|  |
| --- |
|  |

Entrevista

Proyecto: Aplicación de alquileres *alquilerexpress*

Identificación: AE\_ENT1

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  | NexoDev 2025 |

|  |
| --- |
| 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.   1. **¿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…   1. **¿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.   1. **¿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.   1. **Nos mencionaste que contas con un equipo de trabajo ¿Podrías contarnos como 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.   1. **¿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.   1. **¿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.   1. **¿Qué tareas te gustaría automatizar para hacer tu trabajo más eficiente?**   Principalmente los procesos presenciales. Por ejemplo, si alguien llega de improvisto, 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.   1. **¿Hay alguna funcionalidad de tu sistema actual que te gustaría eliminar?**   No.   1. **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.   1. **¿Hay alguna plataforma, página o aplicación que te gustaría tomar como referencia?**   Sí, podrían ser Booking o AirBnB.   1. **¿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.   1. **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.   1. **¿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.   1. **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.   1. **¿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.   1. **¿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.   1. **¿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.   1. **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.   1. **¿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.   1. **¿Qué métodos de pago manejas actualmente?**   Como es presencial, actualmente manejamos tarjetas, efectivo o transferencia.   1. **¿Aceptan seña como medio de pago?**   No, solo monto total.   1. **¿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.   1. **¿Podrías describir cuales son las políticas de cancelación?**   Hay 3 en total: ‘Cancelación sin costo’, ‘Total rembolso’ y ‘20% de rembolso’.   1. **¿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.   1. **¿La política de cancelación se carga junto con el resto de datos de la propiedad al momento de publicarla?**   Así es.   1. **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.   1. **¿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.   1. **¿Te gustaría que el sistema genere documentos como recibos de pago de manera automática?**   Sí, Puede ser.   1. **¿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.   + Los inquilinos podrán registrarse con un correo electrónico y una contraseña para efectuar alquileres y revisar el estado de sus pagos y reservas anteriores.   + Los empleados también deberán iniciar sesión para verificar los datos de los inquilinos y las propiedades publicadas.   + 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 |
|  |