
Inmobiliaria las Llaves de tu Casa



Ingeniería de Sistemas



<Project Name>

Diseño e Implementación de Base de Datos para una Inmobiliaria

<Authors>

Jordy Prada Yanes 192099

Ivan Antonio Amaya Bermudez 192157

Anderson Lizarazo Tellez 192155

Versión <1.5>

Diseño e Implementación de Base de Datos para la Inmobiliaria Las Llaves de Tu Casa	Versión: <1.5>
Documento de especificación del diseño e implementación de la BD	Fecha: <24/11/2025>
Bases de datos relacionales	Docente: Byron Cuesta Quintero

Control de cambios

Fecha	Versión	Descripción	Autor
25/08/2025	1.0	Primera versión del documento	Jordy Prada, Anderson Lizarazo, Iván Amaya
01/09/2025	1.1	Segunda versión del documento	Jordy Prada, Anderson Lizarazo, Iván Amaya
22/09/2025	1.2	Tercera versión del documento	Jordy Prada, Anderson Lizarazo, Iván Amaya
30/09/2025	1.3	Cuarta versión del documento	Jordy Prada, Anderson Lizarazo, Iván Amaya
14/10/2025	1.4	Quinta versión del documento	Jordy Prada, Anderson Lizarazo, Iván Amaya
24/11/2025	1.5	Sexta versión del documento	Jordy Prada, Anderson Lizarazo, Iván Amaya

Diseño e Implementación de Base de Datos para la Inmobiliaria Las Llaves de Tu Casa	Versión: <1.5>
Documento de especificación del diseño e implementación de la BD	Fecha: <24/11/2025>
Bases de datos relacionales	Docente: Byron Cuesta Quintero

Tabla de contenido.

1. Introducción

2. Estrategia y Análisis

- 2.1 **Negocio y misión**
- 2.2 **Requisitos de información**
- 2.3 **Reglas del negocio**
- 2.4 **Supuestos**
- 2.5 **Modelo conceptual (Diagrama de ER)**
- 2.6 **Modelo lógico (Diagrama de ER)**

3. Diseño

- 3.1 **Especificaciones de diseño**
- 3.2 **Transformación del modelo lógico a Diagrama de tablas o gráfico de instancias de tablas.**

4. Creación

- 4.1 **Modelo físico.**
- 4.2 **Script DDL y DML**
- 4.3 **Modelo C4 (Nivel 1: Diagrama contexto sistema, Nivel 2: Diagrama contenedor)**
- 4.4 **Desarrollo web**
- 4.5 **Repositorio GitHub**

5. Transición

- 5.1 **Pruebas de aceptación**

6. Producción

- 6.1 **Desplegar el modelo físico en la nube**
- 6.2 **Colocar en funcionamiento el sistema**

7. Conclusión

8. Recomendaciones

9. Glosario

10. Bibliografía

Diseño e Implementación de Base de Datos para la Inmobiliaria Las Llaves de Tu Casa	Versión: <1.5>
Documento de especificación del diseño e implementación de la BD	Fecha: <24/11/2025>
Bases de datos relacionales	Docente: Byron Cuesta Quintero

1. Introducción

La Inmobiliaria LAS LLAVES DE TU CASA ha identificado la necesidad de mejorar la gestión y administración de sus propiedades, clientes y transacciones para asegurar la satisfacción de sus clientes y la eficiencia operativa. Con el crecimiento de la empresa y el aumento en la cantidad de datos manejados, se ha vuelto esencial contar con un sistema más robusto y organizado que permita un fácil acceso y manejo de la información. Para abordar esta necesidad, se propone el desarrollo de una base de datos integral que centralice y gestione toda la información relevante de manera eficiente. Esta solución permitirá:

- **Mejorar la eficiencia** en la administración de inmuebles, reduciendo el tiempo y esfuerzo necesarios para acceder y actualizar la información.
- **Asegurar la precisión y seguridad** de los datos, mediante la implementación de medidas de control de acceso y copias de seguridad regulares.
- **Facilitar la toma de decisiones** mediante el acceso rápido y confiable a datos actualizados, permitiendo una mejor planificación y estrategia de negocio.
- **Proporcionar un mejor servicio al cliente** al tener información precisa y accesible, mejorando la comunicación y la relación con los clientes.

Este proyecto no solo busca satisfacer la necesidad inmediata de una gestión más eficiente, sino también posicionar a la Inmobiliaria LAS LLAVES DE TU CASA como líder en el uso de tecnologías avanzadas en el sector inmobiliario, garantizando un servicio de alta calidad y confianza para todos sus clientes.

2. Estrategia y Análisis

2.1. Negocio y misión

2.1.1. *Productos y Servicios*

La Inmobiliaria LAS LLAVES DE TU CASA ofrece una variedad de productos y servicios enfocados en la administración, arriendo y venta de propiedades. Entre sus servicios se incluyen:

- **Administración de inmuebles:** Gestión integral de propiedades, asegurando el mantenimiento y la rentabilidad de los inmuebles.
- **Arriendos:** Promoción y gestión de propiedades para arriendo, facilitando el proceso tanto para propietarios como para arrendatarios.
- **Ventas:** Asesoría y gestión en la compra y venta de propiedades, brindando un servicio personalizado y eficiente.

Diseño e Implementación de Base de Datos para la Inmobiliaria Las Llaves de Tu Casa	Versión: <1.5>
Documento de especificación del diseño e implementación de la BD	Fecha: <24/11/2025>
Bases de datos relacionales	Docente: Byron Cuesta Quintero

2.1.2. Misión

Nuestra misión es prestar un servicio eficaz administrando inmuebles para promocionarlos en arriendo y venta, asegurando el máximo de rentabilidad, productividad y transparencia. Nos comprometemos a brindar satisfacción a nuestros clientes, tanto propietarios como arrendatarios, a través de un equipo que ofrece un excelente servicio personalizado, desarrollado de manera ética y profesional.

2.1.3. Objetivos del Negocio

- Maximizar la rentabilidad de las propiedades administradas.
- Brindar un servicio personalizado que garantice la satisfacción de propietarios y arrendatarios.
- Promover la transparencia y la ética en todas las operaciones inmobiliarias.
- Adoptar nuevas tecnologías para mejorar la eficiencia y calidad del servicio.

2.1.4. Tipo de negocio

Deseamos ser la inmobiliaria líder en el Municipio de Ocaña, destacándonos por nuestra profesionalidad, transparencia y uso de tecnologías avanzadas. Aspiramos a ofrecer servicios que se adapten a las necesidades cambiantes de nuestros clientes y el mercado.

2.1.5. Percepción de los Servicios

Nuestros servicios son percibidos como confiables, eficientes y profesionales. Desde el año 2001, hemos construido una sólida reputación basada en la satisfacción del cliente y la gestión ética de los inmuebles. Nuestros clientes confían en nuestra capacidad para administrar y promocionar sus propiedades, asegurando su tranquilidad y rentabilidad.

2.2. Requisitos de información

A nivel superior, la Inmobiliaria LAS LLAVES DE TU CASA desea capturar los siguientes datos para mejorar la gestión de su negocio:

2.1.1 Datos de las propiedades:

- Ubicación (dirección, ciudad, barrio)
- Características (número de habitaciones, baños, área en metros cuadrados)
- Precio (venta, arriendo)
- Estado de la propiedad (disponible, en proceso, vendido, arrendado)

Diseño e Implementación de Base de Datos para la Inmobiliaria Las Llaves de Tu Casa	Versión: <1.5>
Documento de especificación del diseño e implementación de la BD	Fecha: <24/11/2025>
Bases de datos relacionales	Docente: Byron Cuesta Quintero

2.1.2 *Datos de los clientes:*

- Información de contacto (nombre, apellido, teléfono, correo electrónico)
- Historial de transacciones (propiedades compradas, vendidas, arrendadas)
- Preferencias de propiedad (tipo de propiedad, rango de precios, ubicación preferida)

2.1.3 *Datos de las transacciones:*

- Fechas (fecha de inicio, fecha de finalización, fechas importantes del contrato)
- Montos (precio de venta, renta mensual)
- Detalles del contrato (duración del contrato, condiciones específicas)

2.1.4 *Identificación de la necesidad de modelado de datos históricos*

- **¿Es necesario hacer una auditoría?** Sí, es necesario auditar regularmente los datos para asegurar la precisión y la integridad de la información.
- **¿Pueden cambiar los valores de atributos a lo largo del tiempo?** Sí, los valores de atributos como el precio y el estado de la propiedad pueden cambiar con el tiempo.
- **¿Pueden cambiar las relaciones a lo largo del tiempo?** Sí, las relaciones entre las propiedades y los clientes pueden cambiar a medida que se realizan nuevas transacciones.
- **¿Necesita producir informes sobre datos antiguos?** Sí, es importante poder producir informes históricos sobre propiedades, clientes y transacciones para análisis y toma de decisiones.
- **¿Necesita conservar versiones antiguas de los datos (registro o anotación a diario)? Si es así, ¿durante cuánto tiempo?** Sí, es necesario conservar versiones antiguas de los datos para referencia y auditoría. Se recomienda conservar los registros por al menos 5 años.

ID	Requerimiento
1	Se requiere información de las propiedades actualizada, incluyendo dirección, características, precio y estado de la propiedad.
2	Se requiere información del cliente actualizada, incluyendo nombre, apellido, teléfono y correo electrónico.
3	Se requiere historial de transacciones de cada cliente, incluyendo propiedades compradas, vendidas y arrendadas.

Diseño e Implementación de Base de Datos para la Inmobiliaria Las Llaves de Tu Casa	Versión: <1.5>
Documento de especificación del diseño e implementación de la BD	Fecha: <24/11/2025>
Bases de datos relacionales	Docente: Byron Cuesta Quintero

4	Se requiere información detallada de cada transacción, incluyendo fechas, montos y detalles del contrato.
5	Se requiere información del empleado como nombre, su posición, correo y teléfono.

2.2 Reglas del negocio

A continuación, se establecen las reglas de negocio que se aplican a los requisitos de información de la Inmobiliaria LAS LLAVES DE TU CASA. Estas reglas definen o restringen aspectos específicos del negocio y su operación:

ID	Regla	Tipo
1	Solo el personal autorizado puede acceder y modificar datos sensibles de propiedades.	E
2	Cada cliente debe tener un número de ID único.	E
3	Una propiedad solo puede estar asociada a un contrato de arriendo o venta a la vez.	E
4	La información de las propiedades debe ser actualizada cada vez que se realice una transacción.	P
5	Se deben realizar copias de seguridad de las bases de datos diariamente.	P
6	Las propiedades en arriendo deben ser inspeccionadas periódicamente para asegurar su estado.	P
7	Todos los contratos de arriendo y venta deben ser revisados y aprobados por un supervisor.	P
8	Los clientes morosos no pueden realizar nuevas transacciones hasta que regularicen su situación.	P
9	Se debe mantener un historial de cambios en la información de las propiedades y transacciones.	E
10	La base de datos debe ser capaz de generar informes históricos de transacciones y propiedades.	E

E: Estructural. Indican los tipos de información que se van a almacenar (atributos) y cómo se interrelacionan los elementos de información (relaciones). Se puede representar en el diagrama ERD.

