1. ***ABM Vendedor - Baja***

El vendedor es el usuario del sistema que realiza todas las operaciones sobre el mismo. Para su acceso se requiere los datos personales y una clave de acceso, la cual se debe solicitar antes de acceder a las funcionalidades del sistema.

|  |  |
| --- | --- |
| **Historia de Usuario** | |
|
| Numero: 1 | Nombre: ABM Vendedor |
| Usuario: | |
| Modificación Historia: | Iteración Asignada: |
| Prioridad en Negocio: Baja | Puntos Estimados: |
|
| Riesgo en Desarrollo: Baja |
|
| Descripción: | |
| Se deberán ingresar los siguientes datos personales para realizar el alta:  Cada vendedor tendrá una clave de acceso al sistema, la cual solo permitirá…  Luego de loguearse con su clave en el sistema, un vendedor tiene acceso a las siguientes funcionalidades: | |
|
|
|
| Observaciones:  Que datos para el alta?  Que datos se pueden modificar?  Que datos son obligatorios?  Que datos no pueden estar repetidos?  Es necesario llevar un historial de cambios? Cuales?  Que formato de clave?  A que funcionalidades debe acceder el vendedor?  Se debe tener en cuenta algún punto al dar de baja el vendedor? | |
|

1. ***ABM propietario - Alta***

Se debe permitir cargar, modificar y eliminar propietarios. Sus datos son nombre y apellido, tipo documento, número documento, calle, número, localidad, provincia, teléfono, email.

|  |  |
| --- | --- |
| **Historia de Usuario** | |
|
| Numero: 2 | Nombre: ABM propietario |
| Usuario: | |
| Modificación Historia: | Iteración Asignada: |
| Prioridad en Negocio: Alta | Puntos Estimados: |
|
| Riesgo en Desarrollo: Baja |
|
| Descripción: | |
| Se deberán ingresar los siguientes datos personales para realizar el alta de un propietario: nombre y apellido, tipo y número de documento, dirección (calle, número, piso, departamento, localidad, provincia), teléfono, email. | |
|
|
|
| Observaciones:  Que datos son obligatorios?  Que datos se pueden modificar?  Que datos no pueden estar repetidos?  Es necesario llevar un historial de cambios? Cuales?  Se debe tener en cuenta algún punto al dar de baja el propietario? | |
|

1. ***ABM inmueble - Alta***

El sistema debe permitir cargar y modificar inmuebles asociados a un propietario (se debe elegir el propietario previamente cargado). Cuando se carga un inmueble, el sistema debe otorgar código de inmueble, guardar la fecha de carga y asignar estado alta al inmueble. El código de inmueble es un valor secuencial independiente para cada inmueble.

Los datos a cargar para un inmueble son:

* provincia: por defecto Santa Fe;
* localidad: para la provincia de Santa Fe, se deben incluir las siguientes localidades en un listado: Santa Fe, Santo Tomé, Sauce Viejo, Rincón, Colastiné Norte, Colastiné Sur. En caso de que la localidad no sea ninguna de las anteriores, se debe poder ingresar una;
* calle/número: si la localidad elegida tiene asociada calles, se debe elegir la misma de un listado. Si no tiene asociada calles, se permite ingresar la calle/número o una ubicación;
* piso/departamento;
* barrio;
* tipo de inmueble: se debe poder elegir de un listado. Los tipos de inmuebles son: L/local-oficina, C/casa, D/departamento, T/terreno, Q/quinta, G/galpón;
* precio de venta (obligatorio) ;
* orientación (norte, sur, este, oeste, noreste, noroeste, sureste, suroeste), frente (metros), fondo (metros), superficie (m2). Datos del edificio: propiedad horizontal (si/no), superficie (m2), antigüedad, dormitorios, baños, garaje/cochera, patio, piscina, agua corriente, cloacas, gas natural, agua caliente, teléfono, lavadero, pavimento;
* Foto y observaciones;

