

## PROYECTO INMOBILIARIA

El sistema trata de la informatización de la gestión de alquileres de propiedades inmuebles que realiza una agencia inmobiliaria.

### RELACIONES

- En la inmobiliaria se alquilan **inmuebles** para un uso tal como departamentos, locales, depósitos, oficinas individuales, etc.
- Los **propietarios** de los inmuebles los ofrecen a la agencia para que ésta les busque inquilinos y hacer un **contrato de alquiler** por un tiempo determinado. Claro está que el propietario está obligado a aceptar el Inquilino que proponga la agencia si cumple las condiciones estipuladas.
- Se sabe que un propietario es dueño de una o varios inmuebles. Cada Inmueble será propiedad de un único propietario.
- Un **Inquilino** puede llegar a participar de varios contratos de alquiler, pero cada inquilino es único responsable de su contrato.
- Así mismo, cada contrato de alquiler tiene asociado a un solo **inmueble**. Aunque a lo largo del tiempo ese inmueble aparece en varios otros contratos de alquiler no vigentes.
- Cada contrato de alquiler tiene asociados **pagos** con información sobre: el número de pago, fecha de pago e importe.

### Propietario entrega inmueble

- Cuando un propietario entrega un inmueble, la agencia le pide la dirección, uso (comercial o residencial), tipo (local, depósito, casa, departamento, etc.), cantidad de ambientes y precio del inmueble. Su estado inicial es disponible.
- Si el propietario no estaba ingresado desde antes, hay que agregarlo al sistema solicitando su DNI, apellido, nombre y sus datos de contacto. A partir de entonces el propietario espera a que la Inmobiliaria le avise telefónicamente del contrato con la otra parte.

### Inquilino alquila inmueble

- Cuando el inquilino viene a alquilar un local se lo entrevista solicitando sus datos personales. ABM inquilino. DNI, nombre completo, lugar de trabajo, nombre garante, DNI del garante y datos de contacto de ambos.
- Luego indica las características del inmueble (uso de local, tipo, ambientes y precio aproximado). La agencia lleva a cabo un método para *búsqueda de inmuebles* “disponibles”, si encuentra algunos adecuados, se entrega una lista de inmuebles, si al nuevo inquilino le interesa algún inmueble se marcará el mismo como “no disponible”, y se crea el *contrato de alquiler*. Si entre los locales que la agencia ofrece, no hay ninguno que quiera el inquilino, se informa en pantalla que no hay locales alquilables de esas características y no se efectúa contrato.
- Se deben registrar la fecha de inicio y fecha de finalización del presente contrato (se deben controlar las fechas), el monto de alquiler en pesos y un vínculo entre

la propiedad inmueble y el inquilino. Luego se avisa al propietario que venga a firmar.

- El inquilino puede terminar antes el contrato si lo desea, pero pagando una multa. En caso de terminar el alquiler, se debe actualizar la fecha de fin del contrato y calcular la multa. Si se cumplió menos de la mitad del tiempo original de alquiler, deberá pagar 2 (dos) meses extra de alquiler. Caso contrario, sólo uno. Además, se debe revisar que no deba meses de alquiler. El sistema no registra el pago de la multa, pero si debe informar ese valor.
- El sistema debe permitir fácilmente renovar un contrato de alquiler. Esto generará un nuevo alquiler, con un nuevo monto y fechas, pero con los mismos datos de inquilino e inmueble.
- Se debe poder obtener listados de propiedades que estén disponibles y su dueño.
- Listar todas las propiedades que le correspondan a un propietario.
- Listar todos los contratos de alquiler que se encuentren vigentes (por fechas).
- Dado como parámetro un inmueble en particular, listar todos sus contratos y nombre del inquilino.

#### **Inquilino paga alquiler:**

- Cuando el inquilino viene a pagar el alquiler, quedará registrado el nro. de pago, la fecha en la que se realizó el pago y el importe.
- Listar los pagos realizados para un alquiler en particular.

## **APP Móvil:**

La inmobiliaria dispone de una aplicación móvil para los propietarios, los que podrán acceder previo registro.

#### **Funcionalidad:**

- Habilitar/Deshabilitar la disponibilidad de una propiedad.
- Recibir notificaciones de pagos de alquiler.
- Visualizar información personal del inquilino.
- Visualizar información de contratos.
- Editar su información personal.