

Documento Procedimiento Para Armado de Backlog

Fase 2: Modelado de Dominio

2.1 Modelo de Dominio Inicial

Identificar entidades principales, relaciones, atributos clave y validaciones básicas y reglas de negocio.

- **ENTIDADES PRINCIPALES Y ATRIBUTOS CLAVE:**

- Cliente.
- Fracción: cantidad de Lotes, id , numero, ubicación.
- Lotes en venta: descripción, fondo, frente, id lote, superficie, alquiler, deuda.
- Espacios Comunes: descripción, fondo, frente, id lote, superficie, capacidad, nombre.
 - Club House
 - Gimnasio
 - Salón de Eventos.
 - Cancha de Futbol
 - Canchas de Tenis.
 - Pileta.
- Plano interno lote.
- Boleto de Compraventa.
- Escritura lote.
- Reglamento Urbanístico.
- Reglamento de Convivencia del Club.
- Propietarios: apellido, contacto, dni, nombre.
- Grupo Familiar.
- Inquilinos: apellido, contacto, dni, nombre
- Reservas: id, montoSeña.
- Ventas: fecha, monto, numVenta.
- Inmobiliarias: comisionXventa, contacto, id, nombre, razonSocial.
- Usuarios:

- Administrador SI.
- Inmobiliarias
- Directivos Club de Campo.
- Asesores.
- Técnicos.
- Mantenimiento.

ENTIDAD	ATRIBUTOS CLAVE	RELACIONES	VALIDACIONES BÁSICAS	REGLAS DE NEGOCIO
CLIENTE	Nombre (Club de Campo La Federala), Dirección/Ubicación, Fracciones, Cantidad de hectáreas, Administradora (Desarrolladora la Federalita S.A. y Club de Campo La Federala)			
LOTES	ID Lote, Superficie (m ²), Medidas(frenteXfondo), Descripcion, Estado, Historial de cambios, Estado de deuda, Propietario, Alquilada.	Interesa conocer a qué Fracción pertenecen.	Un Lote no puede pertenecer a más de una Fracción.	<p>Para la identificación de cada lote se utiliza la NOMENCLATURA CATASTRAL ([#Partido - #Partida - #Fracción - #Parcela])</p> <p>El estado del Lote puede ser Disponible, No disponible, Vendido.</p> <p>Si el Lote está en estado 'Vendido', interesa conocer si esta 'No construido', 'En Construcción' o 'Construido'.</p> <p>Si el Lote está en estado 'Vendido' y 'Construido', interesa conocer si la habitan sus propietarios, esta alquilado o deshabitado.</p>
FRACCIÓN	ID Fracción, Número de Fracción, Cantidad de Lotes, Lotes.	Interesa conocer qué Lotes la integran.	No puede haber fracciones con el mismo número.	

