

Relevamiento – Sistema de Gestión Inmobiliaria

Fecha: 22/09/2025

Participantes: Estudiantes de Análisis de Sistemas UADER + Gonzalo Maidana  
(Corredor Inmobiliario)

Método: Entrevista y observación directa.

## Descripción actual del proceso

- La inmobiliaria es gestionada actualmente por una sola persona (corredor) que se dedica a la administración general de la misma de forma manual.
- Los datos de propiedades e inquilinos se almacenan en planillas de Excel y Word.
- El corredor se encarga de brindar al solicitante los formularios de solicitud de alquiler para concretar la compra.
- Los recibos de alquiler se hacen en talonarios a mano.
- La publicidad es deficiente ya que no cuenta con página web y las redes sociales son poco activas.
- Los datos de propiedades e inquilinos se almacenan en planillas de Excel separadas, no hay un sistema unificado bien organizado.

## Problemas detectados

1. Falta de organización debido a que la información está dispersa en distintos Excel y carpetas.
2. Publicidad débil debido a la ausencia de pagina web y la nula presencia en redes sociales.
3. Seguimiento y control engorroso ya que hay que buscar y actualizar la información de forma manual, provocando además pérdida de tiempo.
4. Ausencia por falta de recordatorios de renovación de contrato / vencimiento de alquiler.

## Usuarios identificados

- Corredor: encargado de gestionar propiedades, inquilinos, recibos, contratos y reportes.
- Propietario: recibe rendiciones y resúmenes de pagos.
- Inquilino: recibe recibos, avisos de vencimientos y actualizaciones de precio.
- Cliente comprador/vendedor: consulta propiedades para el alquiler, venta o compra y entrega documentación.

# Análisis del Problema

## Situación actual:

La inmobiliaria “Gonzalo Maidana” gestiona el alquiler y venta de propiedades de forma manual mediante el uso de formularios de solicitud, talonarios en papel para recibos, Excel para registros y WhatsApp para contactos de interesados. El encargado es el corredor inmobiliario, pero el trabajo es lento, desorganizado y hay poca publicidad.

## Problemas clave:

- Procesos manuales y lentos.
- Dificultad de seguimiento debido a la falta de centralización, digitalización y organización de la información.
- Publicidad débil y sin presencia web.

## Objetivo general

Diseñar e implementar un sitio web inmobiliario que permita mostrar propiedades en alquiler y venta, con la posibilidad de crear, editar, actualizar y eliminar propiedades desde un panel de administración.

## Objetivos específicos

- Centralizar la información de propiedades en una base de datos única.
- Publicar en la web las propiedades con fotos, descripciones y estado.
- Brindar un panel de administración para gestionar propiedades
- Incluir filtros de búsqueda de propiedades.
- Permitir el contacto directo de interesados mediante un formulario.  
//fuera de la pagina
- Controlar necesidad de aumentos de alquileres y vencimientos de contratos con alertas automáticas.

## Especificación de Requisitos

Tipo	ID	Requisitos Funcionales	Prioridad
Gestión de propiedades	<b>RF011</b>	Registrar, modificar y eliminar propiedades	Alta
	<b>RF012</b>	Guardar datos completos	Alta
	<b>RF013</b>	Adjuntar fotos y documentos relevantes	Baja
Página web	<b>RF021</b>	Mostrar propiedades disponibles al público con fotos y descripciones	Alta
	<b>RF022</b>	Permitir búsqueda y filtros	Media
	<b>RF023</b>	Redactar un formulario de contacto	Media
Gestión de clientes	<b>RF031</b>	Registrar clientes (propietarios, compradores, inquilinos)	Alta
	<b>RF032</b>	Guardar datos de contacto y documentación asociada	Media
Gestión de operaciones	<b>RF041</b>	Registrar operaciones de compra, venta y alquiler	Alta
	<b>RF042</b>	Asociar propiedades y clientes a cada operación	Alta
Gestión Interna	<b>RF051</b>	Calcular automáticamente comisiones y honorarios	Media
	<b>RF052</b>	Generar recibos o comprobantes	Media

Tipo	ID	Requisitos No Funcionales	Prioridad
Usabilidad	<b>RNF011</b>	Interfaz intuitiva y fácil de usar	Alta
	<b>RNF012</b>	Accesible desde PC y Celulares	Media
Seguridad	<b>RNF021</b>	Autenticación de usuarios, mediante el uso de contraseña	Media
	<b>RNF022</b>	Respaldo automático de base de datos	Media
Disponibilidad	<b>RNF031</b>	Sistema disponible 24/7 mediante la web	Media
Escalabilidad y Mantenibilidad	<b>RNF041</b>	Documentación clara para futuras mejoras	Alta
	<b>RNF042</b>	Posibilidad de integrarse con otros sistemas	Media

# Casos de uso

