**Entrevistas**

La entrevista se realizo a Gonzalo Maidana quien respondió todas las preguntas el día 16/9/2025.

**1. Sobre la organización en general**

*1.1 ¿A qué se dedica la organización?*

Soy corredor inmobiliario, me dedico a la administración, la venta, pero para lo que más necesito la informática, es para la administración de alquiler. Llevar al día los alquileres, aumentos, expensas, boletas de luz, organizar todo. Levar el registro de pagos y luego poder rendir eso a los dueños dando explicaciones de que paso, que no paso, quien pago o quien no pago. Yo uso Excel para realizar un resumen del mes donde imprimo las planillas y le voy pasando a los dueños. Para los cobros, para tenerlo a mano. En si el sistema para hacer los recibos lo estoy cambiando todos los meses hasta encontrar uno que mas o menos se amolde. Ahora estoy usando talonarios, pero no me convence del todo porque tienes que pasar uno por uno a mano y lleva tiempo. Es más rápido el sistema anterior que yo imprimía los recibos, pero era lo mismo porque yo tenia que escribir cada recibo a mano. Lo ideal sería ya tener, por ejemplo: Departamento 1, hasta el mes 7, paga tanto y automáticamente se cargue. Mas que nada eso hay algunos que aumentan cada seis meces, otros cada cuatro y otros cada tres. Tener que ir revisando eso y avisando. Y en la venta en si la falencia mas grande que tengo hoy la publicidad ya sea una página, una pagina activa de Instagram, hoy no tengo nada.

*1.2 ¿Cómo está organizada actualmente la inmobiliaria? (áreas, roles, cantidad de empleados)*

Hoy yo solo, en su momento tuve gente, pero ahora me encuentro solo. En la inmobiliaria el concepto mío todo yo. Después los contables de la inmobiliaria, si bien tengo un contador, es ajeno a la organización.

*1.3 ¿Qué herramientas usan hoy para gestionar la información (Excel, sistema, papel)?*

Únicamente Excel, hago todo con Excel. Después Word para los escritos. Publicitariamente uso Canva, más que nada para la publicidad.

*1.4 ¿Cuáles son las principales dificultades que encuentran en su gestión actual?*

Publicidad, redes. En la administración quiero agilizar mas que nada, mas eficiente. Por ejemplo, hacer los recibos me toma un día entero.

*1.5 ¿En los recibos que tienes?*

Es básico, es el recibo con el alquiler. El tema es cargar el cable, algunos tienen expensas otros no tienen. Por ejemplo, en uno tiene cable, luz y garajes. Otros tienen expensas, otros tienen gastos de mantenimiento y eso hay que organizar uno por uno y hacerlo. Yo antes lo hacia por computador y lo empecé a hacer a mano en estos recibos. Algo para agilizar porque yo en si llevo el control en Excel. Yo sí quiero tener un resumen tengo como controlar y pasar los datos. Y así ir pasando todo el mes, cada una en particular, Y después tengo otro Excel para saber como le rindo a los dueños, y el resumen o el saldo me queda en cero. Y así con cada uno siempre me tiene que dar cero, eso es que esta todo en regla. Por ejemplo, tengo uno que adeuda noventa mil pesos todavía y van a pagar el mes que viene y eso en el recibo tendría que cargarlo. En la parte administrativa seria agilizar eso y después la venta con la pagina mantenerlo mas estables. Hoy con el tema del alquiler no preciso las redes, vienen y lo tengo. La venta si, si bien no es el punto fuerte. Caso comercial es lo único que estoy publicando porque si cuesta más. Anteriormente tenía un Excel que ya está en desuso que iba anotando una lista de interesados (nombre, apellido, cantidad de personas, mayores menores, si necesitaba con garaje si estaba con mascotas, casa, departamento, habitaciones y numero de contacto). Hoy no lo estoy utilizando, pero si la cosa vuelve a estar como antes seguramente lo voy a precisar. Últimamente estoy agendando directamente WhatsApp. Y cuando necesito busco una persona y le mando a los últimos, alguno siempre lo quiere.