|  |  |
| --- | --- |
| **Historia de Usuario** | |
|
| Numero: 3 | Nombre: ABM inmueble |
| Usuario: | |
| Modificación Historia: | Iteración Asignada: |
| Prioridad en Negocio: Alta | Puntos Estimados: |
|
| Riesgo en Desarrollo: Media |
|
| Descripción: | |
| Se deberán ingresar los siguientes datos para el alta de un inmueble: código del inmueble (código generado por el sistema), fecha de carga, propietario (previamente cargado).   * Provincia: por defecto Santa Fe; * Localidad: para la provincia de Santa Fe, se deben incluir las siguientes localidades en un listado: Santa Fe, Santo Tomé, Sauce Viejo, Rincón, Colastiné Norte, Colastiné Sur. En caso de que la localidad no sea ninguna de las anteriores, se debe poder ingresar una; * Calle/número: si la localidad elegida tiene asociada calles, se debe elegir la misma de un listado. Si no tiene asociada calles, se permite ingresar la calle/número o una ubicación; * Piso/departamento; * Barrio; * Tipo de inmueble: se debe poder elegir de un listado. Los tipos de inmuebles son: L/local-oficina, C/casa, D/departamento, T/terreno, Q/quinta, G/galpón; * Precio de venta (obligatorio); * Orientación (norte, sur, este, oeste, noreste, noroeste, sureste, suroeste); * Medidas: Frente (en metros), fondo (en metros), superficie (en m2); * Datos del edificio: propiedad horizontal (si/no), superficie (m2), antigüedad, dormitorios, baños, garaje/cochera, patio, piscina, agua corriente, cloacas, gas natural, agua caliente, teléfono, lavadero, pavimento; * Foto; * Observaciones;   Cada inmueble debe tener un estado. Luego del alta el estado pasa a ser “Alta”. | |
|
|
|
| Observaciones:  Que datos son obligatorios?  Que datos no pueden estar repetidos?  Como es el código del inmueble? Ya existe una convención para el código?  Fecha y hora de carga? O solo fecha?  Las calles asociadas son las de las localidades de Santa fe ?  Que es “ubicación”?  Con cuantos decimales se maneja el precio?  Son las medidas del terreno o del inmueble?  Son datos del edificio? O en todo caso del inmueble?  Los datos del edificio son del tipo si/no, o por cantidad? Cuales?  Cuantas fotos se permiten cargar? Tamaño, calidad, formato?  El campo de observaciones, que longitud como máximo se permite?  Que datos se pueden modificar? Se puede modificar el código?  Es necesario llevar un historial de cambios? Cuales?  Se debe tener en cuenta algún punto al dar de baja? | |
|

1. ***Consulta Inmueble - Alta***

El sistema debe permitir consultar inmueble por provincia, localidad, barrio, tipo, cantidad de dormitorios y precio (rango).

|  |  |
| --- | --- |
| **Historia de Usuario** | |
|
| Numero: 4 | Nombre: Consulta Inmueble |
| Usuario: | |
| Modificación Historia: | Iteración Asignada: |
| Prioridad en Negocio: Alta | Puntos Estimados: |
|
| Riesgo en Desarrollo: Baja |
|
| Descripción: | |
| El sistema debe permitir consultar un inmueble por provincia, localidad, barrio, tipo, cantidad de dormitorios y precio (seleccionando un rango). | |
|
|
|
| Observaciones:  El resultado de la consulta debe mostrarse como un listado? Con que datos?  Que acciones se permiten realizar luego de consultar? | |
|

1. ***Catálogo de Inmuebles - Media***

El sistema debe permitir generar un catálogo con inmuebles para un cliente (con posibilidad de elegir los inmuebles). Debe incluir para cada inmueble una foto, código inmueble, tipo de inmueble, localidad, dirección, barrio, cantidad de dormitorios, baños, garaje, patio, superficie terreno, superficie edificada, precio. En cada página debe figurar la fecha de emisión.

|  |  |
| --- | --- |
| **Historia de Usuario** | |
|
| Numero: 5 | Nombre: Catálogo de Inmuebles |
| Usuario: | |
| Modificación Historia: | Iteración Asignada: |
| Prioridad en Negocio: Media | Puntos Estimados: |
|
| Riesgo en Desarrollo: Alta |
|
| Descripción: | |
| Se debe permitir generar un catálogo de inmuebles para un cliente. Para cada inmueble dentro del catálogo se debe incluir una foto, código inmueble, tipo de inmueble, localidad, dirección, barrio, cantidad de dormitorios, baños, garaje, patio, superficie terreno, superficie edificada, precio.  En cada página debe figurar la fecha de emisión. | |
|
|
|
| Observaciones:  Como es el formato del catálogo? Cuantas propiedades por hoja…  Que es la fecha de emisión? De carga del inmueble o de emisión del catalogo?  Se puede cargar otra foto del inmueble o sólo elegir entre las que están cargadas en el sistema?  Si se permite cargar otra foto, se la cargamos al inmueble o se borra?  Si es un departamento, que superficie hay que colocar? | |
|

1. ***ABM cliente - Media***

El sistema debe permitir cargar y modificar datos de clientes: nombre, apellido, teléfono y los datos del inmueble buscado: tipo de inmueble, localidad, barrios, características, monto disponible.

