**PARTICIONAMIENTO DE PRIMER NIVEL PARA TODO EL SISTEMA**

Software Taller de Inmuebles

Inmueble

Contratos

**SUB-ESPECIFICACIÓN DE LOS REQUERIMIENTOS POR ENTIDADES**

Usuarios

Venta

**SUB-ESPECIFICACIÓN DE LOS REQUERIMIENTOS POR ENTIDADES**

Pagos

Alquiler

**SUB-ESPECIFICACIÓN DE LOS REQUERIMIENTOS POR ENTIDADES**

Asesor

**PRIMER NIVEL DE ASIGNACIÓN DE LOS REQUERIMIENTOS PARA TODO EL SISTEMA**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Subsistema/  Requerimiento | Alquiler | Inmueble | Venta | Usuarios | Contratos | Pagos | Asesor |
| R1 |  |  |  | x |  |  |  |
| R2 |  | x |  |  |  |  |  |
| R3 | x |  | x |  | x |  |  |
| R4 |  |  |  | x |  |  | x |
| R5 | x | x | x |  |  |  |  |
| R6 | x |  |  | x |  |  |  |
| R7 | x |  |  |  |  |  |  |
| R8 |  | x |  | x |  |  |  |
| R9 |  | x |  |  | x |  |  |
| R10 |  |  | x |  | x |  |  |
| R11 |  | x |  |  |  | x |  |
| R12 |  |  |  |  | x | x |  |
| R13 | x |  |  |  |  | x |  |
| R14 |  |  |  |  |  | x | x |
| R15 | x | x | x |  |  | x |  |

**SUB-ESPECIFICACIÓN DE LOS REQUERIMIENTOS POR ENTIDADES**

**Alquiler:**

**ALQ\_R3\_1:** Generar el contrato de mandato o administración del inmueble para alquiler o venta, dejando el inmueble en estado para alquiler, para venta o para alquiler y venta, según el caso.

**ALQ\_R5\_1:** Desplegar el catálogo de inmuebles disponibles para alquiler y/o venta.

**ALQ\_R6\_1:** Registrar una solicitud de arrendamiento. El usuario deberá indicar el inmueble que desea arrendar, datos básicos del arrendatario y de los deudores, incluyendo ingresos mensuales para ambos. Además, adjuntar documentos requeridos de él y sus deudores solidarios (cartas laborales y extractos bancarios). Una vez registrada toda la información, la solicitud de arrendamiento pasa

a estado ‘registrada’.

**ALQ\_R7\_1:** Una vez registrada la solicitud de arrendamiento, enviar a través del servicio web de la aseguradora el código y dirección del inmueble, el valor mensual del arrendamiento, los nombres y cédulas del solicitante y de cada uno de sus deudores solidarios, así como el valor de los ingresos mensuales de cada uno. El sistema debe recibir del servicio web la confirmación de recepción de la información, si la recepción fue exitosa la solicitud de arrendamiento queda ahora en estado ‘en

estudio’.

**ALQ\_R15\_1:** Generar las siguientes consultas y listados:

- Obtener información sobre la efectividad de los procesos de alquiler y venta de inmuebles por comuna o sector y por tipo de inmueble. Ellos desean que el sistema les ayude a identificar aquellos sectores o comunas de la ciudad en los que los inmuebles se alquilan y venden en menor tiempo, expresado como el promedio de días transcurridos desde la fecha de puesta en venta o alquiler, hasta su arriendo o venta, y con el número de inmuebles puestos en venta o alquiler por mes, por comunas.

**Inmueble:**

**IMB\_R2\_1:** Registrar los datos básicos del inmueble, la información relevante incluye un código asignado de forma consecutiva por la inmobiliaria (el sistema asigna este código), el número de matrícula, dirección, estrato, sector de la ciudad o comuna, ciudad, tipo (casa independiente, apartamento en conjunto cerrado, casa en conjunto cerrado, local comercial, bodega, edificio o lote), valor de administración (si aplica), valor comercial, precio de venta o de alquiler según corresponda.

