
Entrevista

Proyecto: Aplicación de alquileres *alquilerexpress*
Identificación: AE_ENT1

Preparada por: Defelipe Bianca, Di María Juan Martín, García Nabila, Vegas Javier

Fecha de preparación: 7/3/25

Fase en la que se encuentra el proyecto: Elicitación de requerimientos

Documentos a que se hacen referencias: -

Lugar de la entrevista: Facultad de Informática (Universidad Nacional de La Plata)

Fecha/Hora/Duración de la entrevista: 10/3/25 a las 19:20. Duración 35 minutos

Entrevistado: María.

Rol: Propietaria del emprendimiento inmobiliario *alquilerexpress*

Objetivo a lograr con esta entrevista: Obtener un panorama general de los requerimientos del sistema de software solicitado por la clienta.

Cuerpo de la entrevista (preguntas con sus respuestas):

Presentación:

¡Hola María! Somos Bianca, Nabila, Javier y Juan, de la empresa *NexoDev*. Gracias por recibirnos...

Nos mencionaste que estás buscando un equipo de trabajo para evaluar la viabilidad de llevar a cabo tus ideas en el negocio de alquileres. Nosotros podemos ayudarte a evaluarlo.

Preguntas:

1. ¿Podrías contarnos de que se trata tu emprendimiento de alquileres?

Mi equipo y yo tenemos hace 20 años un emprendimiento que fue creciendo despacio, y actualmente tenemos varias sucursales. Ofrecemos alquilar temporalmente propiedades, por la zona del AMBA, abarcamos varias localidades. Tenemos un proyecto de expandirnos a futuro, incorporando comercios y otros tipos de inmuebles.

2. ¿Por qué crees que es momento de renovar tecnológicamente tu emprendimiento?

Y... actualmente es insostenible. Tenemos todo en redes sociales: Propiedades publicadas con sus fotos. Y se nos hace difícil actualizar la información. Incluso a veces nos llaman y nos piden cambiar como le alquilamos. Es muy disperso todo...

3. ¿Podrías describirnos cómo es el proceso de alquiler actualmente?

Ahora es todo presencial. Vienen los clientes, les buscamos la propiedad, se la mostramos y se van. Nosotros nos encargamos de centralizar todo así que el cliente no se comunica con el dueño de la propiedad.

4. ¿Tenes alguna idea inicial sobre lo que te gustaría hacer?

Sí, quisiéramos todo de manera remota, que cualquier persona pueda entrar a un sistema web, que pueda buscar por cantidad de habitaciones, por precio, y complete todo el proceso de alquiler ahí.

5. Nos mencionaste que contas con un equipo de trabajo ¿Podrías contarnos cómo está compuesto?

Estoy yo, luego mi mano derecha, y además cada sucursal del AMBA tiene un gerente y empleados que se ponen en contacto con los clientes y los atienden.

6. ¿Actualmente usas algún software o sistema para gestionar los alquileres?

Tenemos un sistema muy rudimentario. Ven todo a través de las redes, en donde publicamos fotos de las propiedades. Y nosotros tenemos toda la información detallada en archivos Excel, entonces tenemos que ver si está disponible o no cuando una persona solicita un alquiler. Hacemos todo de forma manual.

7. ¿Cuál es la mayor dificultad que notas en tu sistema actual?

Que el cliente tiene que ir a la sucursal y buscar lo que necesita ahí mismo.

8. ¿Qué tareas te gustaría automatizar para hacer tu trabajo más eficiente?

Principalmente los procesos presenciales. Por ejemplo, si alguien llega de improviso, que se pueda acercar a una sucursal nuestra, entonces lo registramos, y que ahí mismo pueda reservar alguna propiedad. El empleado trabajará con los datos del cliente y los cargará en el sistema.

Me gustaría que los clientes puedan ver todas las propiedades sin límites. Que pueda ver si hay algo que le sirve o le gusta y que pueda reservarlo. Que tenga fácil acceso a conocer la información de los inmuebles.

9. ¿Hay alguna funcionalidad de tu sistema actual que te gustaría eliminar?

