­

2021



# **Especificaciones de Requerimiento de Software MyImbo**

UNIVERSIDAD ABIERTA INTERAMERICANA

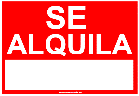
FACULTAD DE TECNOLOGÍA INFORMÁTICA

Carrera: Ingeniería en Informática

Sede: Norte

Profesor: Ing. Gastón Weingand

Autor: Corcoglioniti Aldo



# Revisión

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Fecha | Versión | Autor | Descripción |
| 17/04/21 | 1.0 | Corcoglioniti Aldo | Documento inicial |
| 30/04/21 | 1.1 | Corcoglioniti Aldo | Corrección sugerida por la cátedra |
| 21/05/21 | 1.2 | Corcoglioniti Aldo | Adaptación a lo solicitado por la cátedra |
| 28/5/2021 | 1.2 | Corcoglioniti Aldo | Primera revisión (Mejorar actores y req. No func.) |
| 2/7/2021 | 1.3 | Corcoglioniti Aldo | Segunda revisión (Mejorar DS y diagrama de clase) |
| 23/7/2021 | 2.0 | Corcoglioniti Aldo | Corrección sugerida por la cátedra |
|  |  |  |  |

Contenido

[**Especificaciones de Requerimiento de Software MyImbo** 1](file:///H:\FACULTAD\Tercer_Año\TRABAJO%20DE%20CAMPO%20I\Entrega_Revision\27052021\CarpetaV1_4.docx#_Toc77971652)

[Revisión 2](#_Toc77971653)

[1 Introducción(G00) 5](#_Toc77971654)

[1.1 Alcance y Visión 5](#_Toc77971655)

[1.2 Descripción 5](#_Toc77971656)

[1.3 Pre-Condiciones 5](#_Toc77971657)

[2. Descripción General (G02) 5](#_Toc77971658)

[3. Negocio (N00) 6](#_Toc77971659)

[3.1 Alquiler (N01) 6](#_Toc77971660)

[3.1.1 Introducción 6](#_Toc77971661)

[3.1.2 Entradas 6](#_Toc77971662)

[3.1.3. Procesos 6](#_Toc77971663)

[3.1.4 Salidas 6](#_Toc77971664)

[3.2 Compra (N02) 7](#_Toc77971665)

[3.2.1 Introducción 7](#_Toc77971666)

[3.2.2 Entradas 7](#_Toc77971667)

[3.2.3. Procesos 7](#_Toc77971668)

[3.2.4 Salidas 7](#_Toc77971669)

[3.3 Venta(N03) 8](#_Toc77971670)

[3.3.1 Introducción 8](#_Toc77971671)

[3.3.2 Entradas 8](#_Toc77971672)

[3.3.3. Procesos 8](#_Toc77971673)

[3.3.4 Salidas 8](#_Toc77971674)

[4. Especificaciones de Requerimientos 9](#_Toc77971675)

[4.1 Requerimientos Funcionales 9](#_Toc77971676)

[REQ.CLIE.001- Alquiler de Inmuebles: 9](#_Toc77971677)

[REQ.CLIE.002 - Venta de Inmuebles: 9](#_Toc77971678)

[REQ.CLIE.003 - Compra de Inmuebles: 9](#_Toc77971679)

[4.2 Requerimientos No Funcionales 10](#_Toc77971680)

[4.2.1 REQ004-Registrar Negocio 10](#_Toc77971681)

[4.2.2 REQ005-Martillero Público 10](#_Toc77971682)

[4.2.3 REQ006-Plan de Negocios 10](#_Toc77971683)

[4.2.4 REQ007-Capacitación 10](#_Toc77971684)

[4.3 Arquitectura de Base 11](#_Toc77971685)

[4.3.1 REQ008 – Multi-idioma 11](#_Toc77971686)

[4.3.1 REQ009 – Bitácora 11](#_Toc77971687)

[4.3.1 REQ010 – Respaldo de Datos 11](#_Toc77971688)

[4.4 Actores 11](#_Toc77971689)

[4.4 Diagrama de Actividades 12](#_Toc77971690)

[5. Diagrama de Dominio 13](#_Toc77971691)

[6. Casos de Usos 14](#_Toc77971692)

