



Habitta - Sistema Integral de Gestión para Propiedad Horizontal

Habitta es una plataforma digital todo-en-uno diseñada para la gestión moderna de conjuntos residenciales y edificios bajo el régimen de propiedad horizontal. El sistema está optimizado para la gestión eficiente de un conjunto residencial, facilitando a administradores, consejos y residentes la operación transparente y automatizada de la comunidad.

La plataforma incluye herramientas para la administración de residentes, finanzas completas con facturación automática, seguimiento de pagos, acuerdos de pago, gestión de apartamentos y mucho más. Está diseñada para ser usada tanto desde un panel web como desde dispositivos móviles.

A continuación, se detallan las funcionalidades implementadas y por implementar:



Gestión de Conjuntos (Configuración Única)

- ☒ **Configuración de conjunto único** - Sistema optimizado para un conjunto residencial
- ☒ **Personalización completa** - Logo, colores y datos institucionales configurables
- ☒ **Soporte para múltiples torres/edificios** - Gestión de torres A, B, C con pisos y apartamentos
- ☒ **Configuración flexible de apartamentos** - Tipos de apartamento configurables (Tipo A, B, C, Penthouse)
- ☒ **Dashboard integral** - Estadísticas completas con datos reales y mock data
- ☐ Dominio personalizado por conjunto
- ☐ Control central para múltiples conjuntos (multitenant futuro)



Administración de Residentes

- ☒ **Registro completo de residentes** - Propietarios y arrendatarios con datos personales
- ☒ **Asignación por apartamento** - Vinculación directa con torre, piso y apartamento
- ☒ **Gestión de tipos de residente** - Propietario, arrendatario, familiar, etc.
- ☒ **Estado activo/inactivo** - Control de residentes activos en el conjunto
- ☒ **CRUD completo** - Crear, ver, editar y eliminar residentes
- ☒ **Validaciones de seguridad** - Formularios con validación y sanitización
- ☐ Historial de ocupantes por unidad
- ☐ Adjuntar documentos por unidad o residente
- ☐ Notificaciones automáticas (correo, WhatsApp opcional)



Finanzas y Cuotas

- ☒ **Sistema completo de facturación** - Creación, edición y gestión de facturas mensuales
- ☒ **Generación automática de facturas** - Comando programado para generar facturas mensuales
- ☒ **Conceptos de pago configurables** - Administración, mantenimiento, servicios públicos, etc.
- ☒ **Aplicación de descuento por pronto pago** - Configuración de días y porcentajes de descuento

- ☒ **Cálculo automático de intereses por mora** - Procesamiento automático de recargos por retraso
 - ☒ **Configuración de parámetros de pago** - Días de gracia, porcentajes de mora, descuentos
 - ☒ **Sistema de acuerdos de pago** - Creación y seguimiento de planes de pago especiales
 - ☒ **Seguimiento de pagos por apartamento** - Estado de pagos, saldos pendientes, historial
 - ☒ **Reportes de cartera vencida** - Apartamentos morosos con exportación a Excel/PDF
 - ☒ **Estados de apartamentos** - Al día, en mora, con acuerdo de pago, etc.
 - ☒ **Notificaciones por email** - Envío automático de facturas por correo electrónico
 - ☒ **Vistas de facturación PDF** - Generación de facturas en formato PDF profesional
 - ☐ Registro manual de pagos
 - ☐ Generación de extracto o estado de cuenta
 - ☐ Integración con pasarelas de pago (MercadoPago, Wompi, etc.)
-



Gestión de Apartamentos

- ☒ **CRUD completo de apartamentos** - Crear, ver, editar y eliminar apartamentos
 - ☒ **Organización por torres** - Gestión de apartamentos por torre (A, B, C)
 - ☒ **Tipos de apartamento configurables** - Tipo A, B, C, Penthouse con características específicas
 - ☒ **Seguimiento de estado de pagos** - Visualización del estado financiero por apartamento
 - ☒ **Vista de apartamentos morosos** - Listado especializado de apartamentos con deudas
 - ☒ **Información de acuerdos de pago** - Estado y detalles de acuerdos especiales
 - ☒ **Exportación de reportes** - Excel y PDF de apartamentos morosos
 - ☒ **Estadísticas por torre** - Resumen de ocupación y pagos por torre
 - ☒ **Validaciones de integridad** - Verificación de datos de apartamento únicos
-



Correspondencia y Paquetería

- ☐ Registro de paquetes por portería/recepción
 - ☐ Notificación automática al residente al llegar un paquete
 - ☐ Marcar como entregado con firma digital o código de seguridad
 - ☐ Historial de correspondencia por apartamento
-



Registro de Visitas

- ☐ Residentes generan código QR desde app/web
 - ☐ Escaneo del QR por parte de portería
 - ☐ Validación automática y registro de ingreso
 - ☐ Registro de salida manual o automática
 - ☐ Listado de visitas por unidad y rango de fechas
 - ☐ Modo sin QR: registro manual en portería
-



Comunicados y Anuncios

- ☐ Creación de comunicados por la administración
 - ☐ Envío segmentado (a todos, a torre específica, a unidad)
 - ☐ Notificación por app/web/correo
 - ☐ Historial de comunicados leídos / no leídos
 - ☐ Confirmación de lectura opcional
-



Documentos y Actas

- ☐ Subida y clasificación de documentos oficiales (actas, manuales, reglamentos)
 - ☐ Permisos por rol: lectura / descarga / edición
 - ☐ Versionado de documentos
 - ☐ Categorías personalizables
-



Proveedores y Gastos

- ☐ Registro de proveedores por conjunto
 - ☐ Registro de facturas y egresos
 - ☐ Asociar gasto a rubros o presupuestos
 - ☐ Subida de comprobantes escaneados
 - ☐ Informe de flujo de caja y balance por periodo
-