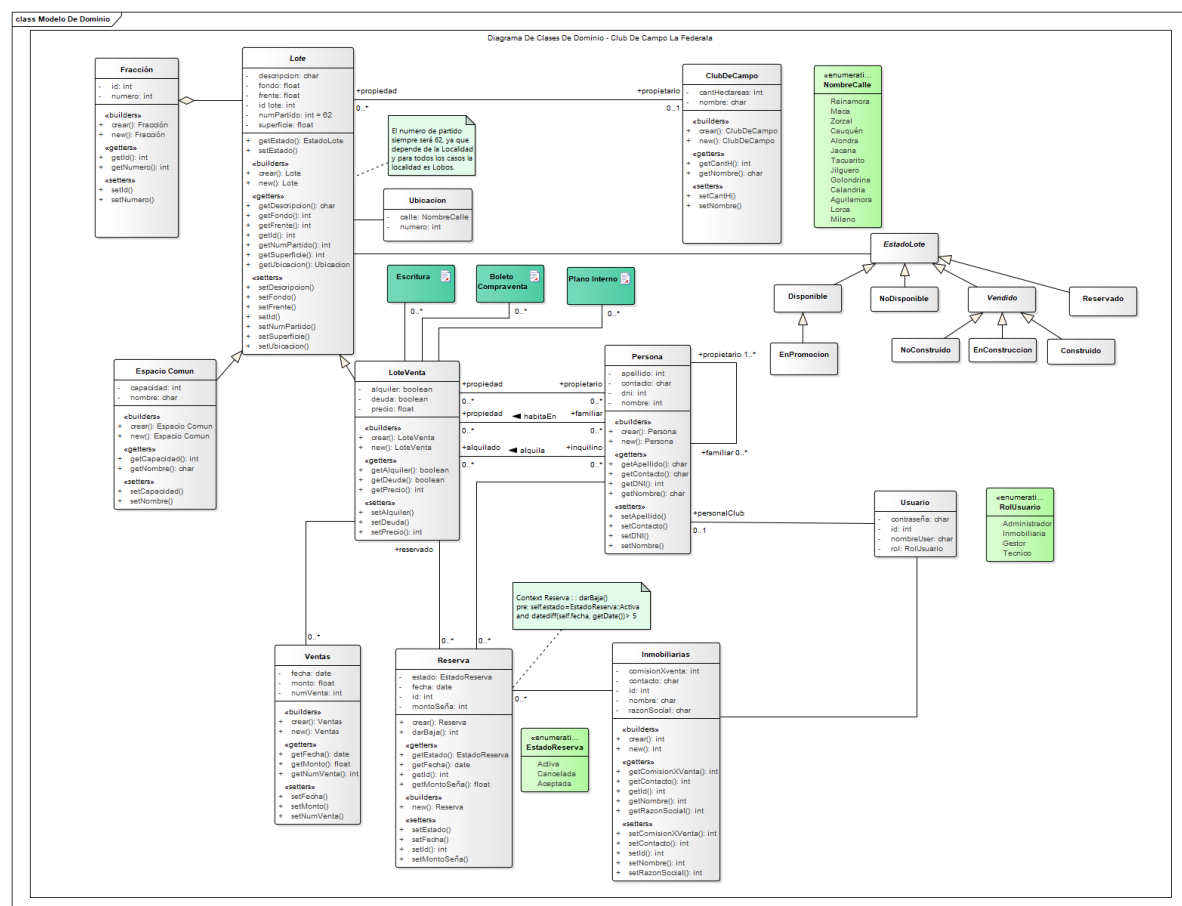
ESPACIOS COMUNES	ID Lote, Nombre, Superficie (m ²), Medidas(frenteXfondo), Descripción, Propietario, Capacidad.			Son considerados como Lotes, por lo que comparten algunos atributos. El propietario es el Club de Campo La Federala.
PROPIETARIO	Nombre, Apellido, DNI, Contacto, Información sobre propiedad, Grupo Familiar, Historial de Transacciones.	A cada propietario se lo relaciona con su Grupo Familiar, quienes habitan la propiedad.		
GRUPO FAMILIAR	Se forma por cada Integrante. De cada Integrante se registra: Nombre, Apellido, DNI, Contacto, Lote que habita.	De cada integrante del Grupo Familiar interesa conocer qué Lote habita.		
USUARIOS	Nombre de Usuario, Nombre, Apellido, Contraseña, Permisos de Usuario, Rol.			Los roles que se podrán asignar son: Administrador SI, Inmobiliaria, Directivo, Asesor, Técnico, Mantenimiento. Según que permisos se le otorguen a cada uno.
RESERVAS	ID Reserva, Datos personales del cliente (Nombre, Apellido, DNI, Contacto), Monto Señal, Lote que señala, Fecha, Inmobiliaria asociada.	Interesa conocer qué Inmobiliaria fue contacto.	Solo podrán reservarse aquellos lotes que se encuentren en estado 'Disponible'.	La señal es opcional.
VENTAS	Número de Venta, Fecha, Lote vendido, Monto, Datos del Propietario, Datos del Asesor involucrado.	Interesa conocer qué Lote fue vendido.	El Lote vendido debe pasar a estado 'Vendido'.	Se considera vendido una vez que se ha realizado el Boleto de Compraventa.
INMOBILIARIAS	ID Inmobiliaria, Razón Social, Nombre, Datos de Contacto, Comisión por venta.			Las Inmobiliarias recibirán Bonificaciones conforme cumplan con determinados objetivos de ventas fijados en un plazo de tiempo.