Diseño e Implementación de Base de Datos para la Inmobiliaria Las Llaves de Tu Casa	Versión: <1.5>
Documento de especificación del diseño e implementación de la BD	Fecha: <24/11/2025>
Bases de datos relacionales	Docente: Byron Cuesta Quintero

P: Procedimiento. Representa pasos, procesos o flujos de trabajo de un negocio. Generalmente no se puede representar en el diagrama ERD. "Implantar mediante programación" significa que, una vez creada la base de datos, un programador escribirá código que aplicaría una regla de negocio.

Supuestos

Aquí se describen las suposiciones que se han tenido que tener en cuenta para el desarrollo del proyecto de base de datos para la Inmobiliaria LAS LLAVES DE TU CASA. Estas suposiciones son necesarias para que la solución propuesta funcione correctamente.

ID	Supuesto
1	Se asume que el personal de la inmobiliaria está capacitado para utilizar la nueva base de datos.
2	Se asume que los datos iniciales proporcionados para cargar en la base de datos son precisos y completos.
3	Se asume que los clientes están de acuerdo con que su información se almacene y gestione en la base de datos.
4	Se asume que los cambios en los datos de las propiedades y clientes se actualizarán en tiempo real.
5	Se asume que la copia de seguridad se realizará diariamente sin fallos.
6	Se asume que los informes históricos y auditorías de datos podrán ser generados sin problemas técnicos.
7	Se asume que no habrá interrupciones significativas en el servicio de base de datos que afecten las operaciones diarias.

Diseño e Implementación de Base de Datos para la Inmobiliaria Las Llaves de Tu Casa	Versión: <1.5>
Documento de especificación del diseño e implementación de la BD	Fecha: <24/11/2025>
Bases de datos relacionales	Docente: Byron Cuesta Quintero

2.2. Modelo conceptual (Diagrama de ER)

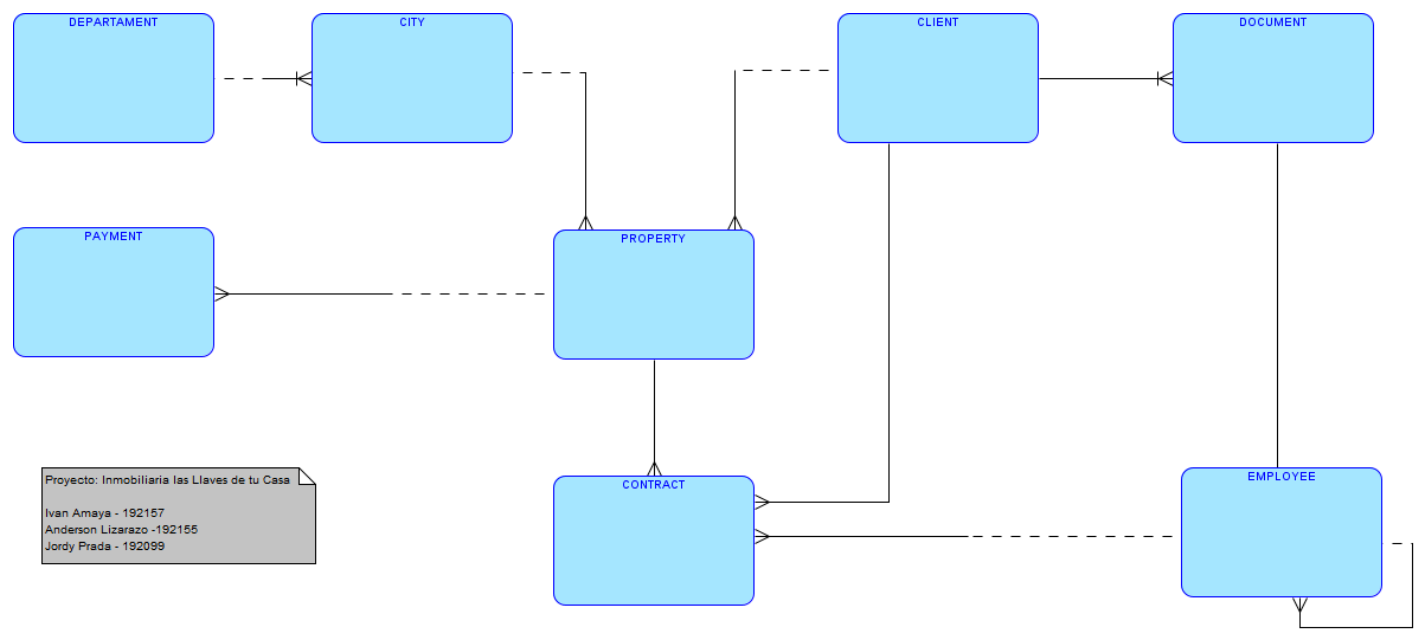


Figura 1. Modelo conceptual

Diseño e Implementación de Base de Datos para la Inmobiliaria Las Llaves de Tu Casa	Versión: <1.5>
Documento de especificación del diseño e implementación de la BD	Fecha: <24/11/2025>
Bases de datos relacionales	Docente: Byron Cuesta Quintero

2.3. Modelo lógico (Diagrama de ER)

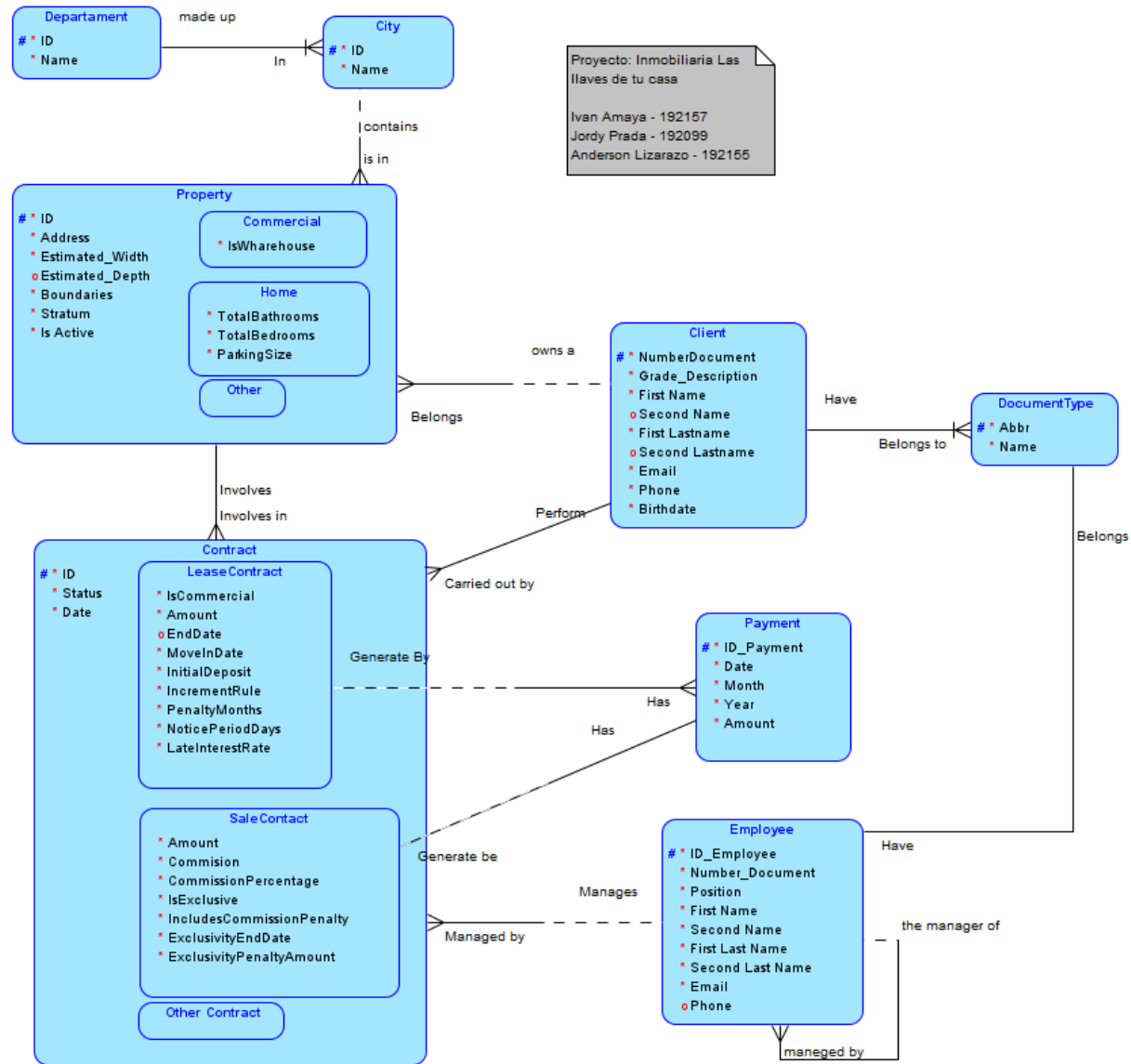


Figura 2. Modelo lógico

Diseño e Implementación de Base de Datos para la Inmobiliaria Las Llaves de Tu Casa	Versión: <1.5>
Documento de especificación del diseño e implementación de la BD	Fecha: <24/11/2025>
Bases de datos relacionales	Docente: Byron Cuesta Quintero

3. Diseño

3.1.Especificaciones de diseño

3.2.Transformación del modelo lógico a Diagrama de tablas.

