

	 	Doc. Funcional para: Subsecretaría de Administración de Bienes Inmuebles - GCBA Versión: 1.0 Proyecto: Assessment RUBI
---	---	--



Informe De Assessment para Subsecretaría de Administración de Bienes Inmuebles GCBA

Proyecto RUBI

NOVIEMBRE 2022

	 	Doc. Funcional para: Subsecretaría de Administración de Bienes Inmuebles - GCBA Versión: 1.0 Proyecto: Assessment RUBI
---	---	--

Índice

1. Historia de Cambios	4
2. Objetivo y Alcance del Documento	4
3. Stakeholders	5
Subsecretaría de Administración de Bienes Inmuebles	5
Dirección General de Administración de Bienes	5
Dirección General de Concesiones y Permisos	5
Dirección General de Relocalización y Gestión Integral de Edificios de Gobierno	6
4. Objetivo del Sistema	6
5. Situación Actual	7
6. Relevamiento Funcionalidades Actuales	7
LOGIN	8
Alta de un Bien Inmueble	8
Consulta de un Bien Inmueble	9
Resultados	17
Ficha/Certificado del Inmueble	22
Edición de un bien inmueble	32
Baja de un bien Inmueble	37
Escribanía	37
Concesiones	37
Relocalizaciones y Gestión Integral de Edificios del Gobierno	40
Sistema de alertas y notificaciones	44
Integración con otros sistemas	45
Estadísticas	46
Roles y Perfiles	47
7. Diagnóstico	49
Puntos de Dolor y Desperdicios Generales identificados	50
Oportunidades de Mejora Identificadas	51
Recomendaciones UX	55

	 	Doc. Funcional para: Subsecretaría de Administración de Bienes Inmuebles - GCBA Versión: 1.0 Proyecto: Assessment RUBI
---	---	--

8. Procesos	56
Procesos As is	56
Procesos To Be	60
Matriz de Priorización	63
9. Estándares y recomendaciones tecnológicas para el desarrollo	64

	 	Doc. Funcional para: Subsecretaría de Administración de Bienes Inmuebles - GCBA Versión: 1.0 Proyecto: Assessment RUBI
---	---	--

Proyecto/requerimiento:	Anteproyecto para Desarrollo de Software RUBI
Tipo de Iniciativa	ASSESSMENT
Líder/Dueño de la Necesidad	Nicolás Rodríguez

1. Historia de Cambios

Responsable	Versión	Fecha	Observaciones	Revisor	Aprobador
IT Patagonia	1.0	10/2022	Primera versión		

2. Objetivo y Alcance del Documento

Objetivo:	Obtener un análisis de implicancia, alcance y esfuerzo inherente a la creación de un nuevo software que reemplace las bases del sistema RUBI y plantee su evolución funcional y tecnológica.
-----------	---

	 	Doc. Funcional para: Subsecretaría de Administración de Bienes Inmuebles - GCBA Versión: 1.0 Proyecto: Assessment RUBI
---	---	--

3. Stakeholders

Subsecretaría de Administración de Bienes Inmuebles

Es la encargada de administrar los bienes inmuebles que pertenecen al Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Es la responsable de las políticas, normas y procedimientos en lo referente al dominio, posesión, tenencia, disposición, administración, y enajenación de los bienes inmuebles de dominio privado del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Dirección General de Administración de Bienes

Es responsable de coordinar, proponer e intervenir en las políticas, normas, procedimientos y gestiones relacionadas con la administración y disposición de los bienes inmuebles de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Es actualmente el principal usuario del aplicativo RUBI.

Dirección General de Concesiones y Permisos

Es responsable de la administración de los permisos de uso con fines de explotación comercial de los bienes inmuebles y controlar que se cumplan los objetivos fijados en los convenios, como así entender en materia de concesiones en el ámbito de la Ciudad de Buenos Aires.

Lleva adelante la coordinación, evaluación y diagramación de procedimientos en los que se regule la locación a terceros o derechos de uso con fines comerciales de bienes inmuebles de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

	 	Doc. Funcional para: Subsecretaría de Administración de Bienes Inmuebles - GCBA Versión: 1.0 Proyecto: Assessment RUBI
---	---	--

Dirección General de Relocalización y Gestión Integral de Edificios de Gobierno

Se ocupa del proceso licitatorio en coordinación con las áreas competentes, para la adquisición de los servicios de mantenimiento, limpieza y remodelaciones para los edificios que se encuentran dentro del plan de relocalización.