**IMB\_R5\_1:** Desplegar el catálogo de inmuebles disponibles para alquiler y/o venta.

**IMB\_R8\_1:** Recibir del sistema de la aseguradora el documento XML que contiene el código del inmueble, el resultado del estudio de la solicitud del arrendamiento y la justificación cuando el resultado es ‘rechazado’. En este momento la solicitud puede encontrarse en estado ‘aprobada’ o ‘rechazada’. Si la solicitud es ‘rechazada’, debe informarse a la persona que realizó la solicitud y si corrige el problema, puede iniciarse nuevamente el proceso de envío de la solicitud a la aseguradora, repitiéndose el ciclo. Si la solicitud es ‘aprobada’, de igual manera se notifica al interesado.

**IMB\_R9\_1:** Generar el contrato de arrendamiento para la firma del propietario, el arrendatario y sus deudores solidarios. Una vez firmados estos documentos, el inmueble queda en estado ‘alquilado’.

**IMB\_R11\_1:** Cambiar el estado de un inmueble a ‘vendido’ una vez se complete el pago

**IMB\_R15\_1:** Generar las siguientes consultas y listados:

* Inmuebles pendientes por pago de arrendamiento.

**Venta:**

**VT\_R3\_1:** Generar el contrato de mandato o administración del inmueble para alquiler o venta, dejando el inmueble en estado para alquiler, para venta o para alquiler y venta, según el caso.

**VT\_R5\_1:** Desplegar el catálogo de inmuebles disponibles para alquiler y/o venta.

**VT\_R10\_1:** Generar una promesa de compra venta quedando el inmueble en estado ‘comprometido para venta’.

**VT\_R15\_1:** Generar las siguientes consultas y listados:

- Obtener información sobre la efectividad de los procesos de alquiler y venta de inmuebles por comuna o sector y por tipo de inmueble. Ellos desean que el sistema les ayude a identificar aquellos sectores o comunas de la ciudad en los que los inmuebles se alquilan y venden en menor tiempo, expresado como el promedio de días transcurridos desde la fecha de puesta en venta o alquiler, hasta su arriendo o venta, y con el número de inmuebles puestos en venta o alquiler por mes, por comunas.

**Usuario:**

**USR\_R1\_1:** Registrar los datos básicos de una persona: número y tipo de identificación, nombres, apellidos, teléfono de contacto, dirección para envío de correspondencia, correo electrónico y un número de cuenta de cualquiera de los bancos existentes en Colombia (solo para los propietarios).

**USR\_R4\_1:** Agendar una cita para una persona interesada en alquilar o comprar un inmueble con cualquier asesor disponible entre los que la inmobiliaria ha contratado para mostrar los inmuebles.

**USR\_R6\_1:** Registrar una solicitud de arrendamiento. El usuario deberá indicar el inmueble que desea arrendar, datos básicos del arrendatario y de los deudores, incluyendo ingresos mensuales para ambos. Además, adjuntar documentos requeridos de él y sus deudores solidarios (cartas laborales y extractos bancarios). Una vez registrada toda la información, la solicitud de arrendamiento pasa a estado ‘registrada’.

**USR\_R8\_1:** Recibir del sistema de la aseguradora el documento XML que contiene el código del inmueble, el resultado del estudio de la solicitud del arrendamiento y la justificación cuando el resultado es ‘rechazado’. En este momento la solicitud puede encontrarse en estado ‘aprobada’ o ‘rechazada’. Si la solicitud es ‘rechazada’, debe informarse a la persona que realizó la solicitud y si corrige el problema, puede iniciarse nuevamente el proceso de envío de la solicitud a la aseguradora, repitiéndose el ciclo. Si la solicitud es ‘aprobada’, de igual manera se notifica al interesado.

**Contratos:**

**CTS\_R3\_1:** Generar el contrato de mandato o administración del inmueble para alquiler o venta, dejando

el inmueble en estado para alquiler, para venta o para alquiler y venta, según el caso.

**CTS\_R9\_1:** Generar el contrato de arrendamiento para la firma del propietario, el arrendatario y sus deudores solidarios. Una vez firmados estos documentos, el inmueble queda en estado ‘alquilado’.

**CTS\_R10\_1:** Generar una promesa de compra venta quedando el inmueble en estado ‘comprometido para venta’.

**CTS\_R12\_1:** Generar los recibos mensuales para el cobro de arrendamiento.

**Pagos:**

**PGS\_R12\_1:** Generar los recibos mensuales para el cobro de arrendamiento.

**PGS\_R13\_1:** Registrar los pagos por concepto de arrendamiento a través del sistema bancario ACH, un archivo plano que corresponde a los pagos realizados durante el día. Este archivo plano incluye el número de referencia para el pago que corresponde al número del contrato de arrendamiento, el valor y la fecha del pago.