[6.1 CASO DE USO: Alquiler 14](#_Toc77971693)

[6.2 CASO DE USO: Venta 15](#_Toc77971694)

[6.3 CASO DE USO: Compra 16](#_Toc77971695)

[7. Diagrama de Secuencia 17](#_Toc77971696)

[8. Diagrama de Clases 17](#_Toc77971697)

[9. Diagrama de Componentes 18](#_Toc77971698)

[10. Diagrama de Entidad Relación 19](#_Toc77971699)

[11. Despliegue 20](#_Toc77971700)

[12. Interfaz del Usuario 21](#_Toc77971701)

[13. Extras (Tabla de Riesgo) 22](#_Toc77971702)

# 1 Introducción(G00)

En la siguiente “Especificación de Requerimiento de Software” (ERS), se desarrollará el Sistema de Gestión Inmobiliaria de propiedades, tales sea el Alquiler, la Compra y Venta.

## 1.1 Alcance y Visión

El alcance de este proyecto se va a estar basando en la agilidad y dinámica de la información de la **Gestión administrativa de la Inmobiliaria**, para sus operaciones de Alquiler, Venta, y Compra.

## 1.2 Descripción

Informatizar la carga de registro para que cada administrativo, para tenga un registro con todos los datos de los clientes y sus respectivas operaciones realizadas.

## 1.3 Pre-Condiciones

1. Debe haber al menos un integrante con el Titulo de Martillero, Corredor Público e Inmobiliario.
2. Tener registrada la empresa ante los entes regulatorios.
3. Tener plan de negocios.

# 2. Descripción General (G02)

El respectivo Sistema realizara la gestion de de las operaciones de Compra, Venta y Alquiler de propiedades.

# 3. Negocio (N00)

## 3.1 Alquiler (N01)



3.1.1 Introducción

* En este requerimiento, el Sistema controlara si esta apto para poder realizar la operación el cliente.

### 3.1.2 Entradas

* Se ingresan los datos del cliente.

### 3.1.3. Procesos

* Verificar que el cliente tenga un documento argentino ó pasaporte.
* Verificar que tenga una garantía.

### 3.1.4 Salidas

* Se realiza una reserve
* Se gestionar el alquiler del inmueble.
* Se realiza el respectivo pago.

3.2 Compra (N02)

### 3.2.1 Introducción

* En este requerimiento, el Sistema controlara si esta apto para poder realizar la operación el cliente.

### 3.2.2 Entradas

* Se ingresan los datos del candidato a comprar un inmueble.

### 3.2.3. Procesos

* Se verificar la documentación necesaria para evitar operaciones fraudulentas.

### 3.2.4 Salidas

* Se registra el nuevo cliente.
* Se registra la operación realizada, con su reserva y respectivo pago.

3.3 Venta(N03)



### 3.3.1 Introducción

* En este requerimiento, el Sistema controlara si esta apto para poder realizar la operación el cliente.

### 3.3.2 Entradas

* Se ingresan los datos del cliente/propietario.

### 3.3.3. Procesos

* Se verifica que la documentación proporcionada sea válida.
* Se verifica que la operación a realizar no sea una operación fraudulenta.

### 3.3.4 Salidas

* Se registra la operación, con su respectiva seña y pago del mismo.

# 

# 4. Especificaciones de Requerimientos

## 4.1 Requerimientos Funcionales



### REQ.CLIE.001- Alquiler de Inmuebles:

* El cliente debe presentar garantía y recibo de sueldo.
* DNI.

### REQ.CLIE.002 - Venta de Inmuebles:

* Título de propiedad original.
* DNI y constancia de CUIT/CUIL de la propiedad y sus cónyuges.
* Boletas de los impuestos, tasas y contribuciones que gravan el inmueble.
* Presentar Certificado Castral.

### REQ.CLIE.003 - Compra de Inmuebles:

* DNI
* Certificado de domicilio

## 4.2 Requerimientos No Funcionales



### 4.2.1 REQ004-Registrar Negocio

* La inmobiliaria debe estar registrada.

### 4.2.2 REQ005-Martillero Público

* Debe tener al menos un Martillero Público para poder operar.

