

Roadmap y Diseño — Sistema de Gestión de Departamentos (MVP)

Fecha: 26/12/2025 | Autor: Rosario (para Tori)

Objetivo del sistema

Construir un sistema simple y confiable para gestionar departamentos en alquiler: inventario, contratos, pagos, alertas y (luego) análisis patrimonial. Principio rector: si no ahorra memoria o pensamiento, no va.

1) Roadmap

Etapa 0 — Definición (1 sesión)

- Propósito: no olvidar / no perseguir / ver estado y próximos vencimientos.
- Definir alcance de MVP v1 y qué queda fuera.
- Definir reglas: vencimientos, mora, ajustes, vacancia.
- Salida: alcance cerrado + entidades definidas.

Etapa 1 — Núcleo (MVP Operativo)

- CRUD Departamentos; CRUD Inquilinos; Contratos (1 activo por depto); Pagos por período (YYYY-MM); Dashboard con estado general.
- Salida: se usa para operar.

Etapa 2 — Tiempo y Alertas (MVP Inteligente)

- Alertas: contrato por vencer; pago faltante; ajuste pendiente; vacancia prolongada.
- Tablero de pendientes priorizado.
- Salida: el sistema te cuida.

Etapa 3 — Histórico y Rendimiento

- Histórico de cambios; Resumen por depto (ingresos, vacancia, gastos); Exportables (opcional).

Etapa 4 — Automatizaciones (Post-MVP)

- Import desde Excel/CSV; Recordatorios; Plantillas; Integración bancaria (si se desea).

2) Diagrama de flujo (alto nivel)

Inicio → Dashboard (Estado general + Alertas) → (Crear o Ver Departamento). Si se crea, se registra y vuelve al Dashboard. Si se ve un departamento, se ingresa a su ficha y el flujo depende del estado: Vacío/Refacción/Alquilado. En Alquilado: Inquilino → Contrato → Pagos → Ajustes → Dashboard.

Mermaid (para GitHub/Notion compatible)

```
graph TD
  A([Inicio]) --> B[Dashboard: Estado + Alertas]
  B --> C{{Crear o Ver Departamento?}}
  C -->|Crear| D[Alta Departamento]
  D --> B
  C -->|Ver| E[Ficha Departamento]
  E --> F{{Estado del Depto?}}
  F -->|Vacío| G[Marcar VACÍO + fecha desde]
```

```

G --> B
F -->|Refacción| H[Marcar REFACCIÓN + inicio]
H --> H2[Gastos refacción (opcional)]
H2 --> B
F -->|Alquilado| I{{Existe inquilino asociado?}}
I -->|No| J[Crear Inquilino]
J --> K[Asociar Inquilino]
I -->|Sí| K
K --> L{{Existe contrato activo?}}
L -->|No| M[Crear Contrato: fechas, monto, regla ajuste]
M --> N[Activar Contrato]
L -->|Sí| O[Ver Contrato + Calendario]
N --> O
O --> P{{Pago del mes registrado?}}
P -->|No| Q[Registrar Pago / Marcar Pendiente]
P -->|Sí| R[Ver historial de pagos]
Q --> S{{Corresponde ajuste?}}
R --> S
S -->|Sí| T[Sugerir nuevo monto]
T --> U[Confirmar + Actualizar contrato]
S -->|No| B
U --> B

```

3) Documento de estructura

Entidades (modelo conceptual)

Departamento

- id
- alias
- direccion
- tipo
- estado (ALQUILADO/VACIO/REFACCION)
- fecha_estado_desde
- notas

Inquilino

- id
- nombre_apellido
- dni (opcional)
- telefono
- email
- notas
- estado (ACTIVO/INACTIVO)

Contrato

- id
- departamento_id
- inquilino_id
- fecha_inicio
- fecha_fin
- monto_inicial
- monto_actual
- regla_ajuste
- proximo_ajuste_fecha

- deposito_garantia (opcional)
- estado (ACTIVO/VENCIDO/RESCINDIDO)

Pago

- id
- contrato_id
- periodo (YYYY-MM)
- fecha_pago
- monto_pagado
- medio_pago
- observacion
- estado (COBRADO/PENDIENTE/PARCIAL)

Gasto (MVP+)

- id
- departamento_id
- fecha
- categoria
- monto
- nota

Alerta (generada)

- id
- tipo (VENCIMIENTO/MORA/AJUSTE/VACANCIA)
- severidad
- ref_tipo
- ref_id
- mensaje
- fecha_generacion
- estado (ABIERTA/RESUELTA)

Pantallas mínimas (MVP)

- Dashboard (KPIs + alertas + tabla con próxima acción)
- Departamentos (listado + alta/edición)
- Ficha Departamento (estado, notas, inquilino/contrato/pagos)
- Inquilinos (listado + alta)
- Contratos (crear/ver/terminar)
- Pagos (registrar + historial)

Reglas de negocio (leyes)

- Un departamento puede tener 0 o 1 contrato activo.
- Un contrato activo tiene pagos por período YYYY-MM.
- Si hoy > fecha_fin - X_días → alerta 'Contrato por vencer'.
- Si período actual sin pago y día_del_mes > X → alerta 'Pago faltante'.
- Si se cumple regla_ajuste → alerta 'Ajuste pendiente' hasta confirmar.
- Si estado VACÍO y días_vacío > X → alerta 'Vacancia prolongada'.

Los umbrales X se ajustan a tu estilo (por ejemplo 5/10/30 días).

4) Checklist de funciones

MVP v1 (indispensable)

- CRUD Departamentos
- CRUD Inquilinos
- Crear Contrato activo por departamento
- Registrar Pagos por período (YYYY-MM)
- Dashboard con estado (ALQUILADO/VACIO/REFACCION) y pago mes (COBRADO/PENDIENTE)
- Historial básico de pagos por contrato

MVP v2 (inteligencia operativa)

- Generador de alertas: vencer / pago faltante / ajuste / vacancia
- Panel de alertas (resolver/archivar)
- Filtros y búsqueda

v3 (patrimonial)

- Histórico de cambios (auditoría simple)
- Rendimiento por depto
- Registro de gastos
- Balance simple ingresos – gastos

v4 (automatizaciones)

- Export Excel/PDF
- Import Excel/CSV
- Recordatorios automáticos
- Plantillas de mensajes al inquilino

Siguiente paso recomendado

Convertir el MVP v1 en un plan semanal con entregables pequeños y definir umbrales X (mora/vencimiento/vacancia) y la regla de ajuste real (IPC u otra).