No.

10. Nos comentaste que hoy en día se manejan a través de las redes sociales, ¿Como hace una persona para buscar una propiedad?

Hoy scrollean en las redes. No tienen la posibilidad de buscar una en específico. Después si o si tienen que venir presencialmente para concretar el alquiler.

11. ¿Hay alguna plataforma, página o aplicación que te gustaría tomar como referencia?

Sí, podrían ser Booking o AirBnB.

12. ¿Tenes alguna idea específica de cómo te gustaría que se viera tu sistema o preferís que te propongamos algunas ideas?

Preferiría que me propongan ideas.

13. Genial, podríamos hacer que en la pantalla principal se muestren las propiedades disponibles actualmente, junto con unas imágenes de las mismas. También podemos incluir filtros para buscar por localidad y precio,

dado que mencionaste que actualmente no contas con una función de búsqueda como tal ¿Qué te parece?

Me parece bien.

14. ¿Qué datos de las propiedades se guardan actualmente en el sistema?

Cada propiedad tiene su dirección, su localidad, hay fotos, número de días mínimos para alquilar, cantidad de habitaciones y cantidad de baños.

15. Dado que nos mencionaste que trabajas con otras personas, queremos saber si todas ellas tienen la posibilidad de publicar propiedades o si preferís restringir esta tarea a ciertos empleados

Sí, debe permitirse acceso por parte de los empleados para cargar las propiedades, pero solo a un grupo de personas específico.

16. ¿Te gustaría que el nuevo sistema incluyera algún tipo de verificación para asegurar que un usuario tenga esos permisos especiales? Como por ejemplo solicitar alguna contraseña.

Sí, pero que un mismo empleado no tenga que poner algo distinto para ver una cosa u otra. Si tiene permisos especiales, que pueda verificar que sea él y que tiene el permiso especial.

17. ¿Se guardan datos de los inquilinos o de los propietarios? En caso de que si ¿Cuáles?

De los inquilinos guardamos nombre, apellido, DNI, contacto y correo.

18. ¿Hay algún requisito que deba cumplir una persona para alquilar una propiedad?

Tiene que ser mayor de edad, y la propiedad tiene que estar disponible en las fechas solicitadas obviamente.

19. Hoy en día, ¿Hay alguna documentación que deba presentar la persona al momento de solicitar el alquiler? Como por ejemplo recibo de sueldo

Sí, los inquilinos solo deben presentar DNI como documentación para poder alquilar.

20. ¿Es necesario realizar la reserva con un mínimo de anticipación? Por ejemplo, al menos 2 días antes ¿O se puede hacer en cualquier momento?

No, se puede reservar en cualquier momento.

21. ¿Qué métodos de pago manejas actualmente?

Como es presencial, actualmente manejamos tarjetas, efectivo o transferencia.

22. ¿Aceptan seña como medio de pago?

No, solo monto total.

23. ¿El sistema debe cumplir con alguna normativa específica o alguna ley relacionada al rubro inmobiliario?

Ley como tal no, pero cada propiedad tiene su política de cancelación.

24. ¿Podrías describir cuales son las políticas de cancelación?

Hay 3 en total: 'Cancelación sin costo', 'Total reembolso' y '20% de reembolso'.

25. ¿Cómo efectúa la devolución del dinero al momento de cancelar un alquiler?

Cada propiedad tiene su propia política. La cancelación debe tener devolución a través del medio de pago que eligió el inquilino a la hora de hacer la reserva.

26. ¿La política de cancelación se carga junto con el resto de datos de la propiedad al momento de publicarla?

Así es.

27. Si un propietario quiere modificar la política de cancelación de una propiedad después de haberla publicado, ¿podría hacerlo?

Pueden cambiar en algún momento, pero siempre es una.

28. ¿Te gustaría que el sistema permita agenda visitas o coordinar con posibles inquilinos?

No, gestionar visitas no hace falta, las personas suelen alquilar para lugares a los que van a viajar.

29. ¿Te gustaría que el sistema genere documentos como recibos de pago de manera automática?

