



# Manual de Usuario

## Sistema Web Inmobiliario - Gestión de ventas, alquileres, contratos, pagos y CRM

Este manual describe los módulos principales del sistema, su finalidad operativa y las funciones disponibles para el uso cotidiano de una agencia inmobiliaria. La solución está pensada para instalarse en XAMPP, usarse desde PC, tablet o teléfono, y permitir acceso remoto privado mediante Tailscale.



Vista representativa del panel de control administrativo.



# Índice funcional de módulos

Módulo	Para qué sirve	Funciones principales
Sitio público	Permite que visitantes busquen propiedades publicadas.	Catálogo, filtros, ficha individual, formulario de consulta.
Login y seguridad	Restringe el acceso al panel interno.	Ingreso con credenciales, sesión segura, perfiles de usuario.
Dashboard	Resume el estado comercial y administrativo.	Indicadores, consultas nuevas, vencimientos, rendimiento por agente.
Propiedades	Administra el inventario inmobiliario.	CRUD, imágenes, estados, publicación, datos técnicos y ubicación.
Clientes / CRM	Organiza propietarios, compradores e inquilinos.	Datos de contacto, preferencias, historial de interacciones.
Contratos	Centraliza operaciones de venta y alquiler.	Alta, renovación, rescisión, documentos Word/PDF, impresión.
Pagos	Controla cobros, alquileres, señas y comisiones.	Vencimientos, estados, comprobantes imprimibles.
Datos inmobiliaria	Configura identidad institucional.	Logo, CUIT/CUIL, teléfono, dirección, textos de comprobante.
Usuarios	Administra el personal con acceso al sistema.	Altas, roles, activación o baja de usuarios.

# 1. Acceso al sistema y seguridad

El acceso privado se realiza desde el login del sistema. Cada usuario debe ingresar con una cuenta creada por el administrador. Esta pantalla no debe mostrar credenciales de prueba ni contraseñas visibles. Su finalidad es separar el sitio público del entorno de administración interna.

## Funciones principales:

- Ingreso con correo y contraseña.
- Cierre de sesión desde el panel.
- Separación entre visitante público y usuario administrativo.
- Diseño adaptable para uso desde celular o tablet.



Captura representativa del módulo.

## 2. Panel de control

El dashboard ofrece una vista resumida de la operación inmobiliaria. Permite identificar rápidamente cuántas propiedades están activas, cuántas consultas nuevas existen, qué alquileres están próximos a vencer y cómo rinde cada agente.

### Funciones principales:

- Indicadores de propiedades activas.
- Consultas recientes desde el sitio público.
- Alertas de vencimientos y cobros.
- Seguimiento de rendimiento por agente.



Captura representativa del módulo.

### 3. Gestión de propiedades

Es el módulo central del sistema. Permite crear, consultar, editar o eliminar inmuebles. Cada propiedad puede clasificarse por tipo de operación, tipo de inmueble, ubicación, precio, características, estado y publicación pública.

#### Funciones principales:

- Alta y edición de propiedades.
- Carga de galería de imágenes.
- Selección de imagen principal.
- Estados: disponible, reservado, vendido, alquilado o inactivo.
- Datos técnicos: habitaciones, baños, metros cuadrados, cochera y ubicación.



Hecho por Farquharson E. Francisco

Captura representativa del módulo.

## 4. Buscador público

El buscador público permite que los clientes encuentren propiedades de acuerdo con sus necesidades. Solo muestra propiedades publicadas y disponibles, lo que evita exponer registros internos o inmuebles que ya no están comercialmente activos.

### Funciones principales:

- Filtros por venta o alquiler.
- Filtros por tipo de inmueble, ciudad, precio y habitaciones.
- Ficha individual de cada propiedad.
- Formulario de consulta conectado con el panel interno.



Captura representativa del módulo.

## 5. Clientes y CRM básico

El CRM permite registrar propietarios, compradores, inquilinos e interesados. Su utilidad es conservar información comercial y no depender de mensajes dispersos en WhatsApp, llamadas o notas manuales.

