



INFORME DE ESPECIFICACIÓN DE REQUERIMIENTOS

GESCOMPH

Jesús David Fierro Rivera
Brayan Santiago Guerrero Mendez

Contenido

1.	Introducción.....	2
2.	Propósito del proyecto.....	2
3.	Alcance del Sistema.....	2
4.	Perspectiva del producto	3
5.	Características del usuario	3
6.	Objetivos	4
6.1.	Objetivo General.....	4
6.2.	Objetivos Específicos	4
7.	Resultados esperados.....	5
8.	Definiciones, acrónimos y abreviaturas	5
9.	Requerimientos Funcionales	6
10.	Requerimientos No Funcionales	12

1. Introducción

GESCOMPH (Gestión Comercial Palermo Huila) es una solución tecnológica desarrollada para centralizar y optimizar los procesos administrativos de los establecimientos comerciales en plazas públicas del municipio de Palermo, Huila. El sistema tiene como objetivo principal mantener actualizada la información de ocupación de locales, permitiendo a los funcionarios autorizados acceder fácilmente a datos relevantes para el seguimiento y control de estos procesos. La plataforma es accesible tanto para administradores, arrendatarios, como para ciudadanos interesados. Los arrendatarios pueden consultar el estado de sus contratos y fechas de pago sin necesidad de acudir presencialmente a la Alcaldía, mientras que los ciudadanos no autenticados pueden consultar la disponibilidad de locales y solicitar citas para conocerlos. Por su parte, los funcionarios administrativos disponen de un panel que les permite gestionar plazas, establecimientos, contratos y usuarios, además de consultar estadísticas sobre ocupación.

2. Propósito del proyecto

El propósito de GESCOMPH es ofrecer a la Alcaldía de Palermo una herramienta para gestionar de manera centralizada y controlada el arriendo de establecimientos comerciales en plazas públicas. El sistema facilitará el registro, seguimiento y actualización de información relacionada con plazas, locales y contratos de arrendamiento, proporcionándole a los funcionarios administrativos recursos estructurados para la toma de decisiones. Asimismo, permitirá a los arrendatarios acceder a su información contractual y consultar fechas relevantes, disminuyendo la necesidad de trámites presenciales. Los ciudadanos interesados podrán consultar la oferta de locales disponibles y agendar citas para visitarlos.

3. Alcance del Sistema

GESCOMPH estará orientado a la administración de los establecimientos comerciales en plazas públicas de Palermo, Huila, y contará con módulos funcionales para tres perfiles de usuarios: administrador, arrendatario y ciudadano no autenticado. El administrador tendrá acceso a operaciones CRUD sobre plazas y establecimientos, gestión de contratos y consulta del estado de ocupación. También podrá administrar citas y confirmar solicitudes agendadas por ciudadanos. Los arrendatarios, tras autenticarse, podrán consultar sus contratos vigentes, aunque el sistema no incluirá funcionalidades

de pago en línea ni integración con pasarelas de recaudo electrónico. Los ciudadanos no autenticados podrán explorar locales disponibles, visualizar información básica y registrar solicitudes de cita para conocerlos, sujetas a validación por el administrador.

El sistema excluye funcionalidades de gestión presupuestal, control financiero interno, integración con sistemas contables, validación automática de pagos, envío de SMS, módulos de firma digital y validación jurídica de contratos.

4. Perspectiva del producto

GESCOMPH (Gestión Comercial Palermo Huila) es un sistema de información diseñado para apoyar la gestión de arriendos de establecimientos comerciales en plazas públicas del municipio de Palermo, Huila.

GESCOMPH está dirigido a tres tipos de usuarios: personal administrativo de la Alcaldía, arrendatarios de locales comerciales, y ciudadanos interesados en conocer los espacios disponibles. El sistema proporcionará interfaces diferenciadas para cada perfil.

5. Características del usuario

Nombre de usuario	Arrendatario
Formación	Ciudadano que posee uno o más establecimientos comerciales en arriendo registrados ante la alcaldía.
Actividades	<ul style="list-style-type: none">• Consultar el estado de sus propiedades.• Descargar sus contratos.• Solicitar información sobre otro local.