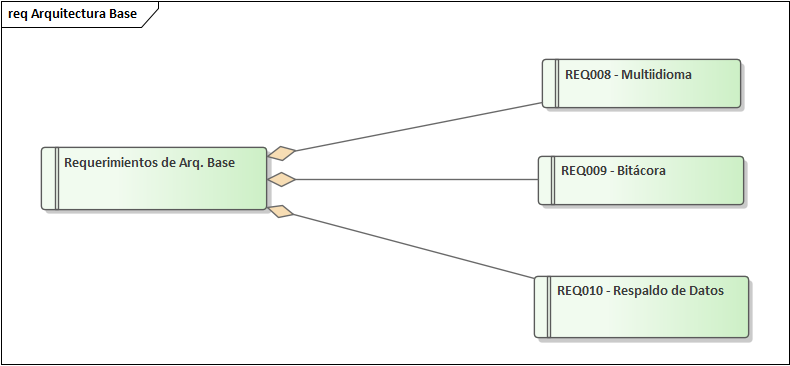
### 4.2.3 REQ006-Plan de Negocios

* Esto ayudará a que la inmobiliaria se encuentra bien organizada y fortalecer las bases del negocio para que las mismas sean protegidas ante posibles inconvenientes.

### 4.2.4 REQ007-Capacitación

* Capacitar al personal para el manejo de las operaciones a realizar.

## 4.3 Arquitectura de Base



### 4.3.1 REQ008 – Multi-idioma

* El Sistema contará además del castellano, el cambio al idioma inglés.

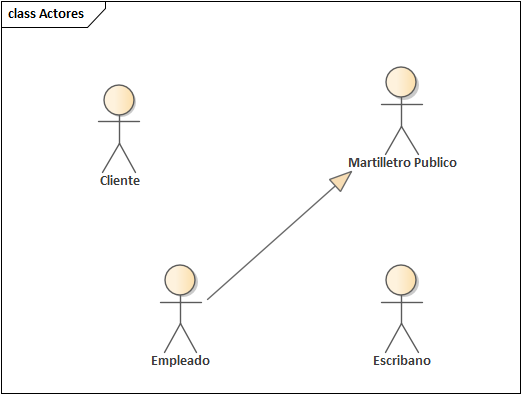
### 4.3.1 REQ009 – Bitácora

* Se creará una bitácora, para saber la traza de cada registro, para sus futuros análisis.

### 4.3.1 REQ010 – Respaldo de Datos

* Se tendrá un respaldo de la base de datos, ante futuros inconvenientes con la misma.

## 4.4 Actores



**Cliente**: Actor que va a interactuar con las propiedades.

**Empleado**: Quien registra las Operaciones

**Martillero Público**: Quien autoriza las operaciones.

**Escribano**: Donde se registra la propiedad al nuevo propietario.

## 4.4 Diagrama de Actividades



# 5. Diagrama de Dominio



# 6. Casos de Usos

## 6.1 CASO DE USO: Alquiler

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **UC-0001** | **Alquiler** | |
| **Versión** | 1.0 (08/04/2021) | |
| **Autor** | Corcoglioniti Aldo | |
| **Descripción** | El sistema registrará cuando se realice el alquiler de un inmueble. | |
| **Rol Principal** | Cliente | |
| **Interacciones** |  | |
| **Precondición** | El cliente debe presentar garantía y recibo de sueldo. | |
| **Secuencia normal** | **Paso** | **Acción** |
| 1 | El sistema muestra opciones |
| 2 | El empleado selecciona la opción Alquiler |
| 3 | El sistema solicita ingresar Propiedad. |
| 4 | Se le informa el precio al cliente. |
| 5 | El sistema solicita ingresar la reserva |
| 6 | El sistema solicita ingresar la Escribanía. |
| 7 | El sistema solicita ingresar Contrato (Se confecciona el mismo). |
| 8 | El sistema solicita registrar la operación alquiler del inmueble. |
| 9 | El sistema solicita confirmar operación. |
| 10 | Se entregan copias de contrato firmado. |
| 11 | Se entrega llaves de inmueble. |
| 12 | Finaliza OK operación. |
| **Postcondición** | El Empleado registra el alquiler. | |
| **Excepciones** | **Paso** | **Acción** |
| 3.1 | Sino le gusta la propiedad visitada, se busca otra nuevamente. |
| 4.1 | Sino está de acuerdo con el monto, se cancela la operación. |
|  |  |
| **Frecuencia esperada** | 1 vez por día. | |
| **Importancia** | Importante | |
| **Urgencia** | Inmediatamente | |
| **Estado** | en construcción | |
| **Estabilidad** | Media | |
| **Comentarios** | Ninguno | |