### Funciones principales:

- Registro de datos personales y contacto.
- Clasificación por tipo de cliente.
- Preferencias de búsqueda.
- Historial de llamadas, emails, WhatsApp, visitas y reuniones.
- Próximos seguimientos comerciales.

The screenshot displays the 'CRM de clientes' interface. On the left is a dark sidebar menu with options: Dashboard, Propiedades, **Cientes CRM** (highlighted), Contratos, Pagos, Consultas, Datos inmobiliaria, and Usuarios. At the bottom of the sidebar, it says 'Sistema local XAMPP' and 'Acceso por Tailscale'. The main content area is titled 'CRM de clientes' and includes a subtitle: 'Propietarios, compradores, inquilinos, preferencias e historial de contacto.' Below this, there are four panels: 1. 'Clientes registrados' listing: María López (Compradora, Seguimiento hoy), Juan Pérez (Propietario, Tasación pendiente), Ana Romero (Inquilina, Contrato activo), and Carlos Díaz (Interesado, Consulta web). 2. 'Preferencias de búsqueda' with fields: Operación: Compra, Tipo: Casa, Ciudad: Corrientes, Precio máximo: USD 150.000, and Habitaciones: 3. 3. 'Historial de interacciones' with a legend: WhatsApp enviado (green dot), Visita coordinada (blue dot), Email con ficha PDF (orange dot), and Próximo seguimiento (purple dot). At the bottom center, there is a logo for 'SOF' and the text 'Hecho por Farquharson E. Francisco'.

Captura representativa del módulo.

## 6. Contratos y documentación

El módulo de contratos funciona como un expediente digital. Permite registrar operaciones de alquiler o venta y adjuntar documentos en Word o PDF. Cuando un contrato se renueva, se puede cargar la nueva versión sin perder el historial anterior.

### Funciones principales:

- Alta de contratos de venta o alquiler.
- Asociación con propiedad, propietario, cliente y agente.
- Carga de contrato inicial, renovación, rescisión, anexo u otro documento.
- Estados: activo, finalizado, cancelado, vencido o rescindido.
- Botón para imprimir contrato o abrir documentos.

**IN INmobiliaria** Panel seguro

**Contratos y documentos**  
Expediente digital por contrato: inicial, renovación, rescisión, anexos y PDF/Word.

**Contrato #0007 - Alquiler de departamento**

Cliente: **Ana Romero** Propietario: **Juan Pérez** Inicio: **01/07/2026** Fin: **30/06/2026** [Renovar](#) [Rescindir](#) [Imprimir](#)

**Documentación vinculada**

Tipo	Archivo	Versión	Fecha	Acción
Contrato inicial	contrato_ana_romero.docx	V1	01/07/2026	<a href="#">Abrir</a>
Renovación	renovacion_2028.pdf	V2	20/06/2028	<a href="#">Abrir</a>
Rescisión	rescisión_anticipada.docx	Pendiente	-	<a href="#">Abrir</a>

Sistema local XAMPP  
Acceso por Tailscale

Hecho por Farquharson E. Francisco

Captura representativa del módulo.

## 7. Pagos, cobros y comprobantes

Este módulo controla pagos vinculados a contratos, como alquileres, señas, reservas, comisiones u otros conceptos. Permite registrar vencimientos, marcar pagos como cobrados e imprimir un comprobante no fiscal.

### Funciones principales:

- Registro de pagos pendientes, pagados, vencidos o parciales.
- Fecha de vencimiento y fecha efectiva de pago.
- Medio de pago: efectivo, transferencia u otro.
- Comprobante imprimible con datos de la inmobiliaria y del cliente.
- Control de comisiones y cobros próximos.

**IN Inmobiliaria** Panel seguro

Dashboard  
Propiedades  
Clientes CRM  
Contratos  
**Pagos**  
Consultas  
Datos inmobiliaria  
Usuarios

Sistema local XAMPP  
Acceso por TailScale

### Pagos y comprobantes

Registro de alquileres, señas, comisiones, vencimientos y comprobantes imprimibles.

