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 | **RF011** | Registrar, modificar y eliminar propiedades | Alta |
| **RF012** | Guardar datos completos | Alta |
| **RF013** | Adjuntar fotos y documentos relevantes | Baja |
| Página web | **RF021** | Mostrar propiedades disponibles al público con fotos y descripciones | Alta |
| **RF022** | Permitir búsqueda y filtros | Media |
| **RF023** | Redactar un formulario de contacto | Media |
| Gestión de clientes | **RF031** | Registrar clientes (propietarios, compradores, inquilinos) | Alta |
| **RF032** | Guardar datos de contacto y documentación asociada | Media |
| Gestión de operaciones | **RF041** | Registrar operaciones de compra, venta y alquiler | Alta |
| **RF042** | Asociar propiedades y clientes a cada operación | Alta |
| Gestión Interna | **RF051** | Calcular automáticamente comisiones y honorarios | Media |
| **RF052** | Generar recibos o comprobantes | Media |
|  |  |  |  |
| **Tipo** | **ID** | **Requisitos No Funcionales** | **Prioridad** |
| Usabilidad | **RNF011** | Interfaz intuitiva y fácil de usar | Alta |
| **RNF012** | Accesible desde PC y Celulares | Media |
| Seguridad | **RNF021** | Autenticación de usuarios, mediante el uso de contraseña | Media |
| **RNF022** | Respaldo automático de base de datos | Media |
| Disponibilidad | **RNF031** | Sistema disponible 24/7 mediante la web | Media |
| Escalabilidad y Mantenibilidad | **RNF041** | Documentación clara para futuras mejoras | Alta |
| **RNF042** | Posibilidad de integrarse con otros sistemas | Media |

# Casos de uso