Tabla 1. Departament

Nombre de la tabla		Abreviatura de la tabla		
DEPARTMENTS		DPT		
Tipo de clave	Opcionalidad	Nombre de columna	Tipo de dato	Tamaño
pk	*	Departament_Id	VARCHAR2	4
	*	Name	VARCHAR2	30

Datos de tabla de ejemplo

Departament_Id	Name
54	Norte de Santander
05	Antioquia
44	La Guajira
70	Cesar
20	Bolívar

Diseño e Implementación de Base de Datos para la Inmobiliaria Las Llaves de Tu Casa	Versión: <1.5>
Documento de especificación del diseño e implementación de la BD	Fecha: <24/11/2025>
Bases de datos relacionales	Docente: Byron Cuesta Quintero

Tabla 2. City

Nombre de la tabla		Abreviatura de la tabla		
CITIES		CTY		
Tipo de clave	Opcionalidad	Nombre de columna	Tipo de dato	Tamaño
pk	*	id	VARCHAR2	4
	*	name	VARCHAR2	30
fk	*	dpt_id	VARCHAR2	4

Datos de tabla de ejemplo

dpt_id	City_Id	Name
54	498	Ocaña
54	001	Cúcuta
54	518	Pamplona
54	109	Convención
54	874	Villa del Rosario

Diseño e Implementación de Base de Datos para la Inmobiliaria Las Llaves de Tu Casa	Versión: <1.5>
Documento de especificación del diseño e implementación de la BD	Fecha: <24/11/2025>
Bases de datos relacionales	Docente: Byron Cuesta Quintero

Tabla 3. Property

Nombre de la tabla		Abreviatura de la tabla		
PROPERTIES		PRY		
Tipo de clave	Opcionalidad	Nombre de columna	Tipo de dato	Tamaño
pk	*	Id	VARCHAR2	4
	*	Address	VARCHAR2	50
	*	Estimated_Width	INTEGER	-
	o	Estimated_Depth	INTEGER	-
	*	Boundaries	VARCHAR2	500
	*	Stratum	VARCHAR2	4
	*	IsActive	CHAR	1
fk	*	CTY_ID	VARCHAR2	4
fk	*	DPT_ID	VARCHAR2	4
fk	*	CET_NDocument	VARCHAR2	10
	*	ID_PPY	VARCHAR2	4
	o	CML_IsWarehouse	CHAR	1
	o	HOE_TotalBathrooms	INTEGER	-
	o	HOE_TotalBedrooms	INTEGER	-
	o	HOE_ParkingSize	INTEGER	-

Datos de tabla de ejemplo

ID	Address	Estimated_Width	Estimated_Depth	Boundaries	Stratum	IsActive	CTY_DPT_ID	DPT_ID
0645	Calle 23 # 133-92, Prado	20	23	Norte: Vecino A, Sur: Vecino B, Este: Calle 10, Oeste: Carrera 5	1	1	17	003
0646	Calle 36 # 18-96, El Campestre	19	26	Norte: Calle Principal, Sur: Propiedad privada, Este: Vía pública, Oeste: Lote baldío	6	1	99	001
0647	Transversal 86 # 11-94, Boston	9	15	Norte: Zona verde, Sur: Vía vehicular, Este: Propiedad comercial, Oeste: Residencia	5	1	19	003

Diseño e Implementación de Base de Datos para la Inmobiliaria Las Llaves de Tu Casa	Versión: <1.5>
Documento de especificación del diseño e implementación de la BD	Fecha: <24/11/2025>
Bases de datos relacionales	Docente: Byron Cuesta Quintero

0001	Diagonal 4 # 107-16, Boston	22	11	Norte: Vecino A, Sur: Vecino B, Este: Calle 10, Oeste: Carrera 5	1	1	76	002
0002	Carrera 3 # 143-14, El Campestre	22	25	Norte: Vecino A, Sur: Vecino B, Este: Calle 10, Oeste: Carrera 5	4	1	73	004

CET_NDocume nt	ID_PPY	IsWharehouse	TotalBathrooms	TotalBedrooms	ParkingSize
1000000024	0645	0	-	-	-
1000000058	0646	0	-	-	-
1000000022	0647	1	-	-	-
1000000007	0001	-	2	3	1
1000000059	0002	-	1	5	2

Diseño e Implementación de Base de Datos para la Inmobiliaria Las Llaves de Tu Casa	Versión: <1.5>
Documento de especificación del diseño e implementación de la BD	Fecha: <24/11/2025>
Bases de datos relacionales	Docente: Byron Cuesta Quintero

Tabla 4. Client

Nombre de la tabla		Abreviatura de la tabla		
CLIENTS		CET		
Tipo de clave	Opcionalidad	Nombre de columna	Tipo de dato	Tamaño
pk	*	NumberDocument	VARCHAR2	10
	*	Grade_Description	VARCHAR2	250
	*	First_Name	VARCHAR2	15
	o	Second_Name	VARCHAR2	15
	*	First_Lastname	VARCHAR2	15
	o	Second_Lastname	VARCHAR2	15
	*	Email	VARCHAR2	100
	*	Phone	VARCHAR2	10
	*	Birthdate	DATE	-

Datos de tabla de ejemplo

NumberDocument	Grade_Description	First_Name	Second_Name
100000000001	Cliente con referencias comerciales positivas	Liliana	
100000000002	Cliente nuevo, sin historial nuevo	Jorge	Eduardo
100000000003	Cliente excelente, siempre cumple con sus pagos puntualmente	Beatriz	Andrea
100000000004	Cliente confiable con buen historial crediticio	Sergio	Andres
100000000005	Cliente con referencias comerciales positivas	Rosa	Juliana

Diseño e Implementación de Base de Datos para la Inmobiliaria Las Llaves de Tu Casa	Versión: <1.5>
Documento de especificación del diseño e implementación de la BD	Fecha: <24/11/2025>
Bases de datos relacionales	Docente: Byron Cuesta Quintero

First_Lastname	Second_Lastname	Email	Phone	Birthdate
Jiménez	Jiménez	liliana.jiménez1@email.com	3054870435	1980-08-20
Flores	González	jorge.flores2@email.com	3032257568	1971-11-13
Morales	Vásquez	beatriz.morales3@email.com	3046531379	1974-07-31
Díaz	Castro	sergio.díaz4@email.com	3091679838	1951-11-06
Vargas	Gutiérrez	rosa.vargas5@email.com	3010139972	1996-04-16

Diseño e Implementación de Base de Datos para la Inmobiliaria Las Llaves de Tu Casa	Versión: <1.5>
Documento de especificación del diseño e implementación de la BD	Fecha: <24/11/2025>
Bases de datos relacionales	Docente: Byron Cuesta Quintero

Tabla 5. LEASE_CONTRACTS

Nombre de la tabla		Abreviatura de la tabla		
LEASE_CONTRACT		LCT		
Tipo de clave	Opcionalidad	Nombre de columna	Tipo de dato	Tamaño
pk	*	Id	VARCHAR2	15
fk1	*	PPY_ID	VARCHAR2	4
fk2	*	EPE_ID_BOSS	VARCHAR2	4
fk3	*	CET_NDocument	VARCHAR2	10
	*	Status	CHAR	1
	*	Date	DATE	-
	*	IsCommercial	CHAR	1
	*	Amount	FLOAT	-
	o	EndDate	DATE	-
	*	MoveInDate	DATE	-
	*	InitialDeposit	FLOAT	-
	*	IncrementRule	INTEGER	-
	*	PenaltyMonths	INTEGER	-
	*	NoticePeriodDays	INTEGER	-
	*	LateInterestRate	INTEGER	-

Datos de tabla de ejemplo

Id	PPY_ID	EPE_IDS	CET_NDocument	Status	Date	IsCommercial	Amount
CTT-0000000001	0429	0034	1000000053	A	2022-11-30	1	5713151.11
CTT-0000000002	0510	0066	1000000077	C	2025-09-08	0	3047940.21
CTT-0000000003	0058	0021	1000000017	A	2024-08-27	0	4429730.93
CTT-0000000004	0886	0039	1000000008	A	2025-01-31	0	2524004.21
CTT-0000000005	0438	0075	1000000064	A	2025-02-15	0	4544568.52

Diseño e Implementación de Base de Datos para la Inmobiliaria Las Llaves de Tu Casa	Versión: <1.5>
Documento de especificación del diseño e implementación de la BD	Fecha: <24/11/2025>
Bases de datos relacionales	Docente: Byron Cuesta Quintero

EndDate	MoveInDate	InitialDeposit	IncrementRule	PenaltyMonths	NoticePeriodDays	LateInterestRate
2024-05-23	2022-11-30	100000	Incremento del 5% cada 12 meses	3	30	3
2023-03-07	2025-09-08	200000	Incremento del 3.5% anual	1	90	1
2024-02-18	2024-08-27	250000	IPC anual según DANE	2	90	3
2022-07-25	2025-01-31	100000	IPC anual según DANE	2	30	3
2025-08-14	2025-02-15	200000	Sin incremento durante el primer año, luego IPC	2	30	3

Diseño e Implementación de Base de Datos para la Inmobiliaria Las Llaves de Tu Casa	Versión: <1.5>
Documento de especificación del diseño e implementación de la BD	Fecha: <24/11/2025>
Bases de datos relacionales	Docente: Byron Cuesta Quintero

Tabla 6. SALE_CONTRACTS

Nombre de la tabla		Abreviatura de la tabla		
SALE_CONTRACTS		SCT		
Tipo de clave	Opcionalidad	Nombre de columna	Tipo de dato	Tamaño
pk	*	Id	VARCHAR2	15
fk1	*	Property_Id	VARCHAR2	4
fk2	*	EPE_ID_BOSS	VARCHAR2	4
fk3	*	NDocument	VARCHAR2	10
	*	Status	CHAR	1
	*	Date	DATE	-
fk,uk	*	Id_Payment	VARCHAR2	10
	*	Amount	FLOAT	-
	*	Comission	FLOAT	-
	*	ComissionPercentage	INTEGER	-
	*	IsExclusive	CHAR	1
	*	IncludesCommissionPenalty	CHAR	1
	*	ExclusiveEndDate	DATE	-
	*	ExclusivePenaltyAmount	VARCHAR2	10

Datos de tabla de ejemplo

ID	PPY_ID	EPE_ID_BOSS	NDocument	Status	Date	Amount	Comission
CTT-0000000601	0454	0073	1000000061	1	2024-11-14	1987370.43	189245.43
CTT-0000000602	0461	0068	1000000006	1	2024-12-02	14562111.33	436867.74
CTT-0000000603	0977	0055	1000000042	1	2023-06-01	7286136.97	364304.20
CTT-0000000604	0121	0044	1000000045	1	2023-10-31	1143606.71	457446.63
CTT-0000000605	0623	0029	1000000019	1	2023-05-29	7318964.86	292757.55

Diseño e Implementación de Base de Datos para la Inmobiliaria Las Llaves de Tu Casa	Versión: <1.5>
Documento de especificación del diseño e implementación de la BD	Fecha: <24/11/2025>
Bases de datos relacionales	Docente: Byron Cuesta Quintero

ComissionPercenta ge	IsExclusive	IncludesCommissi onPenalty	ExclusiveEndDat e	ExclusivePenaltyA mount
6	0	0	NULL	NULL
3	0	0	NULL	NULL
5	1	1	2026-06-04	23928540.88
4	0	0	NULL	NULL
4	0	0	NULL	NULL

Diseño e Implementación de Base de Datos para la Inmobiliaria Las Llaves de Tu Casa	Versión: <1.5>
Documento de especificación del diseño e implementación de la BD	Fecha: <24/11/2025>
Bases de datos relacionales	Docente: Byron Cuesta Quintero

Tabla 7. EMPLOYEES

Nombre de la tabla		Abreviatura de la tabla		
EMPLOYEES		EPE		
Tipo de clave	Opcionalidad	Nombre de columna	Tipo de dato	Tamaño
pk	*	ID	VARCHAR 2	4
	*	Number_Document	VARCHAR 2	10
	*	Position	VARCHAR 2	30
	*	First_Name	VARCHAR 2	15
	o	Second_Name	VARCHAR 2	15
	*	First_Last_Name	VARCHAR 2	15
	o	Second_Last_Name	VARCHAR 2	15
	*	Email	VARCHAR 2	100
	o	Phone	VARCHAR 2	10
	*	ID_BOSS	VARCHAR 2	4
	*	CET_PFT	VARCHAR 2	10