#### Pagos registrados

<b>Alquiler mensual</b> Ana Romero	<b>\$ 450.000</b> Pagado
<b>Comisión</b> María López	<b>USD 3.600</b> Pendiente
<b>Seña reserva</b> Carlos Díaz	<b>\$ 120.000</b> Pagado
<b>Alquiler local</b> Empresa Norte	<b>\$ 700.000</b> Vencido

#### Comprobante de pago

No fiscal - Nº CP-000014

Inmobiliaria	<b>IN Inmobiliaria</b>
CUIT/CUIL	<b>20-00000000-0</b>
Cliente	<b>Ana Romero</b>
Concepto	<b>Alquiler mensual</b>
Propiedad	<b>Depto 2 dormitorios</b>
Importe	<b>\$ 450.000</b>
Medio	<b>Transferencia</b>

**Imprimir comprobante**

Hecho por Farquharson E. Francisco

Captura representativa del módulo.

## 8. Datos de la inmobiliaria

Este módulo define la identidad que aparece en comprobantes y documentos impresos. Debe completarse antes de emitir comprobantes para que el sistema utilice correctamente nombre, logo, CUIT/CUIL, dirección y datos de contacto.

### Funciones principales:

- Nombre comercial y razón social.
- CUIT/CUIL, teléfono, WhatsApp, email y sitio web.
- Dirección, ciudad y provincia.
- Carga de logo institucional.
- Prefijo y texto al pie de comprobantes.

**IN IN Inmobiliaria**  
Panel seguro

Dashboard  
Propiedades  
Clientes CRM  
Contratos  
Pagos  
Consultas  
**Datos inmobiliaria**  
Usuarios

Sistema local XAMPP  
Acceso por Tailscale

### Datos de la inmobiliaria

Configuración de logo, datos legales y textos usados en comprobantes.

#### Identidad institucional

Nombre comercial	IN Inmobiliaria	Razón social	IN Servicios Inmobiliarios
CUIT / CUIL	20-00000000-0	Teléfono	379 4000000
WhatsApp	379 4000000	Email	contacto@inmobiliaria.com
Dirección	Av. Principal 123	Ciudad	Corrientes
Provincia	Corrientes	Sitio web	www.inmobiliaria.com
Fecha de creación	2026	Prefijo comprobante	CP

Logo para comprobantes [Cambiar logo](#)

[Guardar cambios](#)

Hecho por Farquharson E. Francisco

Captura representativa del módulo.

## 9. Uso en PC, tablet y teléfono

El sistema fue pensado para instalación local con XAMPP y consulta desde otros dispositivos autorizados. En la misma red puede ingresarse por IP local; desde fuera de la red puede utilizarse Tailscale para acceso privado.

### Funciones principales:

- Uso local desde la PC principal.
- Acceso desde celular por IP local.
- Acceso remoto privado con Tailscale.
- Interfaz responsive para pantallas pequeñas.
- Sin necesidad de publicar el sistema de forma abierta en Internet.



## Flujo de trabajo recomendado

Paso	Acción	Resultado esperado
1	Configurar datos de la inmobiliaria	Los comprobantes y documentos salen con identidad institucional.
2	Cargar usuarios y agentes	Cada operación queda asignada a un responsable.
3	Registrar propietarios y clientes	Se construye una base CRM ordenada.
4	Cargar propiedades y publicar las disponibles	El sitio público muestra solo inmuebles comercializables.
5	Responder consultas y registrar interacciones	No se pierden oportunidades comerciales.
6	Crear contratos y adjuntar documentos	Cada operación queda respaldada documentalmente.
7	Registrar pagos y emitir comprobantes	Se controla el circuito de cobros y vencimientos.
8	Revisar dashboard y alertas	Se priorizan gestiones del día.

Observación: los comprobantes generados por el sistema se consideran comprobantes internos o administrativos. La emisión de factura fiscal oficial requiere integración con servicios tributarios o facturación externa.

Contacto del desarrollador: <https://sof-soluciones.com.ar/>