Nombre de usuario	Administrador
--------------------------	---------------

Formación	Usuario administrativo con atribuciones de supervisión y configuración global del sistema.
Actividades	<ul style="list-style-type: none"> • Ver, crear, actualizar y eliminar plazas. • Ver, crear, actualizar y eliminar Locales. • Crear contratos. • Ver, crear, actualizar y eliminar usuarios. • Gestionar Modulo de seguridad.

Nombre de usuario	Usuario sin cuenta
Formación	Usuario sin una cuenta
Actividades	<ul style="list-style-type: none"> • Ver los locales disponibles. • Solicitar una cita.

6. Objetivos

6.1. Objetivo General

Diseñar un sistema de información web y móvil para la Alcaldía de Palermo, Huila, que centralice la gestión de contratos de arriendo de establecimientos comerciales en plazas públicas. El sistema brindará funcionalidades para registrar, consultar, editar y eliminar plazas y locales, asociar contratos a usuarios arrendatarios, controlar el estado de ocupación y permitir a los ciudadanos no autenticados consultar locales disponibles y agendar citas.

6.2. Objetivos Específicos

- Diseñar un módulo de gestión de información de arriendos, permitiendo operaciones CRUD sobre plazas, establecimientos, y usuarios.

- Proporcionar funcionalidades de consulta para arrendatarios, incluyendo visualización de contratos vigentes.
- Diseñar un módulo de gestión de citas, para que ciudadanos autenticados y no autenticados puedan consultar locales disponibles y registrar solicitudes de visitas, sujetas a validación del administrador.

7. Resultados esperados

- Centralizar la gestión de información relacionada con plazas, establecimientos, contratos en una plataforma digital unificada, minimizando errores.
- Proveer a los arrendatarios acceso digital a sus contratos, fechas de pago, reduciendo la necesidad de trámites presenciales.
- Facilitar la consulta pública de locales comerciales disponibles, permitiendo la solicitud de citas para conocer los espacios de forma presencial.
- Incorporar medidas de seguridad básicas como control de acceso por roles, cifrado de contraseñas, protegiendo así la integridad y confidencialidad de la información almacenada.

8. Definiciones, acrónimos y abreviaturas

Nombre	Descripción
RF	Requerimiento Funcional.
RNF	Requerimiento No Funcional.

9. Requerimientos Funcionales

Identificador: RF-01	Nombre: Registro de Propiedades
Tipo: FUNCIONAL	Requerimiento que lo utiliza o especializa Gestión de arrendamientos y módulos de propiedades
Prioridad de desarrollo Alta	Documento de visualización asociado: Mockups, Prototipos de Interfaz
Entrada: Datos de la propiedad Dirección, tamaño, tipo, estado, valor de arriendo, etc.	Salida: Registro de la propiedad exitoso.
Descripción:	<ul style="list-style-type: none">El sistema deberá permitir registrar las propiedades comerciales ingresando todos los campos requeridos los cuales serán validados.
Manejo de situaciones anormales:	<ul style="list-style-type: none">Mostrar mensajes de error accesibles y proporcionar asistencia en línea.
Criterios de aceptación:	<ul style="list-style-type: none">El sistema debe mostrar mensajes de éxito tras el registro de una propiedad.Los datos registrados deben ser visibles.

Identificador: RF-04	Nombre: Gestión de Usuarios y Roles
Tipo: FUNCIONAL	Requerimiento que lo utiliza o especializa Seguridad y administración del sistema
Prioridad de desarrollo Alta	Documento de visualización asociado: Pantalla de gestión de usuarios y roles
Entrada: Datos del usuario: alias, email, contraseña	Salida: Usuario registrado con éxito en el sistema, con rol asignado y propiedades asociadas.
<p>Descripción:</p> <ul style="list-style-type: none"> El sistema permitirá registrar y administrar usuarios, asignándoles uno de los roles disponibles (arrendatario, gestor de arrendamientos o secretario de hacienda). Se podrán vincular propiedades al momento del registro, y también asociar nuevas propiedades en el futuro. Cada rol tendrá permisos específicos de acuerdo con sus funciones en el sistema. 	
<p>Manejo de situaciones anormales:</p> <ul style="list-style-type: none"> Se mostrarán mensajes de error si se intenta registrar un usuario con datos incompletos o inválidos. Se validará que el correo electrónico no esté ya registrado. 	
<p>Criterios de aceptación:</p> <ul style="list-style-type: none"> El usuario se registra correctamente y se muestra en el listado. Los usuarios deben registrarse con sus propiedades y que después del registro en esta persona, todavía se registren futuras propiedades que el usuario decida comprar. El rol asignado define correctamente sus permisos en el sistema. 	