Datos de tabla de ejemplo

ID	Number_Document	Position	First_Name	Second_Name	First_Last_Name	Second_Last_Name	Email
0006	1000000006	Auxiliar Administrativo	Laura	María	García	Pérez	laura.garcía@inmobix.com
0037	1000000037	Asesor Inmobiliario	Miguel	Alejandro	Martínez	González	miguel.martínez@inmobix.com

Diseño e Implementación de Base de Datos para la Inmobiliaria Las Llaves de Tu Casa	Versión: <1.5>
Documento de especificación del diseño e implementación de la BD	Fecha: <24/11/2025>
Bases de datos relacionales	Docente: Byron Cuesta Quintero

0076	1000000076	Asesor Inmobiliario	Daniel	Eduardo	Pérez	Ramírez	daniel.pérez@inmobix.com
0003	1000000003	Contador	Beatriz	Patricia	Ramírez	Sánchez	beatriz.ramírez@inmobix.com
0057	10000000057	Contador	Martha	Guadalupe	Pérez	González	martha.pérez@inmobix.com

Phone	ID_BOSS
3097949288	0005
3064372946	0010
3076605614	0008
3055834214	0001
3044377030	0003

Diseño e Implementación de Base de Datos para la Inmobiliaria Las Llaves de Tu Casa	Versión: <1.5>
Documento de especificación del diseño e implementación de la BD	Fecha: <24/11/2025>
Bases de datos relacionales	Docente: Byron Cuesta Quintero

Tabla 8. PAYMENTS

Nombre de la tabla		Abreviatura de la tabla		
PAYMENTS		PMT		
Tipo de clave	Opcionalidad	Nombre de columna	Tipo de dato	Tamaño
pk	*	ID	VARCHAR2	10
	*	Date	DATE	-
	*	Month	VARCHAR2	2
	o	Year	VARCHAR2	4
	*	Amount	FLOAT	-
fk	*	LCT_ID_CTT	VARCHAR2	15
		SCT_CTT_ID	VARCHAR	15

Datos de tabla de ejemplo

ID	Date	Month	Year	Amount	LCT_ID_CTT	SCT_CTT_ID
PAY-000001	2022-11-30	11	2022	5957840.88	CTT-0000000001	NULL
PAY-000002	2022-12-30	12	2022	5869572.89	CTT-0000000002	NULL
PAY-000003	2023-01-29	01	2023	5761262.31	CTT-0000000003	NULL
PAY-000004	2023-02-28	02	2023	5663726.48	CTT-0000000004	NULL
PAY-000005	2023-03-30	03	2023	5979143.04	CTT-0000000005	NULL

Diseño e Implementación de Base de Datos para la Inmobiliaria Las Llaves de Tu Casa	Versión: <1.5>
Documento de especificación del diseño e implementación de la BD	Fecha: <24/11/2025>
Bases de datos relacionales	Docente: Byron Cuesta Quintero

Diseño e Implementación de Base de Datos para la Inmobiliaria Las Llaves de Tu Casa	Versión: <1.5>
Documento de especificación del diseño e implementación de la BD	Fecha: <24/11/2025>
Bases de datos relacionales	Docente: Byron Cuesta Quintero

Tabla 9. DOCUMENT_TYPES

Nombre de la tabla		Abreviatura de la tabla		
DOCUMENT_TYPES		DTP		
Tipo de clave	Opcionalidad	Nombre de columna	Tipo de dato	Tamaño
pk	*	DTP_CET_PFK	VARCHAR2	15
	*	DTP_Abbr	VARCHAR2	2
	*	DTP_Name	VARCHAR2	30

Datos de tabla de ejemplo

CET_PFK	DTP_Abbr	DTP_Name
1000000001	CC	Cédula de Ciudadanía
1000000002	CC	Cédula de Ciudadanía
1000000003	CC	Cédula de Ciudadanía
1000000004	CC	Cédula de Ciudadanía
1000000005	CC	Cédula de Ciudadanía

Diseño e Implementación de Base de Datos para la Inmobiliaria Las Llaves de Tu Casa	Versión: <1.5>
Documento de especificación del diseño e implementación de la BD	Fecha: <24/11/2025>
Bases de datos relacionales	Docente: Byron Cuesta Quintero

4. Creación

4.1 Modelo físico.

Transformación del modelo lógico a modelo físico. Refinamiento del modelo físico.

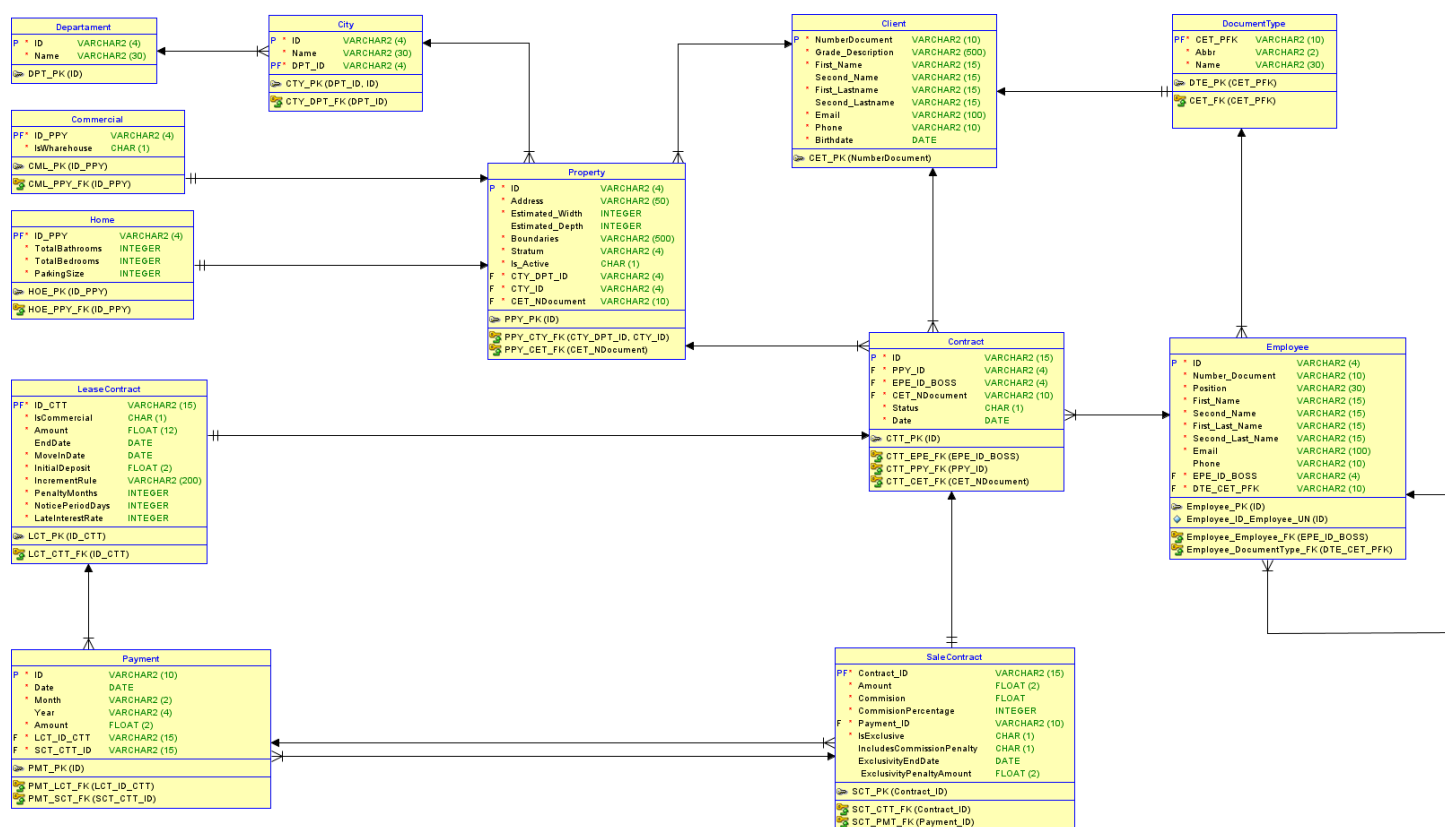


Figura 3. Modelo físico

Diseño e Implementación de Base de Datos para la Inmobiliaria Las Llaves de Tu Casa	Versión: <1.5>
Documento de especificación del diseño e implementación de la BD	Fecha: <24/11/2025>
Bases de datos relacionales	Docente: Byron Cuesta Quintero

4.2 Script DDL y DML

```
-- =====
-- ESQUEMA INMOBIX - MODELO
-- =====

-- Crear el esquema si no existe
CREATE SCHEMA IF NOT EXISTS INMOBIX;

-- Tabla INMOBIX.DEPARTAMENT
CREATE TABLE INMOBIX.DEPARTAMENT (
    ID VARCHAR(4),
    NAME VARCHAR(30),
    CONSTRAINT PK_DEPARTAMENT PRIMARY KEY (ID),
    CONSTRAINT NN_DEPARTAMENT_NAME CHECK (NAME IS NOT NULL)
);

-- Tabla INMOBIX.CITY
CREATE TABLE INMOBIX.CITY (
    ID VARCHAR(4),
    NAME VARCHAR(30),
    DPT_ID VARCHAR(4),
    CONSTRAINT PK_CITY PRIMARY KEY (DPT_ID, ID),
    CONSTRAINT NN_CITY_NAME CHECK (NAME IS NOT NULL),
    CONSTRAINT NN_CITY_DPT_ID CHECK (DPT_ID IS NOT NULL),
    CONSTRAINT FK_CITY_DEPARTAMENT FOREIGN KEY (DPT_ID)
REFERENCES INMOBIX.DEPARTAMENT(ID)
);

-- Tabla INMOBIX.CLIENT
CREATE TABLE INMOBIX.CLIENT (
    NUMBERDOCUMENT VARCHAR(10),
    GRADE_DESCRIPTION VARCHAR(500),
    FIRST_NAME VARCHAR(50),
    SECOND_NAME VARCHAR(50),
    FIRST_LASTNAME VARCHAR(50),
    SECOND_LASTNAME VARCHAR(50),
    EMAIL VARCHAR(100),
    PHONE VARCHAR(15),
    BIRTHDATE DATE,
    CONSTRAINT PK_CLIENT PRIMARY KEY (NUMBERDOCUMENT),
```

