1. PROYECTO INMOBILIARIA

Una empresa dedicada al negocio inmobiliario requiere contratar el diseño, desarrollo e implementación de un sistema WEB (ONLINE), que permita realizar la gestión y el control de arrendamientos de inmuebles, que permitirá agilizar los procesos y la captura de los registros de forma sistematizada.

La empresa se dedica al arrendamiento de inmuebles, La empresa presenta problemas en el control de la información y disponibilidad de bienes inmuebles debido a la falta de una herramienta informática que les permita la gestión de oferta y demanda de apartamentos, casas, bodegas y locales para los distintos usuarios que requieres acceder a estos tipos de espacios.

* 1. DESCRIPCION DEL PROBLEMA

La falta de control que tiene actualmente la empresa en sus procesos internos ocasiona una mala gestión de la información de los clientes, propietarios y bienes inmuebles, ocasionando dificultad en identificar la disponibilidad actual, el estado de los arrendamientos y demás aspectos importantes del negocio.

Esta mala gestión u organización de la información, ha provocado reprocesos y sobre costos, ya que toda la actividad se realiza de manera manual en archivos independientes, los cuales no permite un adecuado control y seguimiento, ocasionando, una mala atención a los clientes.

ALCANCE DEL SISTEMA

Desarrollar un sistema basado en web para gestionar la oferta y la demanda de bienes inmuebles, en donde puedan interactuar los dueños de los inmuebles, los cuales registraran en el sistema información, las propiedades que ofrecen en arrendamiento y actualizando los datos de contacto correspondiente. También utilizaran el sistema los distintos clientes interesados, los cuales pueden ser clientes naturales o jurídicos, en el cual, podrán en buscar y encontrar un inmueble previamente registrado y disponible en el sistema web para luego generar la correspondiente cotización de los costos asociados para su arriendo. Cada cliente, deberá inscribirse en el portal Web para poder navegar y consultar las propiedades, y de esta manera solicitar los costos correspondiente para el arriendo de estas propiedades. Y, por último, el administrador de la plataforma que podrá ingresar al sistema para consultar las operaciones realizadas durante el día.

Este sistema WEB, debe estar conectado a una base de datos SQL, en la cual se almacenarán los datos relacionado con la gestión de los arrendamientos para el control de información y ofertas de dicha empresa.

El sistema Web de arrendamientos de inmuebles, brindara un servicio para que los propietarios de los inmuebles cuenten con una herramienta sencilla y fácil de usar para promover y ofrecer sus inmuebles, y al mismo tiempo, ofrece a los posibles usuarios, de encontrar en un solo lugar, la oferta de inmuebles para ser arrendados para uso laboral, empresarial o personal.

Los clientes que visiten el sistema WEB, poder realizar búsquedas filtradas de las propiedades registradas en el sistema, saber que propiedades se ajustan según el criterio de búsqueda. El sistema debe permitir llevar un registro del seguimiento, controlado y organizado de todos los clientes que solicitan ofertas de los inmuebles durante el día

HISTORIA DE USUARIOS

|  |  |
| --- | --- |
| **Historia de Usuario 1 (HU1)** | |
| Rol | Administrador Inmobiliario |
| Necesidad | Contar con un sistema Web de la empresa, para que los visiten tanto clientes (arrendadores) y propietarios de los inmuebles y ofrecer un servicio de búsqueda y cotización de los inmuebles ofrecidos. |
| ¿Para qué? | llevar un registro y seguimiento, controlado y organizado de todos los clientes contactados durante el día. |
| Criterio de aceptación | Página Web funcionando y ofreciendo inmuebles a los usuarios para su arrendamiento |

|  |  |
| --- | --- |
| **Historia de Usuario 2 (HU2)** | |
| Rol | Administrador Inmobiliario |
| Necesidad | Almacenar y consultar en el sistema los datos básicos de los clientes (arrendadores) |
| ¿Para qué? | llevar un registro y seguimiento, controlado y organizado de todos los clientes contactados durante el día. |
| Criterio de aceptación | Datos básicos de clientes almacenados en una Base de datos |