|  |  |
| --- | --- |
| **Historia de Usuario** | |
|
| Numero: 6 | Nombre: ABM cliente - Media |
| Usuario: | |
| Modificación Historia: | Iteración Asignada: |
| Prioridad en Negocio: Media | Puntos Estimados: |
|
| Riesgo en Desarrollo: Baja |
|
| Descripción: | |
| Se deberá permitir ingresar y modificar los siguientes datos de los clientes: nombre, apellido, teléfono y los datos del inmueble buscado: tipo de inmueble, localidad, barrios, características, monto disponible. | |
|
|
|
| Observaciones:  Cuáles características del inmueble?  Que datos son obligatorios?  Que datos se pueden modificar?  Que datos no pueden estar repetidos?  Es necesario llevar un historial de cambios? Cuales? | |
|

1. ***Generar Reserva - Media***

El cliente puede reservar un inmueble elegido generándose un documento reserva del inmueble a partir de los datos del cliente y del inmueble. Se debe ingresar el importe de la reserva y el tiempo de vigencia de la misma. Se debe marcar que el inmueble está reservado y por quién en caso de que otro cliente desee reservarlo. El documento debe quedar asociado al Cliente y debe enviarse a su casilla de correo.

|  |  |
| --- | --- |
| **Historia de Usuario** | |
|
| Numero: 7 | Nombre: Generar Reserva – Media |
| Usuario: | |
| Modificación Historia: | Iteración Asignada: |
| Prioridad en Negocio: Media | Puntos Estimados: |
|
| Riesgo en Desarrollo: Baja |
|
| Descripción: | |
| El cliente debe poder generar una reserva de un inmueble elegido; la reserva debe tener los siguientes datos del cliente: …; y los siguientes datos del inmueble: … ; para generar la reserva, el cliente debe ingresar el importe de la reserva y el tiempo de vigencia de la misma.  El inmueble se debe marcar como reservado y quien lo reservó.  El documento se debe asociar al cliente y ser enviado a su dirección de correo. | |
|
|
|
| Observaciones:  El documento es digital o se debe imprimir y archivar?  Quien es el usuario en este caso?  Se debe abonar por qué medio de pago?  Qué datos del cliente incluye el documento?  Qué datos del inmueble incluye el documento?  Un inmueble puede ser reservado por solo un cliente? En caso de que esté reservado, si alguien más desea reservarlo no se genera ningún documento? O hay cola de espera?  Cuántos inmuebles puede tener reservado un cliente al mismo tiempo?  Si el tiempo de vigencia expira, el documento se elimina definitivamente? | |
|

1. ***Venta - Media***

Al generarse la venta se genera un documento similar al de reserva indicando los datos del inmueble vendido y el cliente. Este documento debe imprimirse para la firma por parte del cliente. Así también debe figurar el monto de la venta y se debe marcar como vendido a dicho inmueble. El documento de venta debe asociarse al cliente y al inmueble.

|  |  |
| --- | --- |
| **Historia de Usuario** | |
|
| Numero: 8 | Nombre: Venta – Media |
| Usuario: | |
| Modificación Historia: | Iteración Asignada: |
| Prioridad en Negocio: Media | Puntos Estimados: |
|
| Riesgo en Desarrollo: Baja |
|
| Descripción: | |
| El usuario debe poder generar una venta ingresando los siguientes datos del cliente: … ; y los siguientes datos del inmueble: …  EL documento se debe poder imprimir.  El inmueble debe poder ser marcado como vendido.  El documento generado se debe poder asociar al cliente y al inmueble | |
|
|
|
| Observaciones:  Donde debe figurar el monto de venta, solo en el contrato o tambien en la base de datos?  Se debe guardar digitalmente tambien el documento? | |
|

1. ***Publicar - Baja***

La inmobiliaria posee un sitio web donde publica los inmuebles, colocando los datos del inmueble más relevantes, las fotos y un video de tour del inmueble dependiendo de la calidad del mismo. En dicho sitio deben figurar los datos de contacto de la inmobiliaria.

|  |  |
| --- | --- |
| **Historia de Usuario** | |
|
| Numero: 9 | Nombre: Publicar - Baja |
| Usuario: | |
| Modificación Historia: | Iteración Asignada: |
| Prioridad en Negocio: Baja | Puntos Estimados: |
|
| Riesgo en Desarrollo: Alta |
|
| Descripción: | |
| Se debe poder publicar un inmueble en el sitio web de la empresa con los siguientes datos : … , fotos del inmueble y video del tour dentro del inmueble.  Se debe mostrar los siguientes datos de contacto de la inmobiliaria: … | |
|
|
|
| Observaciones:  Cuales son todos los datos del inmueble?  Cual son los datos de contacto? | |
|