## 6.2 CASO DE USO: Venta

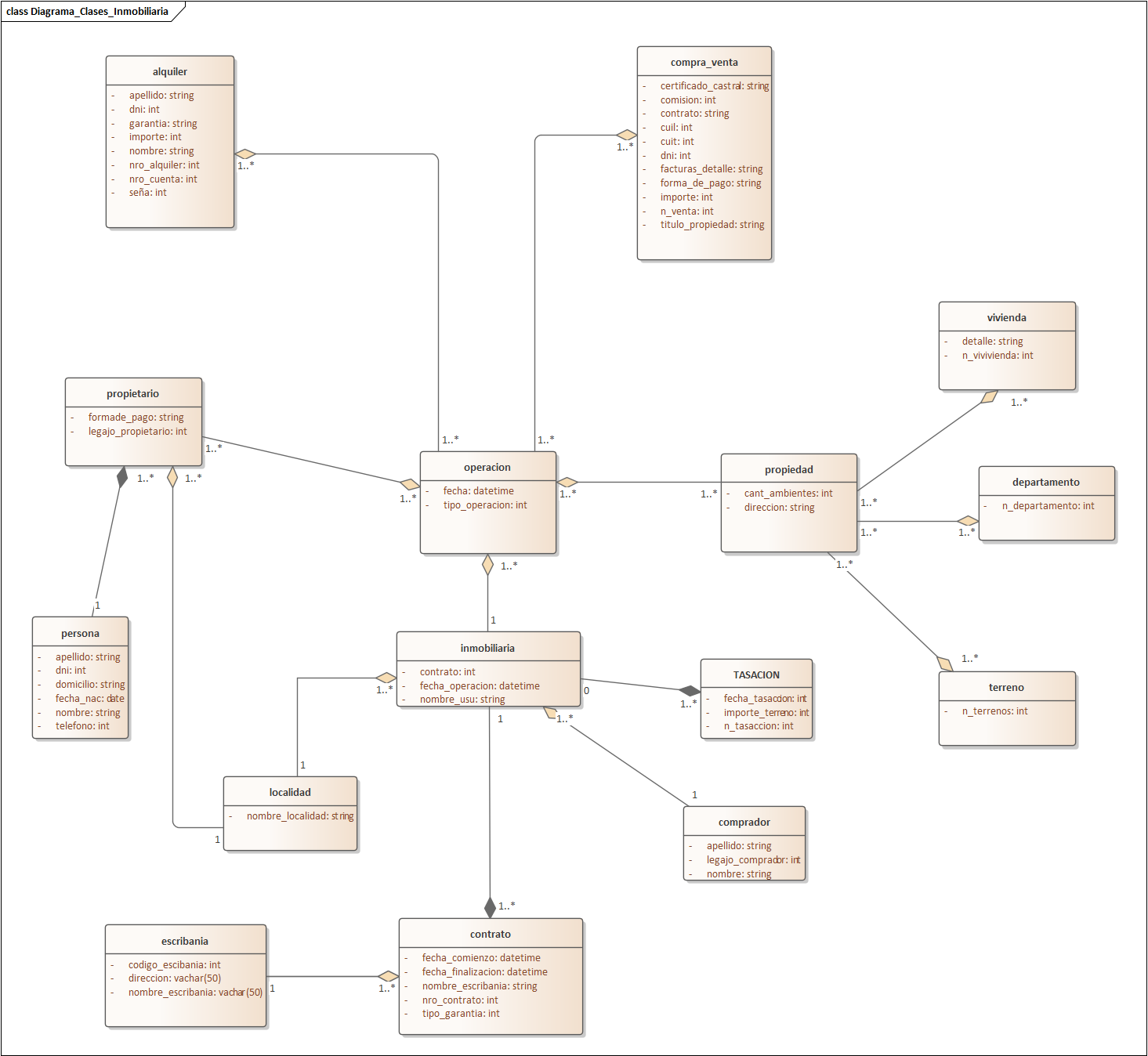
|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **UC-0002** | **Venta** | |
| **Versión** | 1.0 (08/04/2021) | |
| **Autor** | Corcoglioniti Aldo | |
| **Descripción** | El sistema deberá crear un registro fiable de la venta efectuada. | |
| **Rol Principal** | Cliente | |
| **Interacciones** |  | |
| **Precondición** | **Paso** | **Acción** |
| 1 | Título de propiedad original. |
| 2 | DNI y constancia de CUIT/CUIL de la propiedad y sus cónyuges |
| 3 | Boletas de los impuestos, tasas y contribuciones que gravan el inmueble. |
| 4 | Presentar Certificado Castral. |
| **Secuencia normal** | **Paso** | **Acción** |
| 1 | No debe estar en periodo de sucesión. |
| 2 | Se realiza la tasación del inmueble |
| 3 | Se registra el inmueble a vender. |
| 4 | Se realiza la publicación el mismo. |
| 5 | Se vende el inmueble. |
| 6 | Se registra la venta realizada. |
| **Postcondición** | Administrativo registra la venta. | |
| **Excepciones** | **Paso** | **Acción** |
| 2.1 | No se acepta la tasación. |
|  |  |
| **Frecuencia esperada** | 1 vez por día. | |
| **Importancia** | Importante | |
| **Urgencia** | Inmediatamente | |
| **Estado** | en construcción | |
| **Estabilidad** | Media | |
| **Comentarios** | Ninguno | |
|  |  | |