|  |  |
| --- | --- |
| **Historia de Usuario 3 (HU3)** | |
| Rol | Administrador Inmobiliario |
| Necesidad | Poder realizar búsquedas filtradas de las propiedades, de acuerdo a las necesidades de cada cliente |
| ¿Para qué? | saber que propiedades según el criterio de búsqueda |
| Criterio de aceptación | La consulta debe arrojar los datos correctos de acuerdo a los filtros de búsqueda |

|  |  |
| --- | --- |
| **Historia de Usuario 4 (HU4)** | |
| Rol | Administrador Inmobiliario |
| Necesidad | Almacenar y consultar en el sistema los datos básicos de los propietarios (arrendatarios) |
| ¿Para qué? | llevar un registro y seguimiento, controlado y organizado de todos los propietario de los inmuebles |
| Criterio de aceptación | Datos básicos de propietarias almacenados en una Base de datos |

|  |  |
| --- | --- |
| **Historia de Usuario 5 (HU5)** | |
| Rol | Administrador Inmobiliario |
| Necesidad | Almacenar en el sistema los datos básicos de los Inmuebles |
| ¿Para qué? | llevar un registro y seguimiento, controlado y organizado de todos los inmuebles con sus respectivas características, (tipo de inmueble, metros cuadrado, precio, cantidad de alcobas, parqueadero, etc.) |
| Criterio de aceptación | Datos básicos de los inmuebles almacenados en una Base de datos |

|  |  |
| --- | --- |
| **Historia de Usuario 6 (HU6)** | |
| Rol | Administrador Inmobiliario |
| Necesidad | El sistema debe permitir realizar la cotización a cada cliente sobre el bien inmueble escogido, tener en cuenta el precio de arrendamiento, costos de administración (si aplica), servicio solicitado, impuestos, Comisión, descuentos, costos amoblado (si aplica) |
| ¿Para qué? | Dar a conocer al cliente, los costos y servicios incluidos en la selección del inmueble de su preferencia |
| Criterio de aceptación | El cliente pueda conocer el detalle (Costos y servicios incluidos) al momento de seleccionar el inmueble de su preferencia |

|  |  |
| --- | --- |
| **Historia de Usuario 7 (HU7)** | |
| Rol | Administrador Inmobiliario |
| Necesidad | El sistema debe permitir realizar la cotización a cada cliente sobre el bien inmueble escogido, tener en cuenta el precio de arrendamiento, costos de administración (si aplica), servicio solicitado, impuestos, Comisión, descuentos, costos amoblado (si aplica) |
| ¿Para qué? | Dar a conocer al cliente, los costos y servicios incluidos en la selección del inmueble de su preferencia |
| Criterio de aceptación | El cliente pueda conocer el detalle (Costos y servicios incluidos) al momento de seleccionar el inmueble de su preferencia |

|  |  |
| --- | --- |
| **Historia de Usuario 8 (HU8)** | |
| Rol | Administrador Inmobiliario |
| Necesidad | Contar con un sistema de seguridad que permita a los distintos actores registrase en el portal Web mediante usuario y contraseña |
| ¿Para qué? | Mantener la información de los actores segura y solo disponible a los usuarios que este registrados y se autentiquen en el portal WEB |
| Criterio de aceptación | Módulo de ingreso y registro al portal WEB |