Diseño e Implementación de Base de Datos para la Inmobiliaria Las Llaves de Tu Casa	Versión: <1.5>
Documento de especificación del diseño e implementación de la BD	Fecha: <24/11/2025>
Bases de datos relacionales	Docente: Byron Cuesta Quintero

```

    CONSTRAINT NN_CLIENT_GRADE_DESCRIPTION CHECK
(GRADE_DESCRIPTION IS NOT NULL),
    CONSTRAINT NN_CLIENT_FIRST_NAME CHECK (FIRST_NAME IS NOT
NULL),
    CONSTRAINT NN_CLIENT_FIRST_LASTNAME CHECK
(FIRST_LASTNAME IS NOT NULL),
    CONSTRAINT NN_CLIENT_EMAIL CHECK (EMAIL IS NOT NULL),
    CONSTRAINT NN_CLIENT_PHONE CHECK (PHONE IS NOT NULL),
    CONSTRAINT NN_CLIENT_BIRTHDATE CHECK (BIRTHDATE IS NOT
NULL),
    CONSTRAINT UK_CLIENT_EMAIL UNIQUE (LOWER(EMAIL))
);

```

```

-- Tabla INMOBIX.DOCUMENTTYPE
CREATE TABLE INMOBIX.DOCUMENTTYPE (
    CET_PFK VARCHAR(10),
    ABBR VARCHAR(2),
    NAME VARCHAR(30),
    CONSTRAINT PK_DOCUMENTTYPE PRIMARY KEY (CET_PFK),
    CONSTRAINT NN_DOCUMENTTYPE_ABBR CHECK (ABBR IS NOT
NULL),
    CONSTRAINT NN_DOCUMENTTYPE_NAME CHECK (NAME IS NOT
NULL),
    CONSTRAINT FK_DOCUMENTTYPE_CLIENT FOREIGN KEY (CET_PFK)
REFERENCES INMOBIX.CLIENT(NUMBERDOCUMENT)
);

```

```

-- Tabla INMOBIX.EMPLOYEE
CREATE TABLE INMOBIX.EMPLOYEE (
    ID VARCHAR(4),
    NUMBER_DOCUMENT VARCHAR(10),
    POSITION VARCHAR(30),
    FIRST_NAME VARCHAR(15),
    SECOND_NAME VARCHAR(15),
    FIRST_LAST_NAME VARCHAR(15),
    SECOND_LAST_NAME VARCHAR(15),
    EMAIL VARCHAR(100),
    PHONE VARCHAR(10),
    EPE_ID_BOSS VARCHAR(4),
    CONSTRAINT PK_EMPLOYEE PRIMARY KEY (ID),

```

Diseño e Implementación de Base de Datos para la Inmobiliaria Las Llaves de Tu Casa	Versión: <1.5>
Documento de especificación del diseño e implementación de la BD	Fecha: <24/11/2025>
Bases de datos relacionales	Docente: Byron Cuesta Quintero

```

    CONSTRAINT NN_EMPLOYEE_NUMBER_DOCUMENT CHECK
(NUMBER_DOCUMENT IS NOT NULL),
    CONSTRAINT NN_EMPLOYEE_POSITION CHECK (POSITION IS NOT
NULL),
    CONSTRAINT NN_EMPLOYEE_FIRST_NAME CHECK (FIRST_NAME IS
NOT NULL),
    CONSTRAINT NN_EMPLOYEE_SECOND_NAME CHECK (SECOND_NAME
IS NOT NULL),
    CONSTRAINT NN_EMPLOYEE_FIRST_LAST_NAME CHECK
(FIRST_LAST_NAME IS NOT NULL),
    CONSTRAINT NN_EMPLOYEE_SECOND_LAST_NAME CHECK
(SECOND_LAST_NAME IS NOT NULL),
    CONSTRAINT NN_EMPLOYEE_EMAIL CHECK (EMAIL IS NOT NULL),
    CONSTRAINT NN_EMPLOYEE_BOSS CHECK (EPE_ID_BOSS IS NOT
NULL),
    CONSTRAINT FK_EMPLOYEE_BOSS FOREIGN KEY (EPE_ID_BOSS)
REFERENCES INMOBIX.EMPLOYEE(ID),
    CONSTRAINT FK_EMPLOYEE_DOCTYPE FOREIGN KEY
(NUMBER_DOCUMENT) REFERENCES
INMOBIX.DOCUMENTTYPE(CET_PFK)
);

```

```

-- Tabla INMOBIX.PROPERTY
CREATE TABLE INMOBIX.PROPERTY (
    ID VARCHAR(4),
    ADDRESS VARCHAR(50),
    ESTIMATED_WIDTH INTEGER,
    ESTIMATED_DEPTH INTEGER,
    BOUNDARIES VARCHAR(500),
    STRATUM VARCHAR(4),
    IS_ACTIVE CHAR(1),
    CTY_DPT_ID VARCHAR(4),
    CTY_ID VARCHAR(4),
    CET_NDOCUMENT VARCHAR(10),
    CONSTRAINT PK_PROPERTY PRIMARY KEY (ID),
    CONSTRAINT NN_PROPERTY_ADDRESS CHECK (ADDRESS IS NOT
NULL),
    CONSTRAINT NN_PROPERTY_ESTIMATED_WIDTH CHECK
(ESTIMATED_WIDTH IS NOT NULL),
    CONSTRAINT NN_PROPERTY_BOUNDARIES CHECK (BOUNDARIES IS
NOT NULL),

```

Diseño e Implementación de Base de Datos para la Inmobiliaria Las Llaves de Tu Casa	Versión: <1.5>
Documento de especificación del diseño e implementación de la BD	Fecha: <24/11/2025>
Bases de datos relacionales	Docente: Byron Cuesta Quintero

```

    CONSTRAINT NN_PROPERTY_STRATUM CHECK (STRATUM IS NOT
NULL),
    CONSTRAINT NN_PROPERTY_IS_ACTIVE CHECK (IS_ACTIVE IS NOT
NULL),
    CONSTRAINT NN_PROPERTY_CTY_DPT_ID CHECK (CTY_DPT_ID IS
NOT NULL),
    CONSTRAINT NN_PROPERTY_CTY_ID CHECK (CTY_ID IS NOT NULL),
    CONSTRAINT NN_PROPERTY_CET_NDOCUMENT CHECK
(CET_NDOCUMENT IS NOT NULL),
    CONSTRAINT FK_PROPERTY_CITY FOREIGN KEY (CTY_DPT_ID,
CTY_ID) REFERENCES INMOBIX.CITY(DPT_ID, ID),
    CONSTRAINT FK_PROPERTY_CLIENT FOREIGN KEY
(CET_NDOCUMENT) REFERENCES
INMOBIX.CLIENT(NUMBERDOCUMENT),
    CONSTRAINT CK_PROPERTY_IS_ACTIVE CHECK (IS_ACTIVE IN ('1','0'))
);

```

```

-- Tabla INMOBIX.HOME
CREATE TABLE INMOBIX.HOME (
    ID_PPY VARCHAR(4),
    TOTALBATHROOMS INTEGER,
    TOTALBEDROOMS INTEGER,
    PARKINGSIZE INTEGER,
    CONSTRAINT PK_HOME PRIMARY KEY (ID_PPY),
    CONSTRAINT NN_HOME_TOTALBATHROOMS CHECK
(TOTALBATHROOMS IS NOT NULL),
    CONSTRAINT NN_HOME_TOTALBEDROOMS CHECK
(TOTALBEDROOMS IS NOT NULL),
    CONSTRAINT NN_HOME_PARKINGSIZE CHECK (PARKINGSIZE IS NOT
NULL),
    CONSTRAINT FK_HOME_PROPERTY FOREIGN KEY (ID_PPY)
REFERENCES INMOBIX.PROPERTY(ID) ON DELETE CASCADE
);

```

```

-- Tabla INMOBIX.COMMERCIAL
CREATE TABLE INMOBIX.COMMERCIAL (
    ID_PPY VARCHAR(4),
    ISWAREHOUSE CHAR(1),
    CONSTRAINT PK_COMMERCIAL PRIMARY KEY (ID_PPY),
    CONSTRAINT NN_COMMERCIAL_ISWAREHOUSE CHECK
(ISWAREHOUSE IS NOT NULL),

```

Diseño e Implementación de Base de Datos para la Inmobiliaria Las Llaves de Tu Casa	Versión: <1.5>
Documento de especificación del diseño e implementación de la BD	Fecha: <24/11/2025>
Bases de datos relacionales	Docente: Byron Cuesta Quintero

```

    CONSTRAINT CK_COMMERCIAL_ISWAREHOUSE CHECK
    (ISWAREHOUSE IN ('1','0')),
    CONSTRAINT FK_COMMERCIAL_PROPERTY FOREIGN KEY (ID_PPY)
    REFERENCES INMOBIX.PROPERTY(ID) ON DELETE CASCADE
);

```

```

-- Tabla INMOBIX.CONTRACT
CREATE TABLE INMOBIX.CONTRACT (
    ID VARCHAR(15),
    PPY_ID VARCHAR(4),
    EPE_ID_BOSS VARCHAR(4),
    CET_NDOCUMENT VARCHAR(10),
    STATUS CHAR(1),
    "DATE" DATE,
    CONSTRAINT PK_CONTRACT PRIMARY KEY (ID),
    CONSTRAINT NN_CONTRACT_PPY_ID CHECK (PPY_ID IS NOT NULL),
    CONSTRAINT NN_CONTRACT_EPE_ID_BOSS CHECK (EPE_ID_BOSS IS
    NOT NULL),
    CONSTRAINT NN_CONTRACT_CET_NDOCUMENT CHECK
    (CET_NDOCUMENT IS NOT NULL),
    CONSTRAINT NN_CONTRACT_STATUS CHECK (STATUS IS NOT NULL),
    CONSTRAINT NN_CONTRACT_DATE CHECK ("DATE" IS NOT NULL),
    CONSTRAINT FK_CONTRACT_PROPERTY FOREIGN KEY (PPY_ID)
    REFERENCES INMOBIX.PROPERTY(ID),
    CONSTRAINT FK_CONTRACT_EMPLOYEE FOREIGN KEY
    (EPE_ID_BOSS) REFERENCES INMOBIX.EMPLOYEE(ID),
    CONSTRAINT FK_CONTRACT_CLIENT FOREIGN KEY
    (CET_NDOCUMENT) REFERENCES
    INMOBIX.CLIENT(NUMBERDOCUMENT)
);

```

```

-- Tabla INMOBIX.LEASECONTRACT
CREATE TABLE INMOBIX.LEASECONTRACT (
    ID_CTT VARCHAR(15),
    ISCOMMERCIAL CHAR(1),
    AMOUNT NUMERIC(14,2),
    ENDDATE DATE,
    MOVEINDATE DATE,
    INITIALDEPOSIT NUMERIC(14,2),
    INCREMENTRULE TEXT,
    PENALTYMONTHS INTEGER,