Glosario oficial de términos de negocio y técnicos

Término	Definición	Sinónimo	Modulo
Lote	Unidad de terreno individual dentro del Club de Campo, identificada por número y ubicación.	Parcela, Terreno	Gestión de Lotes y Espacios comunes
Propietario	Persona física o jurídica que posee legalmente un lote.	Dueño, Titular, Poseedor	Gestión de Propietarios, Inquilinos y Grupo Familiar
Inquilino	Persona que reside en el lote sin ser propietario.	Arrendatario, Ocupante	Gestión de Propietarios, Inquilinos y Grupo Familiar
Grupo Familiar	Conjunto de personas asociadas a un propietario o inquilino.	Familia, Unidad Habitacional	Gestión de Propietarios, Inquilinos y Grupo Familiar
Directivo del Club	Usuario con perfil completo que puede acceder y modificar toda la información del sistema. Incluye Director, Abogado e Intendente.	Autoridad, Junta Directiva	Gestión de Usuarios
Comisión Técnica	Grupo encargado de revisar y aprobar los planos internos de los lotes vendidos. Solo acceden a información de lotes en proceso de construcción.	Comité Técnico	Gestión de Usuarios
Administrador del Sistema	Usuario con control total sobre el sistema, gestión de usuarios y configuraciones.	Gestor del sistema, Operador Técnico	Gestión de Usuarios
Inmobiliaria	Empresa autorizada a visualizar y reservar lotes dentro del sistema.	Agente Inmobiliario, Agencia, Empresa de Bienes Raíces	Gestión de Inmobiliarias
Usuario	Persona autorizada a ingresar al sistema con un perfil determinado (rol), según sus funciones.	Directivo del Club, Comisión Técnica, Administrador del Sistema, Inmobiliaria	Gestión de Usuarios
Mapa Interactivo	Representación visual del Club donde se pueden seleccionar lotes y ver información asociada.	Plano Digital de lotes, Visualizador Geográfico	Gestión de Lotes y Espacios comunes

Espacio Común	Área compartida del Club de Campo que no corresponde a un lote privado. Ej.: canchas, club house, calles, sectores verdes.	Área Compartida, Área Común	Gestión de Lotes y Espacios comunes
Estado del Lote	Condición actual del lote: disponible, reservado, vendido, etc.	Situación del lote	Gestión de Lotes y Espacios comunes
Reserva	Acción de bloquear temporalmente un lote para su posible venta. Puede estar sujeta a vencimiento, cancelación o pago de seña.	Solicitud, Pre-venta	Gestión de Reservas
Seña	Monto que el comprador entrega como anticipo para una futura venta.	Anticipo, Adelanto, Pago parcial	Gestión de Ventas
Boleto	Documento que formaliza la compraventa de un lote antes de la escritura definitiva.	Boleto de compraventa, Pre-escritura	Gestión de Ventas
Escritura	Documento legal definitivo que certifica la propiedad del lote a nombre del comprador, firmado ante escribano.	Título de propiedad	Gestión de Ventas
Plano	Documento presentado por el comprador con el diseño de la construcción para ser aprobado.	Plano de obra, Plano de construcción	Gestión de Documentos
Reglamento Urbanístico	Documento oficial con las normas de construcción y uso de espacios en el Club.	Normativa urbana, Código Urbanístico, Reglamento de edificación	Gestión de Lotes y Espacios comunes
Reglamento de Convivencia	Documento con normas internas de comportamiento dentro del Club.	Normas internas, Manual de convivencia	Gestión de Lotes y Espacios comunes
Nomenclatura Catastral	Código oficial que identifica geográficamente al lote dentro del registro del municipio o provincia.	Identificación territorial, Código catastral	Gestión de Lotes y Espacios comunes
Bonificación	Incentivo otorgado a inmobiliarias por cumplir objetivos o metas.	Recompensa, Premio, Comisión extra	Gestión de Inmobiliarias
Fracción	División del Club del Campo, las cuales se caracterizan por estar identificadas por un numero, una superficie y donde cada lote pertenece a una fracción	Sector	Gestión de Lotes y Espacios comunes