Identificador: RF-05	Nombre: Autenticación e inicio de sesión.
Tipo: Funcional	Requerimiento que lo utiliza o especializa Seguridad del sistema y control de acceso por roles.
Prioridad de desarrollo Alta	Documento de visualización asociado: Pantalla de inicio de sesión(login)
Entrada: Credenciales del usuario.	Salida: Acceso autorizado al sistema con redirección al panel correspondiente según el rol del usuario.
<p>Descripción:</p> <ul style="list-style-type: none"> • El sistema debe permitir la autenticación segura de los usuarios registrados mediante el ingreso de su correo y contraseña. Tras una validación exitosa, el usuario podrá acceder a las funciones específicas de su rol. Las contraseñas se almacenarán de forma segura (encriptadas) y se validará el acceso en cada sesión. • 	
<p>Manejo de situaciones anormales:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Si las credenciales son incorrectas, se mostrará un mensaje de error. • Si el usuario no está registrado, se impedirá el acceso. 	
<p>Criterios de aceptación:</p> <ul style="list-style-type: none"> • El sistema debe autenticar correctamente a los usuarios con credenciales válidas. • Los usuarios deben ser redirigidos a su panel según su rol. • Las credenciales incorrectas deben generar mensajes de error claros pero seguros. • Las contraseñas deben estar cifradas y no ser visibles en ningún momento. 	

Identificador: RF-06	Nombre: Recuperación de contraseña
Tipo: Funcional	Requerimiento que lo utiliza o especializa Login
Prioridad de desarrollo Alta	Documento de visualización asociado: Mockups del formulario de recuperación
Entrada: Solicitud de recuperación de contraseña	Salida: Email con enlace para restablecer la contraseña
Descripción:	<ul style="list-style-type: none"> El sistema permitirá a los usuarios recuperar el acceso en caso de olvido de la contraseña. Para ello, se solicitará el correo registrado. Si es válido, se enviará un enlace de restablecimiento al correo electrónico con un token de seguridad. El usuario podrá definir una nueva contraseña siguiendo las políticas de seguridad del sistema.
Manejo de situaciones anormales:	<ul style="list-style-type: none"> Si el correo no está registrado, el sistema mostrará un mensaje. Se notificará al usuario si el cambio fue exitoso.
Criterios de aceptación:	<ul style="list-style-type: none"> El sistema debe enviar correctamente el enlace al correo registrado. El usuario debe poder establecer una nueva contraseña válida desde el enlace. La nueva contraseña debe cumplir con los requisitos mínimos de seguridad (longitud, caracteres especiales, etc.). El usuario debe poder iniciar sesión inmediatamente con la nueva clave.

Identificador: RF-07		Nombre: Cerrar Sesión		
Tipo: Funcional	Requerimiento que lo utiliza o especializa Login			
Prioridad de desarrollo Alta	Documento de visualización asociado: Mockups de interfaz de usuario.			
Entrada: Acción de cerrar sesión.	Salida: Usuario desconectado.			
<p>Descripción:</p> <ul style="list-style-type: none"> El sistema debe proporcionar a los usuarios la capacidad de cerrar sesión de manera segura y eficiente en cualquier momento, garantizando la protección de su información personal y la integridad de su cuenta. Esta funcionalidad es esencial para asegurar que los usuarios puedan desconectarse de sus sesiones activas. 				
<p>Manejo de situaciones anormales:</p> <ul style="list-style-type: none"> Mostrar mensajes de error si la sesión no se pudo cerrar 				
<p>Criterios de aceptación:</p> <ul style="list-style-type: none"> Botón de Cierre de Sesión: Debe haber un botón claramente visible y accesible en la interfaz de usuario que permita a los usuarios cerrar sesión de manera intuitiva. Confirmación de Acción: Al hacer clic en el botón de cerrar sesión, se debe presentar un mensaje de confirmación que pregunte al usuario si realmente desea cerrar sesión, para evitar cierres accidentales. 				