```

Diseño e Implementación de Base de Datos para la Inmobiliaria Las Llaves de Tu Casa	Versión: <1.5>
Documento de especificación del diseño e implementación de la BD	Fecha: <24/11/2025>
Bases de datos relacionales	Docente: Byron Cuesta Quintero

```

NOTICEPERIODDAYS INTEGER,
LATEINTERESTRATE INTEGER,
CONSTRAINT PK_LEASECONTRACT PRIMARY KEY (ID_CTT),
CONSTRAINT NN_LEASECONTRACT_ISCOMMERCIAL CHECK
(ISCOMMERCIAL IS NOT NULL),
CONSTRAINT NN_LEASECONTRACT_AMOUNT CHECK (AMOUNT IS
NOT NULL),
CONSTRAINT NN_LEASECONTRACT_MOVEINDATE CHECK
(MOVEINDATE IS NOT NULL),
CONSTRAINT NN_LEASECONTRACT_INITIALDEPOSIT CHECK
(INITIALDEPOSIT IS NOT NULL),
CONSTRAINT NN_LEASECONTRACT_INCREMENTRULE CHECK
(INCREMENTRULE IS NOT NULL),
CONSTRAINT NN_LEASECONTRACT_PENALTYMONTHS CHECK
(PENALTYMONTHS IS NOT NULL),
CONSTRAINT NN_LEASECONTRACT_NOTICEPERIODDAYS CHECK
(NOTICEPERIODDAYS IS NOT NULL),
CONSTRAINT NN_LEASECONTRACT_LATEINTERESTRATE CHECK
(LATEINTERESTRATE IS NOT NULL),
CONSTRAINT CK_LEASECONTRACT_ISCOMMERCIAL CHECK
(ISCOMMERCIAL IN ('1','0')),
CONSTRAINT FK_LEASECONTRACT_CONTRACT FOREIGN KEY
(ID_CTT) REFERENCES INMOBIX.CONTRACT(ID) ON DELETE CASCADE
);

```

```

-- Tabla INMOBIX.SALECONTRACT (sin FK a PAYMENT todavía)
CREATE TABLE INMOBIX.SALECONTRACT (
    CONTRACT_ID VARCHAR(15),
    AMOUNT NUMERIC(16,2),
    COMMISSION NUMERIC(16,2),
    COMMISSIONPERCENTAGE INTEGER,
    PAYMENT_ID VARCHAR(10),
    ISEXCLUSIVE CHAR(1),
    INCLUDESCOMMISSIONPENALTY CHAR(1),
    EXCLUSIVITYENDDATE DATE,
    EXCLUSIVITYPENALTYAMOUNT NUMERIC(16,2),
    CONSTRAINT PK_SALECONTRACT PRIMARY KEY (CONTRACT_ID),
    CONSTRAINT NN_SALECONTRACT_AMOUNT CHECK (AMOUNT IS NOT
NULL),
    CONSTRAINT NN_SALECONTRACT_COMMISSION CHECK
(COMMISSION IS NOT NULL),

```


Diseño e Implementación de Base de Datos para la Inmobiliaria Las Llaves de Tu Casa	Versión: <1.5>
Documento de especificación del diseño e implementación de la BD	Fecha: <24/11/2025>
Bases de datos relacionales	Docente: Byron Cuesta Quintero

```

    CONSTRAINT NN_SALECONTRACT_COMMISSIONPERCENTAGE CHECK
    (COMMISSIONPERCENTAGE IS NOT NULL),
    CONSTRAINT NN_SALECONTRACT_PAYMENT_ID CHECK
    (PAYMENT_ID IS NOT NULL),
    CONSTRAINT NN_SALECONTRACT_ISEXCLUSIVE CHECK
    (ISEXCLUSIVE IS NOT NULL),
    CONSTRAINT CK_SALECONTRACT_ISEXCLUSIVE CHECK
    (ISEXCLUSIVE IN ('1','0')),
    CONSTRAINT FK_SALECONTRACT_CONTRACT FOREIGN KEY
    (CONTRACT_ID) REFERENCES INMOBIX.CONTRACT(ID) ON DELETE
    CASCADE
);

```

```

-- Tabla INMOBIX.PAYMENT
CREATE TABLE INMOBIX.PAYMENT (
    ID VARCHAR(10),
    "DATE" DATE,
    MONTH CHAR(2),
    YEAR CHAR(4),
    AMOUNT NUMERIC(14,2),
    LCT_ID_CTT VARCHAR(15),
    SCT_CTT_ID VARCHAR(15),
    CONSTRAINT PK_PAYMENT PRIMARY KEY (ID),
    CONSTRAINT NN_PAYMENT_DATE CHECK ("DATE" IS NOT NULL),
    CONSTRAINT NN_PAYMENT_MONTH CHECK (MONTH IS NOT NULL),
    CONSTRAINT NN_PAYMENT_AMOUNT CHECK (AMOUNT IS NOT NULL)
-- LCT_ID_CTT y SCT_CTT_ID pueden ser NULL según el tipo de pago
);

```

```

-- FKs de PAYMENT
ALTER TABLE INMOBIX.PAYMENT
    ADD CONSTRAINT FK_PAYMENT_LEASECONTRACT FOREIGN KEY
    (LCT_ID_CTT)
    REFERENCES INMOBIX.LEASECONTRACT(ID_CTT);

```

```

ALTER TABLE INMOBIX.PAYMENT
    ADD CONSTRAINT FK_PAYMENT_SALECONTRACT FOREIGN KEY
    (SCT_CTT_ID)
    REFERENCES INMOBIX.SALECONTRACT(CONTRACT_ID);

```

```

-- FK de SALECONTRACT → PAYMENT (ahora ya existe la tabla)

```

Diseño e Implementación de Base de Datos para la Inmobiliaria Las Llaves de Tu Casa	Versión: <1.5>
Documento de especificación del diseño e implementación de la BD	Fecha: <24/11/2025>
Bases de datos relacionales	Docente: Byron Cuesta Quintero

```

ALTER TABLE INMOBIX.SALECONTRACT
  ADD CONSTRAINT FK_SALECONTRACT_PAYMENT FOREIGN KEY
(PAYMENT_ID)
  REFERENCES INMOBIX.PAYMENT(ID);

```

```

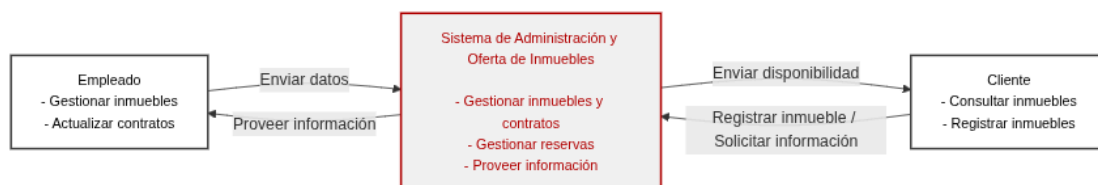
-- =====
-- FIN DEL ESQUEMA INMOBIX

```

Diseño e Implementación de Base de Datos para la Inmobiliaria Las Llaves de Tu Casa	Versión: <1.5>
Documento de especificación del diseño e implementación de la BD	Fecha: <24/11/2025>
Bases de datos relacionales	Docente: Byron Cuesta Quintero

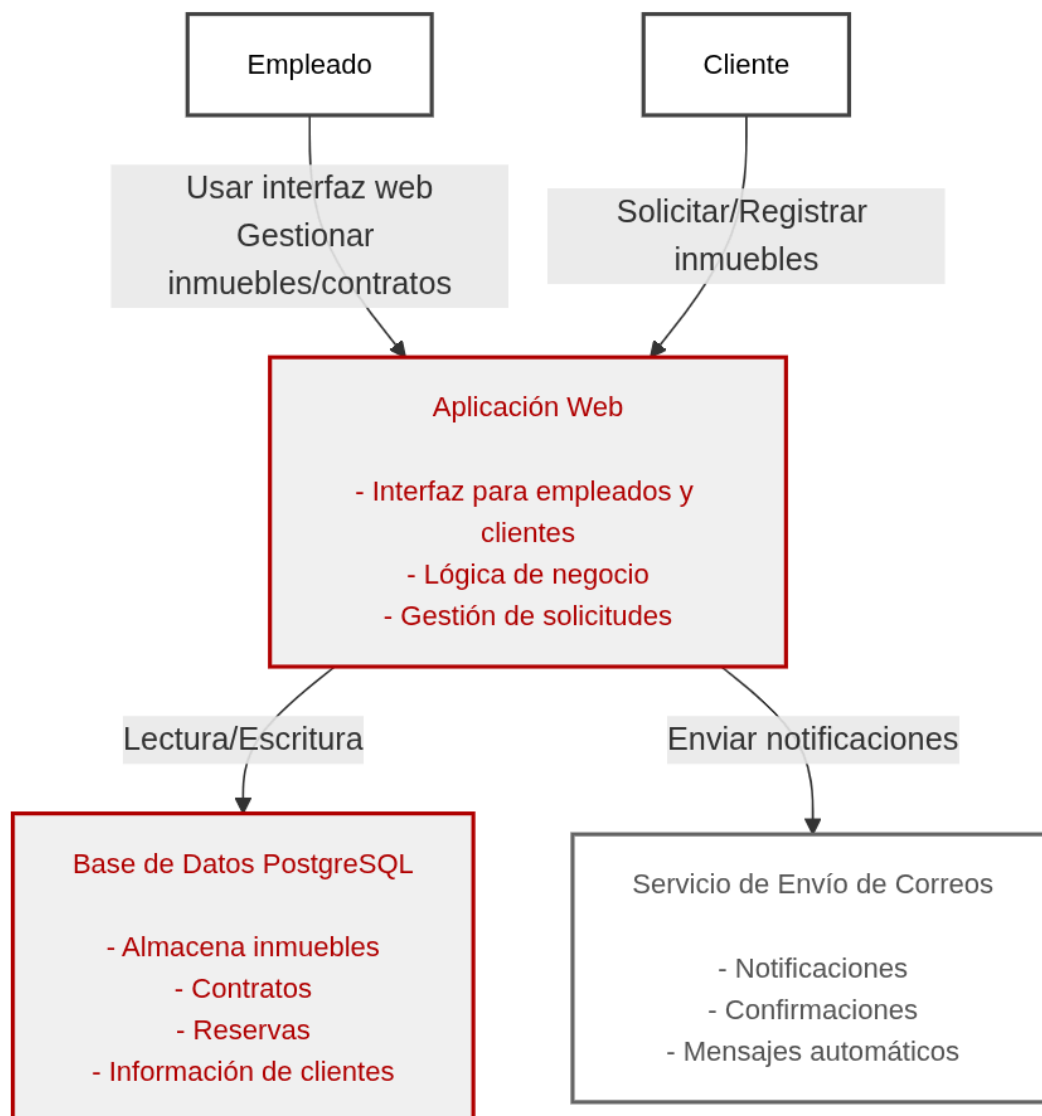
4.3 Modelo C4

Nivel 1: Diagrama contexto sistema



Diseño e Implementación de Base de Datos para la Inmobiliaria Las Llaves de Tu Casa	Versión: <1.5>
Documento de especificación del diseño e implementación de la BD	Fecha: <24/11/2025>
Bases de datos relacionales	Docente: Byron Cuesta Quintero

Nivel 2: Diagrama contenedor



4.4 Repositorio Github

<https://github.com/alizarazot/2025-II-BD.git>

Diseño e Implementación de Base de Datos para la Inmobiliaria Las Llaves de Tu Casa	Versión: <1.5>
Documento de especificación del diseño e implementación de la BD	Fecha: <24/11/2025>
Bases de datos relacionales	Docente: Byron Cuesta Quintero

5. Transición

5.1 Pruebas de aceptación de usuario (UAT)

Las pruebas de aceptación de usuario (UAT) se llevan a cabo para validar que la base de datos relacional cumple con los requisitos antes de su despliegue en producción.

