

ADMINISTRADOR DE FINCAS

Una firma de abogados dedicada a la administración de fincas desea tener una base de datos para facilitar la gestión de la información de sus clientes, es decir, de las distintas comunidades de vecinos que administra. La información que debe contener la BD concierne a los aspectos que se describen a continuación.

La firma tiene varios abogados y cada uno de ellos ejerce de administrador de una o más comunidades de vecinos, por lo que cobra a cada una de ellas unos honorarios anuales. Una comunidad de vecinos es gestionada por un único administrador (Nombre, DNI, Nº de colegiado).

De las empresas que tienen contratadas las distintas comunidades de vecinos (por ejemplo, Iberdrola, Unión FENOSA, OTIS, etc.) se guarda su nombre, CIF, dirección, teléfono y una persona de contacto. Además interesa tener estas compañías agrupadas en distintos sectores (luz, seguridad, ascensores, etc.).

De cada comunidad de vecinos interesa almacenar un código identificador, su nombre, calle, código postal y población.

Cada comunidad consta de una serie de propiedades que pueden ser de tres tipos (vivienda particular, local comercial y oficina).

Cada propiedad se caracteriza por un número de portal, planta y letra, un nombre y apellidos del propietario con su dirección completa (que puede ser ésta u otra) y un teléfono de contacto, porcentaje de participación en los gastos de la comunidad así como los datos de la cuenta bancaria en la que el propietario desea se le domicilie el pago de los recibos.

Se necesitan los datos del propietario de cada una de las propiedades registradas (nombre, apellidos, dirección y teléfono de contacto). En el caso de que una propiedad esté alquilada también se necesitan los datos del inquilino (nombre, apellidos, dirección y teléfono de contacto), además de los del propietario.

Si la vivienda es particular se guardará el número de habitaciones de que dispone; si es local comercial se almacenará el tipo de comercio que se desarrolla en él y el horario (en caso de que esté en uso); si es una oficina se guardará la actividad a la que se destina.

Cada comunidad de vecinos tiene además un presidente y varios vocales (nombre, apellidos y propiedad de la que son dueños) .

Cada comunidad de vecinos tiene una cuenta en un banco. De los distintos bancos se almacena el código del banco, el nombre y una persona de contacto, mientras que para una cuenta bancaria se guarda un código de cuenta (que consta de un código de sucursal, dos dígitos de control y un número de cuenta) y un saldo. Para identificar una cuenta es necesario añadir al código de cuenta el código del banco en el que se encuentra.

El administrador guarda información sobre los recibos (recibo de gastos de comunidad de cada vecino) que se ingresan en las cuentas de las comunidades, es decir, el número de recibo, fecha, importe y si se ha podido cobrar o no.

En cuanto a los gastos de la comunidad (gas, agua, luz, etc.) se tienen los importes que cobran las empresas contratadas por cada comunidad de vecinos. Las compañías cobran sus recibos (número de recibo, fecha e importe) cargándolos en la cuenta de cada comunidad.