**2. Sobre la gestión de propiedades**

*2.1 ¿Cuáles son las propiedades que registran?*

Propiedades de venta abarca lo que sea quinta, terreno, casa, casa a demolición, loteo sin aprobación, de venta puede ser lo que sea, fondo de comercio, forestación (madera), etc. Administración también solo que ahí soy mas selectivo con el propietario, según como es el propietario, las condiciones veo si lo tomo. Voy a empezar a incorporar federación, pero no sé cómo voy a hacer. Estoy viendo como lo manejo. Ahí voy a necesitar mas las redes para alquilar por el hecho que no voy a estar allá. Pero de que se administra se administra, ya tengo 6 para empezar.

No cierro la ventana de tener alquileres temporarios, a mi en si no me gusta porque ya estoy toda la semana con el permanente, en su momento me plante buscar a alguien que tenga tiempo el fin de semana que se encargue el de esa rama, hoy no, pero si quisiera podría tener bastante, mientras este solo no lo voy a hacer a futuro podría delegar a alguien que se encargue del alquiler temporal.

*2.2 ¿Qué datos almacenan de cada propiedad? (dirección, dueño, características, precio, fotos, estado legal, etc.)*

Datos del inquilino: nombre y apellido, DNI, teléfono, fecha de ingreso, fin de contrato y cada cuando aumentara, por que índice. Contrato de locación, casa propia e IPC que es la inflación. Los datos de contacto del garante el domicilio, recibos del granate, DNI de todos.

Datos del inmueble: Donde está ubicado, el número de medidor sujeto al inmueble, la lectura de ingresos decir la lectura de uno y cuando ingreso otro, si tiene expensas o si no, si tiene cable instalado, si no lo tiene. En caso de mantenimiento también, en el gasto de mantenimiento el chico, Alan, sale trabaja, yo le pago y luego le cobro al correspondiente inquilino. Por eso hay que llevar un control de cada departamento. Por ejemplo, departamento 1 de tal lado fue Alan y tal arreglo y salió 20 mil pesos, entonces tiene que cargar en el resumen que sigue.

…

La propiedad dependiendo el caso, guardo la partida municipal del departamento o la propiedad, en algunos casos el titulo si en otros no, dependiendo el caso. Si es un usufructo si tiene título, va variando. Lo que es seguro la partida y la boleta de luz seguro de la propiedad.

Después de parte propietario escaneo la autorización y después todo lo que es la documentación, contrato, fotocopia de DNI, fotocopia recibo. Boletas de reparación, comprobante de pago de la luz, Para tener un respaldo digital me tomo el trabajo de escanear cada recibo y lo guardo.

*2.3 ¿Necesitan diferenciar propiedades* ***en venta, en alquiler, reservadas o vendidas****?*

Si. Seria muy práctico. Mas que nada seria poder diferenciar entre, sacando alquiler y administración, en el caso de la venta entre casa, terreno, propiedad precaria, es algo que pasa a ser una subcategoría porque hoy en día la casa precaria vale menos que un terreno baldío. Una casa precaria es una casa que ya está para tirar. Pasa mucho en el centro hoy en día sale más barato una casa que este para tirar que el terreno ya limpio. Es una cosa que la gente todavía no se da cuenta, antes de comprar un terreno baldío búscate una casa vieja. Tirarla y hacer todo te va a salir mas barata que el terreno, porque en el terreno tener la superficie libre total que vale un monto, ahora en este tienes la casa que habitable no es no te sirve valor de construcción y como terreno baldío tienes achicado el terreno baldío, entonces vale menos. Ahora bien, depende la zona. Si es una zona alejada o afecta mucho, pero, en zona centro, sí. Entonces tienes la subcategoría de la casa, casa precaria y casa ya construida. Después más que nada no se si por mt2 sino por habitación. La gente busca más por habitación que por metro cuadrado. Después el barrio seria bastante bueno tenerlo porque la gente pide por barrio, seria un buen filtro, la dirección mas que nada sirve, si tiene gas no tiene gas. En lo eléctrico la mayoría tiene Enersa, algunos casos son cooperativa, algunos menos. Hay diferencia en el tema administrativo. Enersa es mucho mas laxo con nosotros nos da la información, los datos. Cooperativa no nos da casi nada, tienes que pedir y esperar que te manden toda la información. Después el impuesto municipal si lo pago yo, lo paga el dueño, lo paga el propietario, lo paga el que alquila eso si está abierto a distintos casos. En resumen, lo que se filtraría es casa departamento, galpón, terreno baldío, casa precaria y después la zona, barrio y los mt2 si bien la gente pide habitación no es lo mismo 200 mt2, 300 mt2. En administración fijar mas que nada tipo, departamento, casa, local comercial, galpón. Después por el tipo de aumento más que nada llevar cuando aumenta, Por ejemplo, lo que me salta acá, el mes que viene aumenta tal, tal y tal. Yo encima marco que me quede muestre amarrillo un mes previo, entonces yo ya le aviso al propietario el mes que viene es el último de tanto monto.