## 6.3 CASO DE USO: Compra



# 7. Diagrama de Secuencia

# 8. Diagrama de Clases



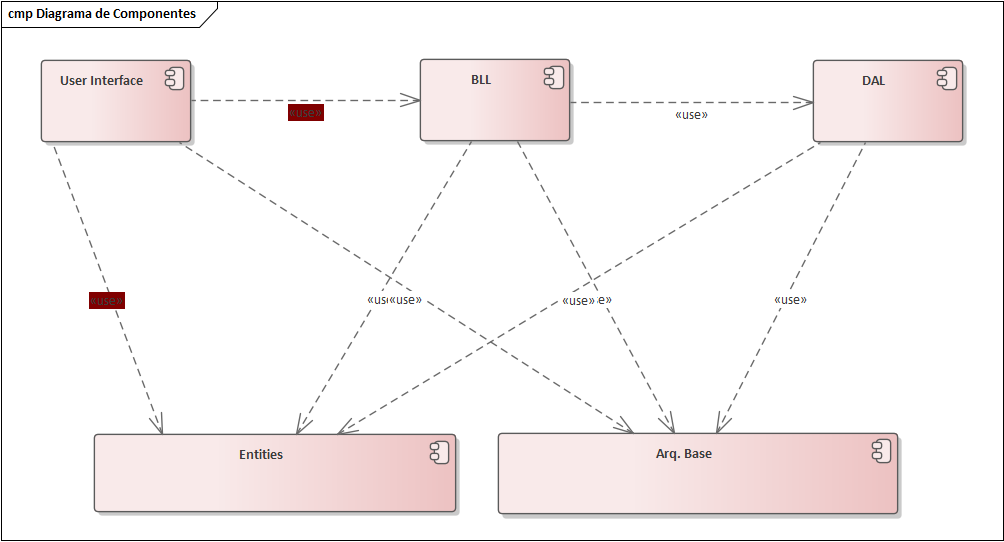
Diagrama

Descripción generada automáticamente

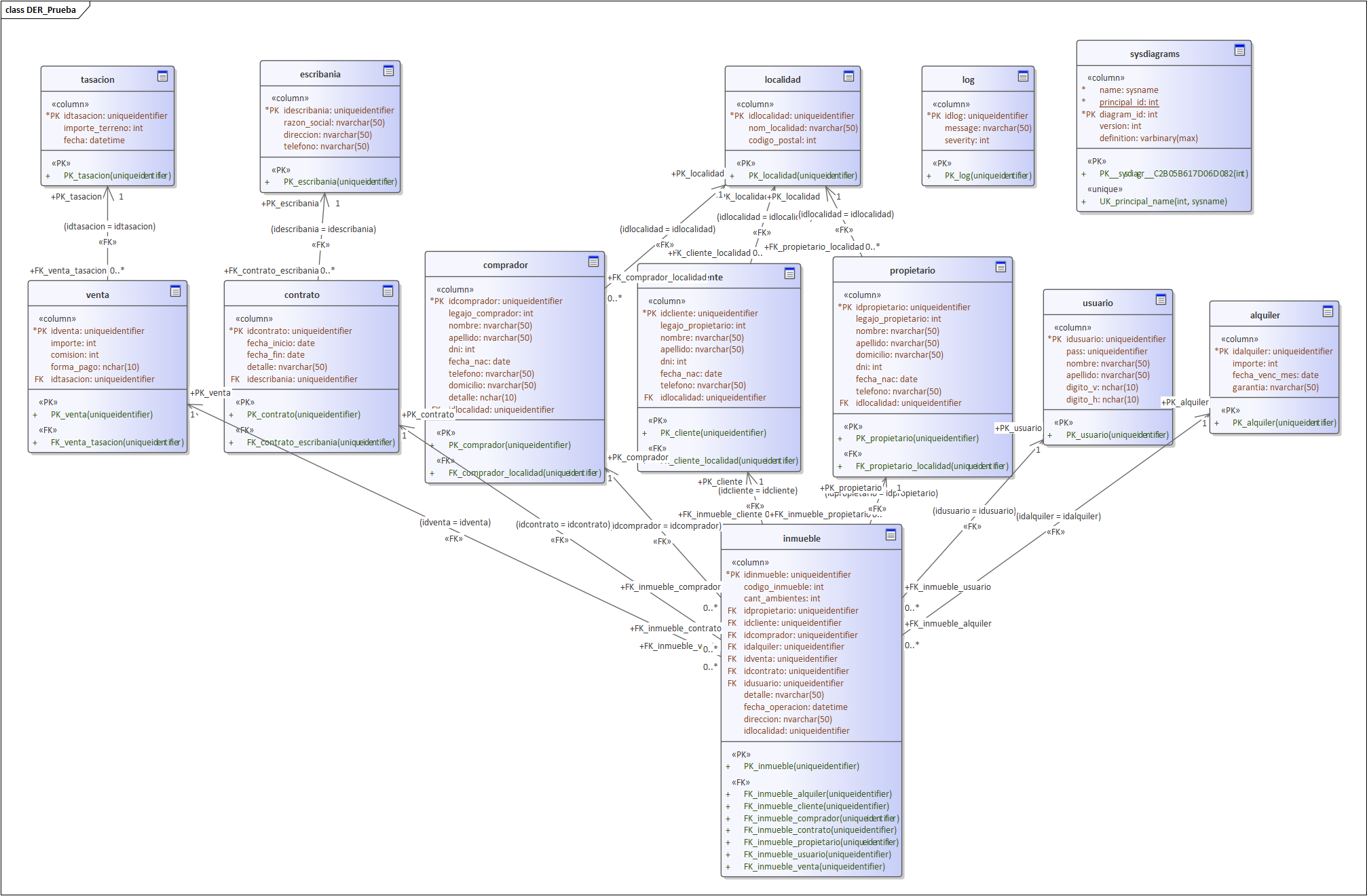
Diagrama

Descripción generada automáticamente

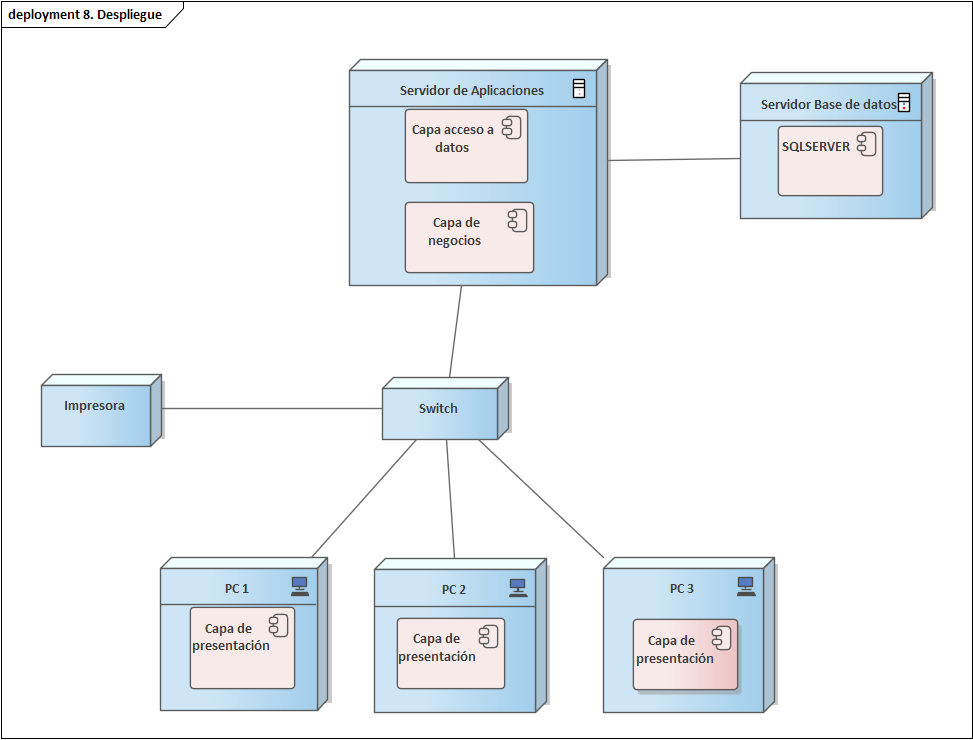
# 9. Diagrama de Componentes



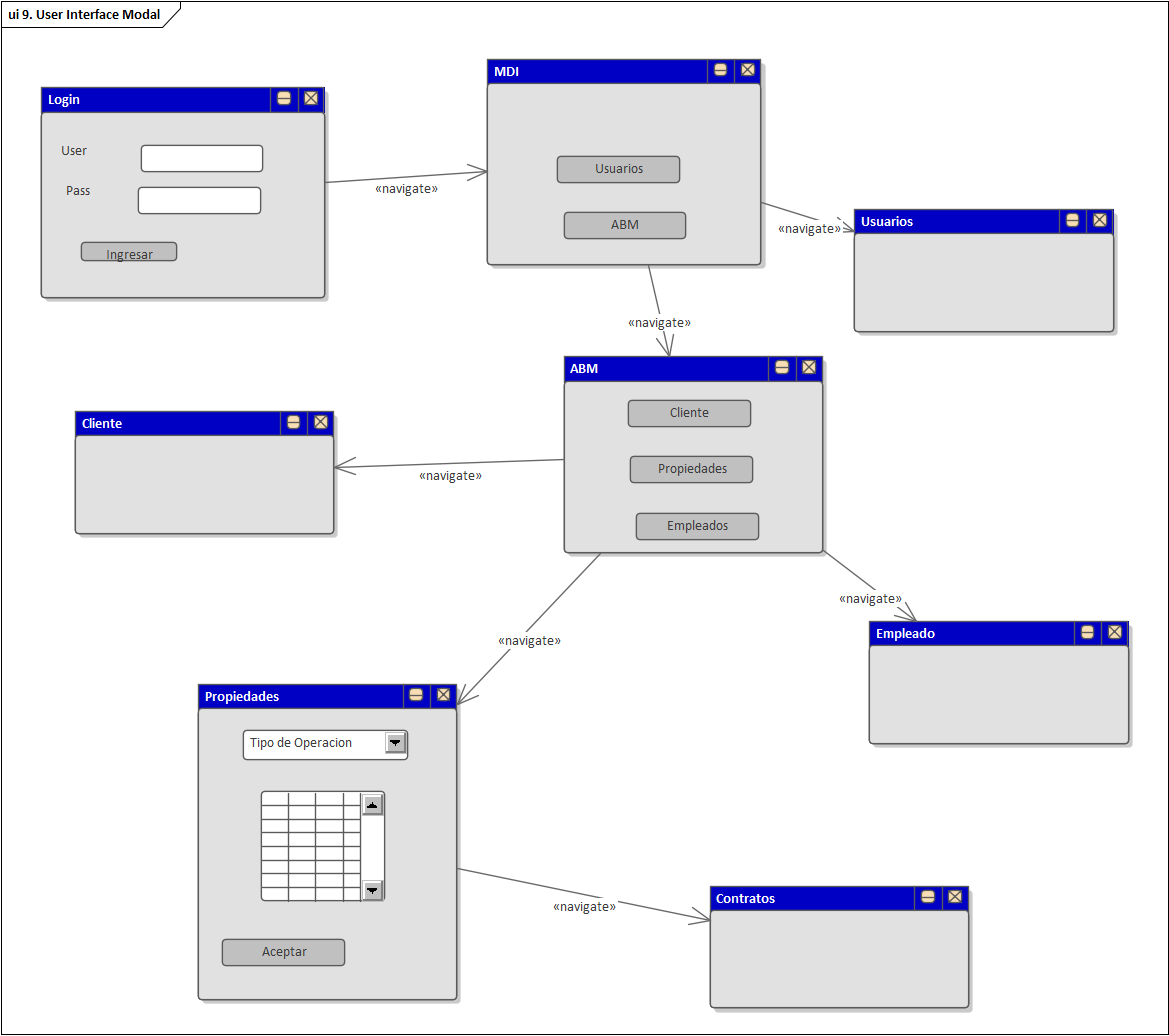
# 10. Diagrama de Entidad Relación



# 11. Despliegue



# 12. Interfaz del Usuario



# 13. Extras (Tabla de Riesgo)

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Área afectada | ID | Causa | **Descripción del riesgo + Impacto** | Efecto **(RELLENAR)** | | | | **Efecto Total** | **Probabilidad** | **Seriedad (E\*P)** |