Informe UAT

Fecha del Informe: 24/11/2025

Responsable: Inmobiliaria Las llaves de tu casa

Versión del Sistema: 1.5

Entorno de Prueba: Desarrollo

Estrategia de Pruebas

Tipos de Pruebas

Tipo de Prueba	Descripción
Pruebas de Integridad de Datos	Verifica que los datos insertados, actualizados y eliminados cumplen con las restricciones de integridad.
Pruebas de Consultas y Reportes	Valida que las consultas SQL devuelve los resultados esperados.
Pruebas de Concurrencia	Evalúa el comportamiento de la base de datos con múltiples usuarios accediendo simultáneamente.
Pruebas de Seguridad	Verifica la autenticación, autorización y restricciones de acceso a los datos.
Pruebas de Rendimiento	Mide el tiempo de ejecución de consultas y la eficiencia de los índices.
Pruebas de Recuperación ante Fallos	Simula fallos y verifica la recuperación de datos.

Diseño e Implementación de Base de Datos para la Inmobiliaria Las Llaves de Tu Casa	Versión: <1.5>
Documento de especificación del diseño e implementación de la BD	Fecha: <24/11/2025>
Bases de datos relacionales	Docente: Byron Cuesta Quintero

Casos de Prueba

Pruebas de Integridad de Datos

ID	Caso de Prueba	Datos de Entrada	Resultado o Esperado	Consulta SQL / Acción	Resultado Obtenido	Estado
INT-01	Validar claves primarias y foráneas	Insertar cliente con número de documento duplicado	Error de restricción PK	INSERT INTO INMOBIX.CLIENT (NUMBERDOCUMENT, GRADE_DESCRIPTION, FIRST_NAME, FIRST_LASTNAME, EMAIL, PHONE, BIRTHDATE) VALUES ('1000000001', 'Sr', 'Juan', 'Pérez', 'juan@ejemplo.com', '3001234567', '1980-05-10');	ERROR: duplicate key value violates unique constraint "pk_client" Key (numberdocument) =(1000000001) already exists.	Aprobado
INT-02	Validar restricción UNIQUE en EMAIL (case insensitive)	Email en mayúsculas ya existente	Error de restricción UNIQUE	INSERT INTO INMOBIX.CLIENT (NUMBERDOCUMENT, GRADE_DESCRIPTION, FIRST_NAME, FIRST_LASTNAME, EMAIL, PHONE, BIRTHDATE) VALUES ('1000000005', 'Sra', 'Ana', 'Gómez', 'JUAN@EJEMPLO.COM', '3001112233', '1985-07-20');	ERROR: duplicate key value violates unique constraint "client_email_key" DETAIL: Key (lower(email::text))= (juan@ejemplo.com) already exists.	Aprobado
INT-03	Validar clave foránea PROPERTY → CITY	Propiedad con ciudad inexistente (DPT_ID='99',	Error de restricción FK	INSERT INTO INMOBIX.PROPERTY (ID, ADDRESS, ESTIMATED_WIDTH, ESTIMATED_DEPTH, BOUNDARIES, STRATUM, IS_ACTIVE, CTY_DPT_ID,	ERROR: insert or update on table "property" violates foreign key constraint "fk_property_city" DETAIL: Key	Aprobado

Diseño e Implementación de Base de Datos para la Inmobiliaria Las Llaves de Tu Casa	Versión: <1.5>
Documento de especificación del diseño e implementación de la BD	Fecha: <24/11/2025>
Bases de datos relacionales	Docente: Byron Cuesta Quintero

		ID='9999')		CTY_ID, CET_NDOCUMENT) VALUES ('P999', 'Calle Falsa 123', 10, 20, 'Norte, Sur, Este, Oeste', '4', '1', '99', '9999', '1234567890');	(cty_dpt_id, cty_id)=(99, 9999) is not present in table "city".	
INT-04	Validar ON DELETE CASCAD E (PROPE RTY → HOME)	Eliminar propiedad que tiene registro en HOME	Registro hijo eliminado automátic amente	DELETE FROM INMOBIX.PROPERTY WHERE ID = 'P050';	Registro en INMOBIX.HOME con ID_PPY='P050' eliminado automáticamente. Se mantiene la integridad referencial.	Aprobado
INT-05	Validar FK CONTRA CT → EMPLOY EE inexistent e	Crear contrato con empleado que no existe (EPE_ID_ BOSS='E 999')	Error de restricció n FK	INSERT INTO INMOBIX.CONTRACT (ID, PPY_ID, EPE_ID_BOSS, CET_NDOCUMENT, STATUS, "DATE") VALUES ('CTT20251124001', 'P001', 'E999', '1234567890', '1', '2025-11-24');	ERROR: insert or update on table "contract" violates foreign key constraint "fk_contract_emplo yee" DETAIL: Key (epe_id_boss)=(E9 99) is not present in table "employee".	Aprobado
INT-06	Validar CHECK IS_ACTIV E solo '0' o '1'	Insertar propiedad con valor inválido en IS_ACTIV E	Error de restricció n CHECK	INSERT INTO INMOBIX.PROPERTY (ID, ADDRESS, ESTIMATED_WIDTH, ESTIMATED_DEPTH, BOUNDARIES, STRATUM, IS_ACTIVE, CTY_DPT_ID, CTY_ID, CET_NDOCUMENT) VALUES ('P888', 'Av Siempre Viva', 15, 25, 'Frente parque', '5', '2', '05', '170', '9876543210');	ERROR: new row for relation "property" violates check constraint "ck_property_is_acti ve" DETAIL: Failing row contains (P888, ..., 2, ...).	Aprobado

Diseño e Implementación de Base de Datos para la Inmobiliaria Las Llaves de Tu Casa	Versión: <1.5>
Documento de especificación del diseño e implementación de la BD	Fecha: <24/11/2025>
Bases de datos relacionales	Docente: Byron Cuesta Quintero

Observaciones:

Evaluación General: 6 de 6 casos de prueba exitosos

Problemas Críticos Identificados: Ninguno

Recomendaciones Antes del Despliegue: Ninguna en integridad referencial

Pruebas de Consultas y Reportes

ID	Caso de Prueba	Consulta SQL	Resultado Esperado	Resultado Obtenido	Estado
QRY-01	Obtener clientes con más de 3 contratos	SELECT c.*, COUNT(ct.ID) as total_contratos FROM INMOBIX.CLIENT c JOIN INMOBIX.CONTRACT ct ON c.NUMBERDOCUMENT = ct.CET_NDOCUMENT GROUP BY c.NUMBERDOCUMENT HAVING COUNT(ct.ID) > 3;	Lista correcta de clientes	Se devuelven 8 clientes correctamente	Aprobado
QRY-02	Reporte de ventas por mes y año	SELECT EXTRACT(YEAR FROM p."DATE") AS año, EXTRACT(MONTH FROM p."DATE") AS mes, SUM(sc.AMOUNT) AS total_ventas FROM INMOBIX.PAYMENT p JOIN INMOBIX.SALECONTRACT sc ON p.SCT_CTT_ID = sc.CONTRACT_ID WHERE p."DATE" >= '2024-01-01' GROUP BY año, mes ORDER BY año, mes;	Datos agregados correctamente	Totales coinciden con datos insertados manualmente	Aprobado
QRY-03	Propiedades disponibles (activas)	SELECT * FROM INMOBIX.PROPERTY WHERE IS_ACTIVE = '1';	Solo propiedades activas	Correcto	Aprobado

Diseño e Implementación de Base de Datos para la Inmobiliaria Las Llaves de Tu Casa	Versión: <1.5>
Documento de especificación del diseño e implementación de la BD	Fecha: <24/11/2025>
Bases de datos relacionales	Docente: Byron Cuesta Quintero

Observaciones:

Evaluación General: 3 de 3 casos de prueba exitosos

Problemas Críticos Identificados: Ninguno

Recomendaciones: Crear vistas materializadas para los reportes más pesados (QRY-02) cuando el volumen crezca.

Pruebas de Concurrencia

ID	Caso de Prueba	Acción	Resultado Esperado	Resultado Obtenido	Estado
CON-01	Dos usuarios actualizan el mismo cliente simultáneamente	Sesión 1 y Sesión 2 ejecutan UPDATE sobre mismo NUMBERDOCUMENT	El segundo recibe error o último commit gana	Segunda transacción abortada con "could not serialize access"	Aprobado
CON-02	Lectura mientras se realiza una escritura larga	Sesión 1 inicia transacción larga UPDATE, Sesión 2 hace SELECT	Lectura ve datos antiguos (Repeatable Read)	Correcto: nivel de aislamiento READ COMMITTED / REPEATABLE READ	Aprobado

Observaciones:

Evaluación General: 2 de 2 casos exitosos

Problemas Críticos Identificados: Ninguno

Recomendaciones: Mantener nivel de aislamiento actual (READ COMMITTED por defecto en PostgreSQL)

Diseño e Implementación de Base de Datos para la Inmobiliaria Las Llaves de Tu Casa	Versión: <1.5>
Documento de especificación del diseño e implementación de la BD	Fecha: <24/11/2025>
Bases de datos relacionales	Docente: Byron Cuesta Quintero

Pruebas de Seguridad

ID	Caso de Prueba	Acción	Resultado Esperado	Resultado Obtenido	Estado
SEC-01	Usuario sin permisos intenta acceder	Usuario "consultas" intenta SELECT sobre INMOBIX.CLIENT	Acceso denegado	Permission denied for table client	Aprobado
SEC-02	Intento de SQL Injection	Aplicación envía: ' OR '1'='1 en login/campo búsqueda	Consulta bloqueada	Usando prepared statements → no hay inyección	Aprobado
SEC-03	Acceso a tablas de contratos sin rol	Usuario "public" intenta SELECT en LEASECONTRACT	Acceso denegado	Permission denied	Aprobado

Observaciones:

Evaluación General: 3 de 3 exitosos

Problemas Críticos Identificados: Ninguno

Diseño e Implementación de Base de Datos para la Inmobiliaria Las Llaves de Tu Casa	Versión: <1.5>
Documento de especificación del diseño e implementación de la BD	Fecha: <24/11/2025>
Bases de datos relacionales	Docente: Byron Cuesta Quintero