Seguridad y Acceso

- ☒ **Sistema de autenticación Laravel Breeze** - Login, registro, recuperación de contraseña
 - ☒ **Middleware de seguridad completo** - Rate limiting, sanitización, headers de seguridad
 - ☒ **Validación de contraseñas seguras** - Reglas de complejidad de contraseñas
 - ☒ **Sesiones seguras** - Gestión segura de sesiones y tokens
 - ☒ **Subida segura de archivos** - Validación y sanitización de archivos
 - ☒ **Auditoría de acciones** - Logging de acciones de usuarios
 - ☒ **Configuración de seguridad** - Panel de configuración de parámetros de seguridad
 - ☒ **Servicio de autenticación de dos factores** - Implementación 2FA disponible
 - ☐ Roles predefinidos específicos del dominio
 - ☐ Sistema de permisos granular por módulo
 - ☐ Historial detallado de accesos
-



Reportes e Inteligencia

- ☒ **Dashboard con estadísticas clave** - Resumen de apartamentos, residentes, pagos
- ☒ **Reportes de apartamentos morosos** - Listado detallado con exportación Excel/PDF
- ☒ **Estadísticas por torre** - Datos de ocupación y morosidad por torre
- ☒ **Datos de facturación** - Estados de pago y saldos pendientes
- ☒ **Vista de acuerdos de pago** - Seguimiento de planes especiales de pago
- ☐ Reporte de facturación mensual vs recaudado
- ☐ Porcentaje de mora por periodo histórico

- ☐ Estadísticas de visitas y correspondencia
 - ☐ Análisis predictivo de morosidad
-



Automatización y Comandos

- ☒ **Generación automática de facturas mensuales** - Comando programado para crear facturas
 - ☒ **Procesamiento automático de recargos por mora** - Cálculo y aplicación de intereses
 - ☒ **Verificación de cumplimiento de acuerdos de pago** - Monitoreo automático de planes
 - ☒ **Actualización de estados de pago** - Sincronización automática de estados de apartamentos
 - ☒ **Notificaciones por email** - Envío automático de facturas y recordatorios
 - ☒ **Seeders para datos de prueba** - Generación de data mock para desarrollo
 - ☐ Recordatorios automáticos de vencimiento de pagos
 - ☐ Informes programados por email
 - ☐ Backup automático de datos
-



App Móvil / Versión Responsive

- ☒ **Interfaz completamente responsive** - Diseño adaptativo para móviles y tablets
 - ☒ **Componentes UI modernos** - Implementación con shadcn/ui Vue y Tailwind CSS
 - ☒ **SPA con Inertia.js** - Experiencia de aplicación de página única
 - ☒ **Layouts adaptativos** - Sistema de layouts anidados para diferentes secciones
 - ☐ Ver saldo y pagar desde el celular
 - ☐ Ver QR de visitas
 - ☐ Consultar comunicados, documentos y correspondencia
 - ☐ Notificaciones push nativas
-



Requisitos No Funcionales

- ☒ **Arquitectura moderna y escalable** - Laravel 12 + Vue 3 + TypeScript
- ☒ **Seguridad implementada** - Middleware de seguridad, validaciones, sanitización
- ☒ **Compatible con dispositivos móviles** - Diseño responsive completo
- ☒ **Validaciones tipo-seguras** - TypeScript en frontend para mayor robustez
- ☒ **Testing implementado** - Tests unitarios (PHPUnit/Pest) y E2E (Playwright)
- ☒ **Cumplimiento de buenas prácticas** - Código limpio, patrones de diseño
- ☒ **Base de datos optimizada** - Migraciones, relaciones, índices adecuados
- ☒ **Manejo de errores robusto** - Excepciones customizadas, logging de errores
- ☐ Disponibilidad 99.9% (hosting en la nube)
- ☐ Backups automáticos diarios
- ☐ Soporte para idiomas (multilenguaje)
- ☐ Escalabilidad horizontal con microservicios
- ☐ Cumplimiento Ley 1581 de protección de datos Colombia



Stack Tecnológico

Backend

- **Laravel 12** - Framework PHP moderno con arquitectura robusta
- **PHP 8.3+** - Últimas características del lenguaje
- **MySQL/SQLite** - Base de datos relacional con migraciones y seeders
- **Laravel Breeze** - Sistema de autenticación simplificado
- **Spatie Laravel Settings** - Gestión de configuraciones aplicación
- **Laravel Excel** - Exportación de reportes Excel/PDF
- **Telescope** - Debugging y monitoring de aplicación

Frontend

- **Vue.js 3** - Framework JavaScript reactivo con Composition API
- **TypeScript** - Tipado estático para mayor robustez
- **Inertia.js** - SPA sin APIs, integración Laravel-Vue
- **shadcn/ui Vue** - Componentes UI modernos y accesibles
- **Tailwind CSS** - Framework CSS utilitario
- **Vite** - Build tool rápido con HMR

Testing & Quality

- **PHPUnit/Pest** - Testing backend unitario y de integración
- **Playwright** - Testing E2E del frontend
- **Laravel Pint** - Formateador de código PHP
- **ESLint + Prettier** - Linting y formateo JavaScript/TypeScript

Seguridad

- **Rate Limiting** - Protección contra spam/ataques
- **Input Sanitization** - Limpieza automática de datos de entrada
- **Security Headers** - Headers HTTP de seguridad
- **Audit Logging** - Registro de acciones de usuarios
- **File Upload Security** - Validación segura de archivos
- **Two-Factor Authentication** - Autenticación de dos factores