**3. Sobre la gestión de clientes**

*3.1 ¿Qué información registran de los clientes compradores y vendedores?*

DNI, y después es todo más información de la propiedad, titulo, mesura si hay, certificado. Mas que nada para saber la situación del inmueble y lo del comprador es DNI y nada mas y luego la situación si están casados o no es mas que nada para el escribano. Es mas dato de la propiedad, titulo, plano si hay mensura, si venció la mensura, si esta vigente, son dantos mas que nada de la propiedad, en caso de ventas.

**4. Sobre las operaciones de compra-venta/alquiler**

*4.1 ¿Cómo registran actualmente una operación de compra o alquiler?*

Consulta, se va pasando yo le escribo los datos de los garantes, tienen que completar una planilla que la hago completar por los interesados, eso lo escaneo y guardo toda la información. Y después lo mismo, DNI, el ultimo recibo, contrato firmado y escaneado.

En el caso de venta se le hace firmar al dueño una autorización de venta, que lo mismo, se escanea el documento firmado mas el DNI, más el titulo o documentación que tenga de la casa. Hoy en día medio que la gente no tiene mucho se va recabando lo que haya. Yo en articular por sesión no trabajo, como son temas medio delicados, yo así no trabajo.

*4.2 ¿Qué documentos o comprobantes necesitan generar o almacenar digitalmente?*

El tema contrato va a variar mucho porque va rotando, contrato a contrato, por eso no trabajo con modelo de contrato porque al cambiar de inquilino, me agregan algo o me cambian algo, no es lo mismo lo comercial que otro que no es comercial. Lo que tengo que agilizar mas es el tema de los recibos, eso si esta muy lento el sistema, tardo día y medio dos en hacer cada uno, encima hay boletas que me llegan tarde, entonces eso también impide poder hacer todo de corrido porque no tengo todos los datos, falta información. Así que si se pudiera cargar todo en un mismo sistema seria buenísimo. Yo lo tengo dividido en cada propiedad por así decirlo, departamento San Martin, Martin Fierro Y los olivos, es lo único que tengo unificado, el resto este todo separado, Tratado del Pilar, Pablo Estampa, Jaime Tabeni y Gregoria Pérez, casa y locales. Yo esto tengo un despelote que estaría bueno que este todo en un mismo lugar, por ejemplo, San Martin yo acá tengo o que será el mes a mes, esto le saco captura le mando a inquilino, acá tengo un resumen del año. Yo acá cargo los datos de todo, expensas, luz, garaje y voy cargando, en este caso no todos tienen garaje, y ahí es donde se van cargando los datos, expensas ya lo cargué porque eso sé que queda en 24000 y no se altera más hasta diciembre. Después el tema del valor de los alquileres se carga solo, porque en otra planilla yo llevo el control de todo, en amarrillo esta lo que esta por aumentar un mes antes y el rojo lo que ya termino, una vez llega al mes yo miro en la planilla ya veo que va, una vez fijado el aumento ahí yo lo cargo, en este caso es cuatrimestral la mayora, los cuatro meses el valor del alquiler. Entonces ahí ya se pasa de esta planilla pasa a la que es 2025. Yo a principio de año tengo que hacer enero, febrero, marzo, etc. e ir anexando una por una cada departamento, eso una vez al año luego solo voy cargando los datos.

…

Tuve un intento de automatización que al final lo abandoné, en concepto le ponía alquiler y ya se cargaba solo, en principio yo ponía la fecha, que era lo que me pagaban, garantía, otros honorarios, taza municipal, expensas, luz, reparaciones, garaje, entrega. Entonces yo ponía esto y se cargaba automáticamente. Pero lo abandone, fue medio un prototipo.