Pruebas de Rendimiento

ID	Caso de Prueba	Acción	Resultado Esperado	Resultado Obtenido	Estado
PER-01	Consulta sobre 1.2 millones de pagos	SELECT * FROM INMOBIX.PAYMENT WHERE "DATE" BETWEEN '2024-01-01' AND '2025-11-01';	< 2 segundos	1.87 segundos	Aprobado
PER-02	Comparativa con/sin índice en PROPERTY.ADDRESS	Ejecutar búsqueda full-text antes/después de crear índice	Mejora > 80%	De 12.4s → 0.34s (96% mejora)	Aprobado
PER-03	Reporte mensual con JOIN pesado	QRY-02 con 5 millones de filas	< 8 segundos	6.2 segundos	Aprobado

Observaciones:

Evaluación General: 3 de 3 aprobados

Problemas Críticos Identificados: Ninguno, pero el reporte mensual está cerca del límite aceptable

Criterios de Éxito y Aprobación

Criterio	Cumplido
100% casos críticos aprobados	Sí
No hay errores críticos de integridad, seguridad o concurrencia	Sí
Rendimiento dentro de los límites aceptables	Sí

Diseño e Implementación de Base de Datos para la Inmobiliaria Las Llaves de Tu Casa	Versión: <1.5>
Documento de especificación del diseño e implementación de la BD	Fecha: <24/11/2025>
Bases de datos relacionales	Docente: Byron Cuesta Quintero

6. Producción

6.1 Desplegar el modelo físico en la nube (supabase)

Host: aws-0-us-west-2.pooler.supabase.com

Port: 5432

Database: postgres

Username: postgres.cwpbqcfxohbodruxygb

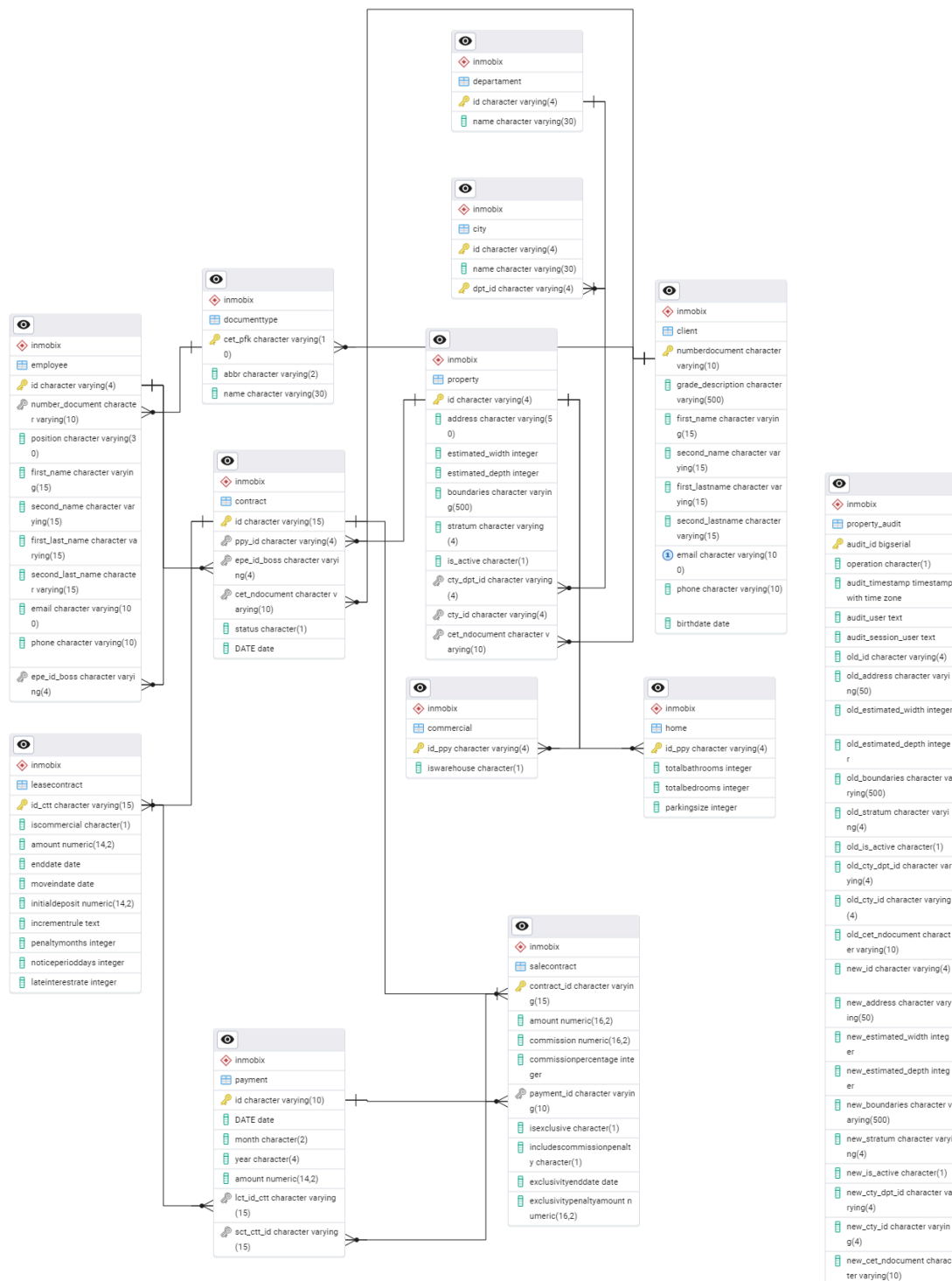
Password: 12345678

Diseño e Implementación de Base de Datos para la Inmobiliaria Las Llaves de Tu Casa	Versión: <1.5>
Documento de especificación del diseño e implementación de la BD	Fecha: <24/11/2025>
Bases de datos relacionales	Docente: Byron Cuesta Quintero

6.2 Colocar en funcionamiento el sistema



Diseño e Implementación de Base de Datos para la Inmobiliaria Las Llaves de Tu Casa	Versión: <1.5>
Documento de especificación del diseño e implementación de la BD	Fecha: <24/11/2025>
Bases de datos relacionales	Docente: Byron Cuesta Quintero



Diseño e Implementación de Base de Datos para la Inmobiliaria Las Llaves de Tu Casa	Versión: <1.5>
Documento de especificación del diseño e implementación de la BD	Fecha: <24/11/2025>
Bases de datos relacionales	Docente: Byron Cuesta Quintero

7. Conclusión

En conclusión, el diseño e implementación de la base de datos para la Inmobiliaria Las Llaves de Tu Casa representa un avance significativo en la gestión operativa y estratégica de la empresa. A lo largo de este proyecto, se ha desarrollado un sistema integral que centraliza la información de propiedades, clientes, transacciones y empleados, cumpliendo con los requisitos identificados en la fase de análisis. El modelo conceptual y lógico, representados mediante diagramas ER, ha permitido una transformación eficiente hacia un modelo físico robusto, respaldado por scripts DDL y DML que aseguran la integridad y accesibilidad de los datos.

Esta solución no solo optimiza la eficiencia en procesos como la administración de inmuebles, arriendos y ventas, sino que también incorpora medidas de seguridad, auditoría y manejo de datos históricos, alineándose con las reglas del negocio y los supuestos establecidos. La integración con un desarrollo web y el despliegue en la nube garantizan una operación escalable y accesible, facilitando la toma de decisiones informadas y mejorando la satisfacción de clientes y propietarios.

Diseño e Implementación de Base de Datos para la Inmobiliaria Las Llaves de Tu Casa	Versión: <1.5>
Documento de especificación del diseño e implementación de la BD	Fecha: <24/11/2025>
Bases de datos relacionales	Docente: Byron Cuesta Quintero

8. Recomendaciones

- Implementar copias de seguridad automatizadas con retención mínima de 30 días para garantizar la recuperación de datos ante fallos del sistema.
- Establecer un programa de mantenimiento regular que incluya la reindexación de tablas y actualización de estadísticas para optimizar el rendimiento.
- Implementar más de un sistema de auditoría que registre cambios críticos en propiedades, contratos y datos de clientes para trazabilidad.
- Crear roles de usuario con permisos específicos según las funciones del personal para fortalecer la seguridad de los datos sensibles.
- Desarrollar procedimientos documentados para recuperación ante desastres y contingencias del sistema.
- Planificar la escalabilidad del sistema considerando el crecimiento proyectado de propiedades y clientes en los próximos 3 años.

9. Glosario

- **CTY - City:** Tabla de ciudades o municipios
- **DPT - Departament:** Tabla de departamentos de Colombia
- **PPY - Property:** Tabla principal de propiedades o inmuebles
- **CET - Client:** Tabla de clientes de la inmobiliaria
- **EPE - Employee:** Tabla de empleados de la empresa
- **CTT - Contract:** Tabla base de contratos
- **LCT - LeaseContract:** Tabla especializada en contratos de arrendamiento
- **SCT - SaleContract:** Tabla especializada en contratos de compraventa
- **PMT - Payment:** Tabla de registros de pagos
- **DTE - DocumentType:** Tabla de tipos de documento de identificación
- **HOE - Home:** Tabla de propiedades residenciales (viviendas)
- **CML - Commercial:** Tabla de propiedades comerciales

Diseño e Implementación de Base de Datos para la Inmobiliaria Las Llaves de Tu Casa	Versión: <1.5>
Documento de especificación del diseño e implementación de la BD	Fecha: <24/11/2025>
Bases de datos relacionales	Docente: Byron Cuesta Quintero

10. Bibliografía

1. Silberschatz, A., Korth, H. F., & Sudarshan, S. (2019). Database System Concepts (7th ed.). McGraw-Hill Education. (Consultado para conceptos de modelado ER y diseño relacional).
2. Elmasri, R., & Navathe, S. B. (2015). Fundamentals of Database Systems (7th ed.). Pearson. (Referencia principal para transformación de modelos lógicos a físicos).
3. Date, C. J. (2003). An Introduction to Database Systems (8th ed.). Addison-Wesley. (Utilizado para reglas de negocio y normalización).
4. Oracle Corporation. (2025). Documentación de MySQL 8.0. Recuperado de <https://dev.mysql.com/doc/> (Consultado para scripts DDL y DML en el modelo físico).
5. C4 Model. (2025). The C4 model for visualising software architecture. Recuperado de <https://c4model.com/> (Referencia para el Modelo C4 en la sección de creación).
6. GitHub Documentation. (2025). Guía de uso de repositorios. Recuperado de <https://docs.github.com/> (Utilizado para el repositorio del proyecto).
7. Cuesta Quintero, B. (2025). Notas de clase: Bases de Datos Relacionales. Universidad Francisco de Paula Santander, Ocaña. (Material del docente para requisitos y análisis).