGEST

Brollo, Lucas Emanuel
Calabró Raffo, Francesco
Juncos, Conrado Nahuel
Rosin, José Marcos

FACULTAD REGIONAL CÓRDOBA

Analista Universitario de Sistemas

Seminario Integrador

CÁTEDRA	Seminario Integrador
ÁMBITO DE APLICACIÓN	Estudio Jurídico Carina Andrea Torres
NOMBRE DEL SOFTWARE	AlquiGest
OBJETIVO	Brindar soporte a la gestión de alquileres para un estudio jurídico ubicado en la zona norte de la Ciudad de Córdoba, mediante una plataforma web que permita administrar de manera eficiente los contratos vigentes, registrar y consultar el historial de pagos de alquiler y servicios, y gestionar la información de propietarios e inquilinos, con el fin de optimizar el seguimiento operativo y respaldar la toma de decisiones.
METODOLOGÍA	Metodología Ágil - SCRUM Adaptado

EQUIPO DE TRABAJO	LEGAJO	APELLIDO, NOMBRES	Mail De Contacto
	93686	Brollo, Lucas Emanuel	leblucas3@gmail.com
	86557	Calabró Raffo, Francesco	francescocraffo1@gmail.com
	94719	Juncos, Conrado Nahuel	conryjuncon@hotmail.com
	85199	Rosin, José Marcos	joserosinrav@gmail.com
CURSO	3K4		
DOCENTES	Ing. Francisco Aquino Ing. Silvina Arenas		
AÑO DE CURSADO	2025		
FECHA DE EXAMEN	DD/MM/AAAA		

Tabla de Contenido

Tabla de Contenido.....	3
Introducción general del proyecto.....	4
Propósito del Documento.....	4
Descripción del Ámbito.....	5
Reseña Histórica.....	5
Dimensionamiento.....	6
Procesos del negocio.....	6
Recursos informáticos actuales.....	8
Problemas y oportunidades.....	8
Antecedentes similares del producto.....	9
Reglas de negocio.....	9
Historial de revisión.....	11

Introducción general del proyecto

En el presente trabajo, desarrollado en la materia Seminario Integrador de la carrera Ingeniería en Sistemas de Información de la Universidad Tecnológica Facultad Regional Córdoba, vamos a implementar y aplicar todos los conocimientos que hemos adquiridos durante los primeros 3 años de la carrera desarrollando un software para la gestión de alquileres de un estudio jurídico en la ciudad de Córdoba.

El objetivo principal de este proyecto es diseñar e implementar una aplicación web que permita la administración de las propiedades gestionadas por el estudio jurídico, centrándonos no sólo en simplificar la entrada y mantenimiento de la información sino que también permitirá a los usuarios obtener información actualizada sobre los servicios de las propiedades administradas.

Propósito del Documento

El propósito de este documento es describir inicialmente el contexto sobre el cual se va a desarrollar el proyecto, brindándole al lector la información necesaria para comprender el negocio, en base a un análisis de éste, presentaremos un descripción de los procesos involucrados los cuales son imprescindibles para la implementación efectiva del software, antecedentes de la organización, enunciando los problemas y nuestra propuesta para solucionarlos.

Descripción del Ámbito

Nombre o razón social: Estudio Jurídico Carina Andrea Torres.

Ubicación física: Barrio Centro América - Zona Norte - Córdoba, Córdoba, Argentina.

Emplazamiento: Una oficina que se encuentra dentro del Estudio Jurídico.

El objetivo principal de la organización es brindar un servicio de gestión de inmuebles y locales comerciales en alquiler, que permita un control eficiente de contratos, renovaciones y pagos de servicios asociados.

Reseña Histórica

La organización tuvo sus inicios en la experiencia profesional de la abogada Carina Andrea Torres, cuando, debido a los juicios de desalojo que realizaba, le surgió la oportunidad, a pedido de sus clientes, de intermediar entre las partes, es decir, entre el locatario y el inquilino, realizando la gestión de los contratos de locación, de servicios y notificaciones de pago de éstos últimos. Ella se encarga de relacionarse con el inquilino y luego envía los pagos a los locatarios, en sus comienzos y actualmente ella realiza la gestión de sus clientes, inmuebles de sus clientes e información del estado de pagos de servicios de manera manual, escritas en cuadernos, ella acuerda con el locador qué servicios desea que ella gestiona y cuáles gestionará y pagará el inquilino. La gestión de los documentos la lleva en Microsoft Word, tiene uno en el que tiene los contratos confeccionados, otro en el que tiene el registro de los impuestos y servicios de cada cliente y un último en el que lleva los datos de sus clientes (CUIL, clave, domicilio, servicios de cada uno, cuales paga el cliente y cuáles Carina).

Dimensionamiento

La organización está conformada actualmente por tres personas, una profesional abogada quien es la titular y responsable legal del estudio jurídico, quién se encarga de la gestión principal de los inmuebles y locales comerciales en alquiler. Por último el estudio jurídico cuenta con dos secretarias quienes colaboran en las tareas de registro de información, seguimiento de pagos de servicios y apoyo en la atención a propietarios e inquilinos.