Diagrama de Clases UML Simplificado en Enterprise Architect



(La [imagen](#) se encuentra en el repositorio con una mejor resolución)

2.2 Definición de Reglas de Negocio

ID	Regla	Descripción	Modulo
RNG-01	Semántica en la identificación de cada lote	Para la identificación de cada lote se utiliza la NOMENCLATURA CATASTRAL ([#Partido - #Partida - #Fracción - #Parcela]).	Lotes
RNG-02	Unicidad en la identificación de cada lote	Cada lote debe tener un identificador único y no puede duplicarse.	Lotes
RNG-03	Estado del Lote univoco en un momento dado	Un lote puede tener solo uno de los siguientes estados: Disponible, Reservado, Vendido.	Lotes
RNG04	Plazo de Reserva de Lote	La inmobiliaria puede reservar un lote por un plazo determinado.	Lotes
RNG-05	Permisos por Rol	Cada usuario tiene un conjunto de permisos según su rol (Administrador SI, Inmobiliaria, Directivo, Asesor, Técnico, Mantenimiento).	Usuarios
RNG-06	Condición de venta de lote	Se considera vendido una vez que se ha realizado el Boleto de Compraventa.	Lotes
RNG-07	Notificación de Bonificación a Inmobiliarias	Las Inmobiliarias recibirán Bonificaciones conforme cumplan con determinados objetivos de ventas fijados en un plazo de tiempo.	Notificaciones
RNG-08	Condición de Reserva	Un lote no puede ser reservado si existe una reserva activa sobre ese ítem por parte de otro usuario (inmobiliaria).	Lotes

RNG-09	Identificación de Usuario	Para realizar operaciones, el usuario debe autenticarse con su identificador (ID de carnet/usuario) y contraseña/PIN.	Usuarios
RNG-10	Plazo de Escritura	---	Lotes
RNG-11	Límite de tiempo en estado “reservado”	---	Lotes
RNG-12	Tipos de Documentaciones soportadas	Los documentos (plano interno, plano municipal, escritura, reglamentos, boleto compra-venta) deben importarse en formato PDF para evitar cambios sobre los mismos.	Documentación
RNG-13	Validación de Documentos	Los documentos (plano interno, plano municipal, escritura, reglamentos, boleto compra-venta) deben importarse en formato PDF para evitar cambios sobre los mismos.	Documentación
RNG-14	Exclusividad temporal de Inmobiliaria	Una vez asignado un lote a una inmobiliaria, esta tiene exclusividad por un período determinado.	Inmobiliarias
RNG-15	Precio por zona	El precio de venta de lotes varía según la zona del Club (Ej: cerca de las canchas, salida a ruta, etc.).	Lotes
RNG-16	Un propietario puede registrar un único grupo familiar	No se pueden vincular múltiples grupos familiares al mismo propietario.	Propietarios
RNG-17	Los inquilinos no pueden realizar transacciones de compra o venta	Los permisos de compra/venta de lotes están restringidos solo a propietarios o inmobiliarias.	Permisos
RNG-18	Numero de partido en identificacion de lote	Respetando la nomenclatura catastral, siendo 62 el numero de partido de la localidad de Lobos, todos los lotes deben incluirlo en su identificacion catastral.	Lotes