

PROYECTO INMOBILIARIA

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

Entidades:

- Propietario. Es el dueño de uno o varios inmuebles.
- Inmueble. Son las propiedades que se dan en alquiler a los inquilinos, a través de un contrato.
- Inquilino. Es quien contrata el alquiler de un inmueble.
- Contrato. Un contrato lleva un inquilino, un inmueble y fechas desde y hasta.
- Pago. Un contrato tiene varios pagos, uno por cada mes.

Funcionalidades:

- En la inmobiliaria se alquilan diferentes tipos de inmuebles para un uso determinado.
- 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 uno 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 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.
- 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, coordenadas y precio del inmueble.
- Si el propietario no estaba ingresado desde antes, hay que agregarlo al sistema solicitando su DNI, apellido, nombre y sus datos de contacto.
- El propietario puede solicitar que se suspenda temporalmente la oferta de uno de sus inmuebles. Esto hará que dicho inmueble no

aparezca en los listados de inmuebles para alquilar. No afecta a los alquileres ya creados.

- Cuando el inquilino viene a alquilar un local se lo entrevista solicitando sus datos personales. ABM inquilino. DNI, nombre completo y datos de contacto.
- Luego indica las características del inmueble (uso de local, tipo, ambientes y precio aproximado) y las fechas para alquilar. La agencia lleva a cabo un método para búsqueda de inmuebles que no estén ocupados en esas fechas. Si encuentra algunos adecuados, se entrega una lista de inmuebles. Si al nuevo inquilino le interesa algún inmueble se crea el contrato de alquiler.
- Para los contratos, se deben registrar la fecha de inicio y fecha de finalización del mismo (se deben controlar las fechas), el monto de alquiler mensual en pesos y un vínculo entre la propiedad inmueble y el inquilino. Se debe volver a verificar que el inmueble no esté ocupado en esas fechas por otro contrato.
- 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 sí 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 el mismo inquilino e inmueble.
- Cuando el inquilino viene a pagar el alquiler, quedará registrado el número de pago, la fecha en la que se realizó el pago y el importe.
- El sistema debe contar con acceso por usuario y contraseña. Existen dos roles: empleado y administrador. Solo los administradores pueden eliminar entidades.

Informes:

- Listar todos los inmuebles y su dueño, que estén en el sistema. Permitir filtrar por disponibilidad (no de fechas, sino de la propiedad "Estado" o "Disponible").
- Listar todos los inmuebles que le correspondan a un propietario.
- Listar todos los contratos de alquiler que se encuentren vigentes (por fecha desde y hasta).
- Listar todos los contratos, incluyendo su inquilino, de un inmueble en particular.

- Listar los pagos realizados para un contrato en particular. Permitir cargar un nuevo pago a ese contrato desde la pantalla del listado.
- Dadas dos fechas posibles de un contrato (inicio y fin), listar todos los inmuebles que no estén ocupados en algún contrato entre esas fechas.