Es responsable de la definición de los anteproyectos y memorias descriptivas vinculados a la planificación del espacio, diseño de plantas y tareas de reforma y readecuación de los inmuebles afectados a relocalizaciones.

4. Objetivo del Sistema

RUBI es la plataforma única para la gestión de bienes inmuebles de dominio de la Ciudad de Buenos Aires, alquileres y concesiones.

Tiene como principal objetivo ser la herramienta de gestión para la administración de bienes inmuebles.

Funcionalidades actuales:

- Alta de Bienes Inmuebles
- Búsqueda de inmuebles
 - Búsqueda con filtros por categorías
 - Búsqueda desde el Mapa
- Exposición de los resultados de la búsqueda en el Mapa y en listados
- Visualización de ficha del Inmueble
- Edición de datos de un Inmueble (según permisos de usuario).

	 	Doc. Funcional para: Subsecretaría de Administración de Bienes Inmuebles - GCBA Versión: 1.0 Proyecto: Assessment RUBI
---	---	--

- Generación de novedades de un inmueble.
- Generación de Documento Público con información completa del Inmueble
- Generación de número de registro del Inmueble
- Enlace con otros Sistemas
- Estadísticas / Gráficos

5. Situación Actual

Actualmente la secretaría de Bienes utiliza para su gestión el sistema RUBI.

RUBI es un sistema desarrollado internamente, hace 12 años, en tecnología actualmente en obsolescencia.

En RUBI, se encuentra el registro de bienes inmuebles del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, para su consulta y administración.

La necesidad de reemplazar RUBI, no surge únicamente por su obsolescencia tecnológica, sino también por carencias funcionales que presenta el aplicativo, que dificultan la gestión y hacen que la información contenida no sea confiable.

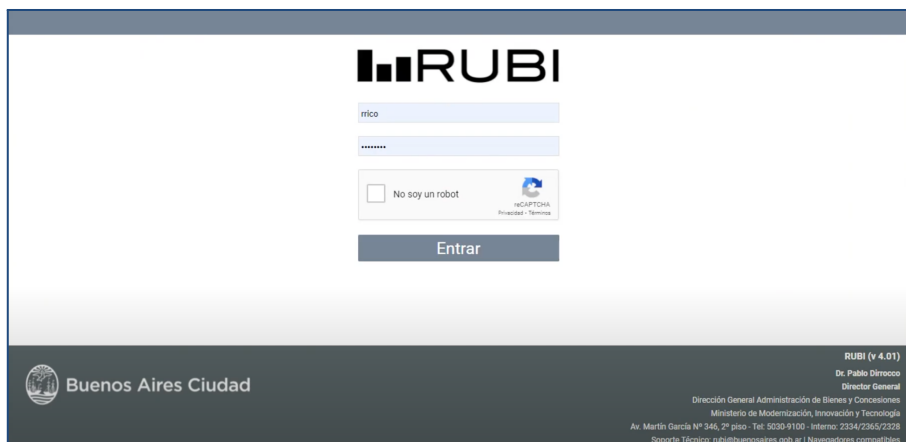
6. Relevamiento Funcionalidades Actuales

A continuación se presenta un relevamiento, de alto nivel, sobre las principales funcionalidades del aplicativo.

	 	Doc. Funcional para: Subsecretaría de Administración de Bienes Inmuebles - GCBA Versión: 1.0 Proyecto: Assessment RUBI
---	---	--

LOGIN

Para acceder a RUBI, los usuarios deben ingresar a la URL correspondiente e ingresar usuario y contraseña:



Alta de un Bien Inmueble

El alta de un bien inmueble lo efectúa “Escribanía”. Para ello se debe:

- Contar con el bien registrado ante el Registro de la Propiedad.
- Efectuar el alta del bien inmueble en RUBI: cuando Escribanía registra el alta del inmueble, completa únicamente la información correspondiente a la dirección. Luego, el área de Bienes Inmuebles completa los datos faltantes.

Nota: ante el alta de un nuevo bien, el sistema no emite alerta o comunicación alguna a ningún usuario del aplicativo. En el presente relevamiento se detecta que al menos el DG de Bienes Inmuebles requiere encontrarse al tanto de los nuevos registros.

Nota: Escribanía, registra el alta del bien en RUBI para el consumo de los datos por parte de la Dirección de Bienes, pero independientemente de ello, maneja sus propios sistemas y archivos. Actualmente, el alta de bienes es esporádico,