Procesos del negocio

Los procesos del negocio que se verán afectados por la implementación del sistema son:

- **Gestión de los inmuebles**

Objetivo: Registrar y administrar la información de los inmuebles, distinguiendo el tipo de inmueble, para poder llevar un control del mismo.

Situación actual: Los datos de cada propiedad quedan almacenados en documentos de manera local en distintas PC de la organización.

- **Gestión de los contratos**

Objetivo: Registrar y almacenar la información de los contratos de locación.

Situación actual: Los datos se almacenan de manera local en las PC del estudio en archivos de texto.

- **Gestión de inquilinos**

Objetivo: Registrar y conservar los datos de los inquilinos, incluyendo información personal y de contacto.

Situación actual: Los datos personales y de contacto de los inquilinos se guardan en archivos físicos, sin un sistema unificado.

- **Gestión de Propietarios**

Objetivo: Registrar y conservar los datos de los propietarios, incluyendo información personal e inmuebles a su nombre.

Situación actual: Los datos de los propietarios no están registrados de manera concreta en algún documento, si no que se encuentran en los archivos de los contratos.

- **Administración de contratos de alquiler**

Objetivo: Gestionar y archivar los contratos de locación, controlando fechas de inicio y vencimiento, así como las renovaciones de los mismos.

Situación actual: Actualmente los contratos se guardan como archivos de documentos Microsoft Word, sin una herramienta que facilite el control de fechas de inicio, vencimiento o renovación.

- **Gestión de pagos de servicios**

Objetivo: Registrar y controlar los pagos de los servicios asociados a cada inmueble con el fin de garantizar que los mismos estén al día

Situación actual: Actualmente el registro de pagos de los servicios de los inmuebles se realiza en papel, enviando a un email propio los comprobantes de los servicios pagados para llevar su registro.

Recursos informáticos actuales

Actualmente la organización cuenta con dos computadoras utilizadas para las tareas administrativas, el almacenamiento de archivos relacionados a la gestión de los inmuebles como contratos, comprobantes de pagos, etc. de manera local. Además el estudio jurídico no cuenta con un software dedicado para dicha tarea actualmente, se utilizan documentos Word para registrar y organizar la información.

Esta modalidad, si bien permite resolver las gestiones básicas, presenta limitaciones en cuanto a la centralización de la información, seguridad de los datos, lo que motiva la propuesta de implementación de un sistema informático específico.

Problemas y oportunidades

Uno de los problemas principales de la organización está relacionado con la gestión manual de las operaciones, principalmente el hecho de el tiempo que lleva la realización de los documentos manuales, realizados en un cuaderno, y la constante revisión de las fechas para enviar los avisos de pago de servicios a los inquilinos y del alquiler. Otro inconveniente que presenta actualmente en la organización es el hecho de no tener bien identificado cada inmueble con sus respectivos propietario e inquilino, ya que los datos de cada uno se encuentran por separado en documentos y formatos diferentes.

Identificamos una oportunidad para el futuro del negocio, la cual sería la posibilidad de brindar el servicio de venta de los inmuebles, ya que el estudio jurídico cuenta con los datos necesarios, entonces podría utilizarlos para realizar publicaciones de los propiedades disponibles para la compra a potenciales clientes.

Antecedentes similares del producto

En el mercado argentino existen diversos sistemas informáticos dedicados a la gestión de alquileres y propiedades, orientados principalmente a inmobiliarias y administradores de consorcios. Estos productos suelen ofrecer funcionalidades como la administración de contratos, registro de propietarios e inquilinos, gestión de pagos y servicios, y generación de reportes, cubriendo necesidades similares a las del estudio jurídico Carina Andrea Torres.

Algunas soluciones destacadas en Argentina incluyen:

- **Ubiquo** es un software argentino que permite administrar inmuebles, contratos y pagos de alquileres, además de automatizar notificaciones y reportes. Está orientado a inmobiliarias y administradores, con foco en reducción de tareas administrativas y centralización de la información.

En general, estos productos permiten centralizar la información, mejorar la seguridad de los datos y optimizar la generación de reportes, aspectos que representan oportunidades de mejora frente a la gestión manual actual del estudio jurídico. Sin embargo, la mayoría de los sistemas existentes no se adaptan a las necesidades específicas del estudio jurídico que actúa como intermediario en la gestión de los servicios del inmueble y el pago de alquileres.

Reglas de negocio

- **RN1:** El recordatorio de vencimientos de servicios debe notificarse antes del día 10 de cada mes antes de las 21:00hs.
- **RN2:** El recordatorio del vencimiento de contrato debe notificarse con 1 mes de anticipación.
- **RN3:** El propietario decide qué servicios debe pagar la abogada y cuáles controlar.
- **RN4:** Para el cálculo de aumento de alquiler se debe utilizar el ICL o valor fijo a definir en el contrato.

-
- **RN4:** Se podrá modificar los datos de un inmueble cuando este no esté bajo un contrato activo.
 - **RN5:** En el caso de que la boleta de algún servicio se generé después del 10 mes, se espera que le llegue un mail del proveedor del servicio informando la emisión de la factura, por lo que el inquilino se debe hacer cargo de abonar la misma.

Histórial de revisión

Fecha	Versión	Descripción	Autor
05/09/2025	1.0	Versión inicial	Equipo.