Identificador: RF-08	Nombre: Asignación de propiedades los usuarios
Tipo: Funcional	Requerimiento que lo utiliza o especializa Gestión de usuarios y propiedades.
Prioridad de desarrollo Alta	Documento de visualización asociado: Pantalla de gestión de usuarios o asignación de propiedades.
Entrada: <ul style="list-style-type: none"> • Identificador del usuario. • Identificador de la propiedad. 	Salida: Propiedad asignada correctamente al usuario. Relación visible en el perfil del usuario y en el módulo de propiedades.
<p>Descripción:</p> <ul style="list-style-type: none"> • El sistema permitirá al gestor de arrendamientos o administrador asignar propiedades existentes a usuarios arrendatarios. Esta asignación establece una relación entre el usuario y la propiedad, habilitando al usuario para visualizar el estado de pagos, recibir notificaciones y realizar gestiones asociadas a ese inmueble. 	
<p>Manejo de situaciones anormales:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Si la propiedad ya está asignada a otro usuario, se notificará. • El sistema evitará duplicidades o asignaciones inválidas. 	
<p>Criterios de aceptación:</p> <ul style="list-style-type: none"> • La propiedad queda asociada directamente al usuario. • En el perfil del usuario aparecerá la propiedad arrendada. • El usuario tiene acceso a funcionalidades relacionadas con la propiedad. 	

10. Requerimientos No Funcionales

Identificador: RNF-01		Nombre: Rendimiento		
Tipo: Requerimiento No Funcional	Requerimiento que lo utiliza o especializa: Consulta de información	¿Crítico? Si		
Prioridad de desarrollo: Alta	Documento de visualización asociado: Pruebas de rendimiento.			
Entrada: Peticiones del usuario para procedimientos de consulta.	Salida: Respuesta del sistema con la información necesaria o requerida.			
Descripción: El sistema debe responder a las peticiones del usuario en menos de 5 segundos en condiciones normales de operación, considerando una carga promedio de 100 consultas simultáneas o 600 registros en la base de datos.				
Manejo de situaciones anormales: Si el tiempo de respuesta supera los 5 segundos en pruebas de carga, se optimizarán consultas y se evaluará la escalabilidad del servidor.				
Criterios de aceptación: El tiempo de carga debe ser menor a 5 segundos, los usuarios no deben experimentar retrasos en las consultas.				

Identificador: RNF-02		Nombre: Usabilidad
Tipo: Requerimiento No funcional.	Requerimiento que lo utiliza o especializa: Interacciones del usuario.	¿Crítico? No
Prioridad de desarrollo: Media	Documento de visualización asociado: Prototipos de interfaz.	
Entrada: Interacción del usuario en distintas pantallas.	Salida: Visualización de las pantallas con diseño consistente e intuitivo.	
Descripción: Todas las interfaces deben mantener una consistencia en el diseño, respetando la paleta de colores, tipografía y distribución definida. Las interfaces deben ser intuitivas para facilitar al usuario la realización de sus tareas garantizando una navegación lógica y fluida.		
Manejo de situaciones anormales: En caso de confusión reportada por los usuarios, se evaluarán mejoras en el flujo de interacción.		
Criterios de aceptación: Los usuarios deben ser capaces de completar las tareas esenciales sin requerir ayudas externas durante las pruebas de usabilidad.		

Identificador: RNF-03		Nombre: Diseño Atractivo
Tipo: Estético	Requerimiento que lo utiliza o especializa: Interfaz	¿Crítico? No
Prioridad de desarrollo Media	Documento de visualización asociado: Prototipo de interfaz gráfica	
Entrada: N/A	Salida: N/A	
Descripción: Asegurar que la interfaz tenga un diseño atractivo y colorido que utiliza tonos suaves y llamativos para captar la atención del usuario.		
Manejo de situaciones anormales: N/A		
Criterios de aceptación: <ul style="list-style-type: none"> • La interfaz cumple con el diseño visual propuesto utilizando tonos suaves y llamativos. 		