LISTADO DE CARACTERÍSTICAS Y FUNCIONALIDADES DEL SOFTWARE

| Identificador (ID) | Funcionalidades del software |
| --- | --- |
| RF-001 | El sistema Web debe permitir el inicio de sesión de los clientes, propietarios y administrador con sus respectivas credenciales (usuario y contraseña) |
| RF-002 | El sistema debe permitir el registro del usuario (clientes). Los campos que se deben registrar son: Nombre, Apellido, Contraseña, Usuario, teléfono, correo y cedula |
| RF-003 | El sistema debe permitir la consulta de los usuarios registrados. Se debe solicitar el número de cedula para realizar la consulta, el sistema debe mostrar el nombre, apellido, cedula |
| RF-004 | El sistema debe permitir el registro del propietario. Los campos que se deben registrar son: Nombre, Apellido, Contraseña, Usuario, teléfono, correo y cedula |
| RF-005 | El sistema debe permitir el registro del inmueble. Los campos que se deben registrar son: dirección del inmueble, estrato, localidad, metros cuadrados, sala(si/no), comedor(si/no), cocina (si/no), Numero de alcobas, Numero de baños, parqueadero (si/no), precio arrendamiento, ciudad, tipo de inmueble, año de construcción, Zona (Norte, centro, sur, occidente, oriente, noroccidente) |
| RF-006 | el sistema debe Permitir la búsqueda de propiedades mediante diferentes filtros |
| RF-007 | Permitir la creación y asignación de diferentes roles de usuario |
| RF-008 | Permitir clasificar los tipos de inmueble (Aparta estudio, Bodega, consultorio, Fábrica, Casa, apartamento, Edificio, Terreno, Local, Finca) |
| RF-009 | El sistema debe calcular el valor de la Comisión de la empresa automáticamente dependiendo el tipo de inmueble y el valor del arrendamiento (Fábrica 10%, Casa 8%, apartamento 6%, Edificio 15%, Terreno 7%, Local 6%, Finca 9%) |
| RF-010 | El sistema debe calcular el valor del impuesto de IVA del 16% cuando el cliente es persona jurídica. el monto para cancelar incluirá el 3% de comisión más IVA y el canon de arrendamiento más IVA. |
| RF-011 | El sistema debe permitir al propietario ofrecer el inmueble amoblado o sin amoblar, al seleccionar la opción amoblado se debe aumentar un 12% adicional al precio de arrendamiento |
| RF-012 | el sistema debe permitir ofrecer diferentes servicios disponibles a los usuarios como son: Administración de propiedad Horizontal $ 8.000000 mensual Mantenimiento y reparación de inmuebles $ 300.000 avalúo de renta $500.000 asesoría y publicidad $ 300.000 Seguro de arrendamiento $ 800.000 Servicio de Aseo $700.000 Servicio de seguridad $1.000.000 |
| RF-012 | Para los casos de apartamentos oficina y locales, el sistema debe calcular e incluir automáticamente el costo de administración de un 7 % del el valor mensual de arrendamiento |
| RF-013 | El sistema debe calcular automáticamente un descuento del 10% sobre el valor del canon mensual, para el caso en que el cliente cancele por anticipado el canon de arrendamiento de un (1) año. |
| RF-014 | El sistema debe permitir al usuario seleccionar solo un (1) servicio adicional |
| RF-015 | El sistema de presentar al usuario final, el valor de la cotización del inmueble incluido, incluido precio de arrendamiento, costos de administración (si aplica), servicio solicitado, impuestos, Comisión, descuentos, costos amoblado (si aplica) |

EQUIPO DE TRABAJO

El presente proyecto contara con los siguientes integrantes:

1. Frank Diaz (SCRUM Master)
2. Eliyahu ben Shmuel (SCRUM Teams)
3. Gonzalo Rodriguez Mejia (Product Owner)
4. Juan Carlos Medina (SCRUM Teams)
5. Luis Jairo (SCRUM Teams)

METODOLOGIA DEL TRABAJO

El presente proyecto se realizará utilizando la metodología SCRUM, para el desarrollo ágil y adaptable. Con el fin de obtener resultados tempranos de manera eficiente y poder entregar el sistema Web en corto plazo. Se estima que las actividades y cada entrega (sprint) se realicen en dos semanas. Para un total de 8 semanas (4 sprint)

El equipo del proyecto se reunirá diariamente en por medio de la herramienta Microsoft Teams, la reunión tendrá duración de 20 minutos y esta será grabada para su posterior consulta en el seguimiento de los compromisos planteados.

En cada reunión, los integrantes del equipo del proyecto expondrán las metas y compromisos establecidos, identificando los avances y dificultades presentadas en la ejecución de estas.

El SCRUM Master será el encargado de garantizar que el equipo cumpla con las tareas en los tiempos establecidos, apoyando a solucionar los inconvenientes presentados que afectaron con el cumplimiento de las tareas.