Sí, Puede ser.

30. ¿Debe llevarse un historial de pagos de cada inquilino?

Sí.

Despedida y agradecimientos:

Te agradecemos tu tiempo y toda la información que nos diste. Nos gustaría trabajar en tu proyecto. Vamos a considerar todo lo que nos comentaste hoy y luego podemos coordinar una nueva entrevista para avanzar con el trabajo. Nos mantenemos en contacto.

Conclusión de la entrevista

Informe final:

La entrevista con María nos permitió obtener información clave sobre su emprendimiento de alquileres y las necesidades tecnológicas que busca cubrir con un nuevo sistema. Actualmente, su negocio opera de manera manual y descentralizada, lo que genera dificultades en la gestión de propiedades, reservas y comunicación con los clientes. La información se encuentra dispersa en redes

sociales y archivos de Excel, lo que hace que la actualización y consulta de datos sean poco eficientes.

El principal objetivo de María es digitalizar y automatizar el proceso de alquiler, permitiendo que los clientes puedan buscar y reservar propiedades de manera remota a través de una plataforma web. Le gustaría que el sistema incluya filtros de búsqueda por cantidad de habitaciones, precio y localidad, además de facilitar la carga de datos por parte de un grupo específico de empleados. También es importante que el sistema verifique los permisos de acceso, y que los empleados no necesiten autenticarse múltiples veces para realizar sus tareas.

Funcionalidades clave

- Catálogo de propiedades con información detallada y fotos.
- Sistema de reservas en línea con anticipación mínima de un día.
- Métodos de pago digitales, con la posibilidad de generar recibos automáticamente.
- Registro de datos de inquilinos e historial de pagos.
- Cancelación de alquileres mediante la implementación de tres políticas específicas, personalizables para cada propiedad.
- Búsqueda de propiedades mediante filtros como localidad, cantidad de habitaciones y precio.
- Sistema de inicio de sesión, con verificación en dos pasos para ciertos usuarios.

Información obtenida en detalle:

Sobre el emprendimiento

Actualmente, operan en la zona de AMBA, pero planean expandirse tanto geográficamente como también en los tipos de inmuebles ofrecidos. El equipo de trabajo es grande y está distribuido en varias sucursales. Sin embargo, María delega la carga de propiedades en el sistema a un grupo reducido de empleados de confianza.

Servicios que requiere el emprendimiento

- **Inicio de sesión:**
 - Todos los usuarios deberán iniciar sesión en el sistema.

- o Los inquilinos podrán registrarse con un correo electrónico y una contraseña para efectuar alquileres y revisar el estado de sus pagos y reservas anteriores.
- o Los empleados también deberán iniciar sesión para verificar los datos de los inquilinos y las propiedades publicadas.
- o Solo un grupo reducido de administradores estará habilitado para publicar y eliminar propiedades.

Datos almacenados en el sistema:

- **Inquilinos:** nombre, apellido, DNI, contacto, correo y contraseña.
- **Propiedades:** dirección, localidad, fotos, número mínimo de días de alquiler, cantidad de habitaciones y cantidad de baños.

Información pendiente:

1. **Políticas de cancelación:** ¿Cómo funciona cada una?
2. **Reseñas:** ¿Los usuarios pueden calificar y comentar sobre las propiedades que alquilaron?
3. **Cambios en políticas de cancelación:** ¿Qué sucede si la política de cancelación de una propiedad cambia después de haberse efectuado un alquiler?
4. **Distribución de ingresos:** ¿Qué porcentaje del precio del alquiler corresponde al propietario y qué porcentaje a la empresa?
5. **Pago a propietarios:** ¿Cómo reciben el dinero correspondiente al alquiler?
6. **Diseño de la plataforma:** ¿Hay una gama de colores específica que te gustaría utilizar?
7. **Registro de mantenimiento:** ¿El sistema debe llevar un historial de modificaciones o mantenimientos realizados a las propiedades?

Documentos que se deben entregar: -

Documentos que debe entregar el entrevistado: -

Próxima entrevista: 17/3/2025