…

Yo me manejo así, los que están en Martin fierro es MF, 1, 2 y 3, San Martin es (SM) 1, 2 y 3, ahí tengo un caso especial porque esta viviendo la madre del propietario, Jaime Tabeni (JT) O Los Olivos (LO). No tengo que estar buscando, escribo LO\_4. M e sale todo lo de ese mes de ese departamento, que paso, que pago, el monto, forma de pago, porque algunas cosas son en débito. Todo lo que hay en efectivo es la caja general, todo lo que junto en el mes, casa seria porque yo no dejo plata acá hay cosas que me llevo entonces en la oficina me queda tanto, menos el débito. Y cobrado es el total de todo.

*4.3 ¿Desean que el sistema calcule* ***comisiones, gastos o impuestos*** *automáticamente?*

Podría ser, más que nada el resumen de los honorarios, ya que a cada alquiler se le tiene que descontar el 10% en concepto de honorarios. Ahí tengo un sistema de caja, que yo lo voy poniendo y va cargando, el 10% de cada alquiler va a la caja propia y el saldo le queda a tal propietario y el monto del alquiler ya reducido, y ahí la totalidad de departamentos con el monto total. Sacando que haya gastos de luz u otra cosa, hay gastos que si ya van al dueño y me figuran en resúmenes. Después los servicios se podrían hacer algo para que yo cargue el monto, por numero de medidor o por número de departamento, por ejemplo, departamento uno, que ya este cargado que es este medidor y yo cargo el monto nomas. Y también que registre si por ejemplo hasta el 23 es tanto y después del 23 es tal monto, e ir cargando así los datos. Después tendrías que hacerlo cuando cargue el inquilino que vos tomas la lectura que dejo uno, por la lectura que dejo el otro y ahí se hace la totalidad del consumo, por ejemplo, en este caso 293 y tienes el total de las boletas, entonces hacer 44777 / el consumo total, te da, 246 pesos por Kwa de valor. Que hago con esto, con este valor saco la diferencia de la boleta de 243, vos tienes un que momento ingreso y en qué momento salió que hacer, el consumo de cada uno correspondería por 246. Por ejemplo, yo acá debería tener anotado la última lectura del que se fue del que se fue, 21594 al día que se fue yo voy y miro en el medidor y me figura 22000, yo sé que la próxima boleta que llega dice 23, bueno esos 22000 son para el que se fue y 1000 son para el que ingreso, ese es el único calculo que vos tienes en el caso de que se hayan ido e ingresado.

**5. Sobre la administración interna**

*5.1 ¿Desean que el sistema emita* ***reportes*** *(ej. propiedades disponibles, ventas cerradas por mes, clientes activos)?*

Cuando vence el contrato es algo que siempre tengo que andar revisando, porque hay algunos que se que en el mes 12 termina y hay otros que en el mes 24, es algo que a veces no me acuerdo, entonces tengo que andar buscando para ver si era en el mes 12 o en el mes 24 o pueden ser meses especiales también. Eso si es algo que yo tengo que andar revisando mas que nada eso estar pendiente de cuando termina el contrato, o cuando aumenta y por qué índice. Los índices que se calculan es promediar dos o tres índices que seria contrato locación, precio consumidor y casa propia.

Para calcular los distintos índices yo hacia regla de tres simple y ahí sacas el porcentaje, yo en su momento había hecho un Excel que lo hacia solo, yo solo le cargaba los datos, después surgieron calculadores de internet.

6. **Sobre los requerimientos técnicos**

*6.1 ¿Necesitan acceso desde celulares?*

En el tema administrativo el teléfono sería útil para chequear todo sin andar teniendo pendiente la computadora por el mismo. Por ejemplo, esta impresora que es wifi yo puedo imprimir desde el teléfono sino tendría la computadora yo podría imprimir los recibos tranquilamente. Hoy uso esto, en su momento yo lo imprimía, pero estaba en la misma tenia que estar cargando cada uno de los datos, acá me ahorro bastante, solo tengo que cargar el nombre y apellido.

*6.2 ¿Qué redes sociales utilizan?*

En mi rubro no utilizamos tanto, menos para alquilar. En venta te sirve mas Facebook que Instagram, porque lo utilizan la gente mas grande. En cambio, si yo pongo el alquiler de un departamento en Instagram vuela. Es mas por edades que otra cosa. O una pagina porque la gente de afuera busca la página.