| Plan | Esfuerzo | Coste | Calidad |
| Técnica | 1 | Base de datos completa | Riesgo: Si no se tiene un plan de respaldo, todas las operaciones no se podrá guardar en el sistema. Impacto: No tendremos el presupuesto del proyecto bajo control | 1 | 5 | 5 | 4 | 5 | 3 | 15 |
| Técnica | 2 | Corte de luz en el verano | Riesgo: Que el nuevo componente no supere las especificaciones de temperatura. Impacto: Si los cortes de luz son con mucha variación de la tensión, puede quemar los equipos | 5 | 4 | 4 | 5 | 5 | 4 | **20** |
| Negocio | 3 | Enfermedades (Covid-19) | Riesgo: todo el equipo caiga enfermo al mismo tiempo Impacto: incumplimiento del plan con el cliente | 5 | 2 | 3 | 2 | 5 | 1 | 5 |
| Negocio | 4 | Corrida bancaria. | Modifica todos los precios y se tiene que volver a calcular los mismos | 4 | 2 | 5 | 3 | 5 | 4 | **20** |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS** | |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
| ID | Acción Preventiva:  Evitar o Reducir | Acción Contingente  (qué haremos si llega a ocurrir) | Fecha Límite | Responsable | Estado (abierto/cerrado) |
|  |
| 1 | Tener mail de alertas cuando queda el 20% de la capacidad Crear listado de posibles proveedores alternativos | Pasar los datos al servidor de backup, que también puede ser la nube. |  | Aldo Corcoglioniti | Abierto |  |
| 2 | Tener una UPS de respaldo ante estas fallas. | Si es muy prolongado el corte se debe pensar en tener un grupo electrógeno. |  | Aldo Corcoglioniti | Abierto |  |
| 3 | Realizar controles de tomar temperatura, consultar con médicos, establecer un máximo cuidado para no contagiar a nadie más. | Se atiende a los clientes por mail o teléfono, hasta que todo el personal no presente síntomas o test negativos. |  | Aldo Corcoglioniti | Abierto |  |
| 4 | Informar a los clientes el impacto de lo ocurrido. En caso de que algún cliente tenga algún problema, se analiza el caso en particular. | Recalcular todos los precios en base al impacto inflacionario que hubo. |  | Aldo Corcoglioniti | Abierto |  |