**PGS\_R13\_1:** Registrar los pagos por concepto de arrendamiento a través del sistema bancario ACH, un archivo plano que corresponde a los pagos realizados durante el día. Este archivo plano incluye el número de referencia para el pago que corresponde al número del contrato de arrendamiento, el valor y la fecha del pago.

**PGS\_R14\_1:** Liquidar comisiones a los asesores por venta y alquiler de inmuebles.

**PGS\_R15\_1:** Generar las siguientes consultas y listados:

* Conocer el comportamiento en el cumplimiento de pagos de los arrendatarios de inmuebles. Por ejemplo, cuando se va a alquilar un inmueble a una persona, debe poderse consultar en el sistema el cumplimiento en sus pagos, en caso de que haya sido un arrendatario en el pasado, expresado como el número de veces que no pagó a tiempo, junto con el promedio del número de días de retraso.

**Asesor:**

**ASR\_R4\_1:** Agendar una cita para una persona interesada en alquilar o comprar un inmueble con cualquier asesor disponible entre los que la inmobiliaria ha contratado para mostrar los inmuebles.

**ASR\_R14\_1:** Liquidar comisiones a los asesores por venta y alquiler de inmuebles.

**PARTICIONAMIENTO DE SEGUNDO NIVEL PARA TODOS LOS MÓDULOS(SUBSISTEMAS)**

Software Taller de Inmuebles

Contrato Arrendamiento

Promesa Compra-venta

Recibo Mensual

Alquiler

**SUB-ESPECIFICACIÓN DE LOS REQUERIMIENTOS POR ENTIDADES**

Venta

**SUB-ESPECIFICACIÓN DE LOS REQUERIMIENTOS POR ENTIDADES**

Usuarios

Contratos

**SUB-ESPECIFICACIÓN DE LOS REQUERIMIENTOS POR ENTIDADES**

Pagos

Inmueble

Asesor

Alquiler

Comisión

Venta

**SEGUNDO NIVEL DE ASIGNACIÓN**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Subsistema/  Requerimiento | Alquiler | Inmueble | Venta | Usuarios | Contratos | | Pagos | | |  | Asesor |
| Contrato arrendamiento | Promesa compra-venta | Comisión | Venta | Alquiler | Recibo mensual |  |
| R1 |  |  |  | USR\_R1\_1 |  |  |  |  |  |  |  |
| R2 |  | IMB\_R2\_1 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| R3 | ALQ\_R3\_1 |  | VT\_R3\_1 |  | CTS\_R9\_1 | CTS\_R9\_1 |  |  |  |  |  |
| R4 |  |  |  | USR\_R8\_1 |  |  |  |  |  |  | ASR\_R4\_1 |
| R5 | ALQ\_R5\_1 | IMB\_R5\_1 | VT\_R5\_1 |  |  |  |  |  |  |  |  |
| R6 | ALQ\_R6\_1 |  |  | USR\_R6\_1 |  |  |  |  |  |  |  |
| R7 | ALQ\_R7\_1 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| R8 |  | IMB\_R8\_1 |  | USR\_R7\_1 |  |  |  |  |  |  |  |
| R9 |  | IMB\_R9\_1 |  |  | CTS\_R9\_1 |  |  |  |  |  |  |
| R10 |  |  | VT\_R10\_1 |  |  | CTS\_R10\_1 |  |  |  |  |  |
| R11 |  | IMB\_R11\_1 | VT\_R15\_1 |  |  |  |  | PGS\_R11\_1 |  |  |  |
| R12 |  |  |  |  |  |  |  |  |  | PGS\_R12\_1 |  |
| R13 | ALQ\_R13\_1 |  |  |  |  |  |  |  | PGS\_R13\_1 |  | ASR\_R14\_1 |
| R14 |  |  |  |  |  |  |  | PGS\_R14\_1 |  |  |  |
| R15 | ALQ\_R15\_1 | IMB\_R15\_1 |  |  |  |  |  |  | PGS\_R15\_1 |  |  |