/\* ======= CATÁLOGOS BÁSICOS ======= \*/ CREATE TABLE sp\_estado\_proceso ( estado\_id NUMBER GENERATED ALWAYS AS IDENTITY PRIMARY KEY, codigo VARCHAR2(30) UNIQUE NOT NULL, -- INICIADO,PROMESA,ESCRITURA,INSCRITA,DESISTIDA nombre VARCHAR2(80) NOT NULL ); CREATE TABLE sp\_tipo\_documento ( tipo\_doc\_id NUMBER GENERATED ALWAYS AS IDENTITY PRIMARY KEY, codigo VARCHAR2(40) UNIQUE NOT NULL, -- PROMESA,ESCRITURA,INSCRIPCION\_CBR,DOMINIO\_VIGENTE,OTROS nombre VARCHAR2(120) NOT NULL, requiere\_notaria CHAR(1) DEFAULT 'N' CHECK (requiere\_notaria IN ('Y','N')), requiere\_cbr CHAR(1) DEFAULT 'N' CHECK (requiere\_cbr IN ('Y','N')) ); CREATE TABLE sp\_organismo ( organismo\_id NUMBER GENERATED ALWAYS AS IDENTITY PRIMARY KEY, tipo VARCHAR2(20) NOT NULL CHECK (tipo IN ('NOTARIA','CBR')), nombre VARCHAR2(160) NOT NULL, comuna VARCHAR2(80), region VARCHAR2(80) ); /\* ======= USUARIOS DEL SISTEMA (corredores) ======= \*/ CREATE TABLE sp\_usuario ( usuario\_id NUMBER GENERATED ALWAYS AS IDENTITY PRIMARY KEY, rut VARCHAR2(12) NOT NULL, -- 12.345.678-9 nombre VARCHAR2(120) NOT NULL, email VARCHAR2(120) NOT NULL UNIQUE, telefono VARCHAR2(20), rol VARCHAR2(20) NOT NULL, -- ADMIN|CORREDOR pass VARCHAR2(30) NOT NULL, is\_active CHAR(1) DEFAULT 'Y' CHECK (is\_active IN ('Y','N')) ); CREATE UNIQUE INDEX ux\_usuario\_rut ON sp\_usuario(rut); /\* ======= PROPIEDADES ======= \*/ CREATE TABLE sp\_propiedad ( propiedad\_id NUMBER GENERATED ALWAYS AS IDENTITY PRIMARY KEY, rol\_sii VARCHAR2(20) NOT NULL, direccion VARCHAR2(200) NOT NULL, comuna VARCHAR2(80) NOT NULL, region VARCHAR2(80) NOT NULL, tipo VARCHAR2(20) NOT NULL, -- CASA|DEPTO|OFICINA|LOCAL|ETC sup\_construida\_m2 NUMBER(10,2), sup\_terreno\_m2 NUMBER(10,2), dormitorios NUMBER(2), banos NUMBER(2), estacionamientos NUMBER(2), estado VARCHAR2(20) DEFAULT 'DISPONIBLE', -- DISPONIBLE|VENDIDA| ARRENDADA precio\_ref\_clp NUMBER(14,2) ); CREATE UNIQUE INDEX ux\_propiedad\_rol ON sp\_propiedad(rol\_sii); /\* ======= PROCESO DE VENTA ======= \*/ CREATE TABLE sp\_proceso\_venta ( venta\_id NUMBER GENERATED ALWAYS AS IDENTITY PRIMARY KEY, propiedad\_id NUMBER NOT NULL, corredor\_id NUMBER NOT NULL, -- sp\_usuario estado\_id NUMBER NOT NULL, -- sp\_estado\_proceso fecha\_inicio DATE NOT NULL, fecha\_cierre DATE, precio\_uf NUMBER(12,2), precio\_clp NUMBER(14,2), comision\_uf NUMBER(12,2), comision\_clp NUMBER(14,2), CONSTRAINT fk\_venta\_propiedad FOREIGN KEY (propiedad\_id) REFERENCES sp\_propiedad(propiedad\_id), CONSTRAINT fk\_venta\_corredor FOREIGN KEY (corredor\_id) REFERENCES sp\_usuario(usuario\_id), CONSTRAINT fk\_venta\_estado FOREIGN KEY (estado\_id) REFERENCES sp\_estado\_proceso(estado\_id) ); CREATE INDEX ix\_venta\_propiedad ON sp\_proceso\_venta(propiedad\_id); CREATE INDEX ix\_venta\_corredor ON sp\_proceso\_venta(corredor\_id); /\* ======= PARTES DEL PROCESO (Compradores/Vendedores) ======= \*/ CREATE TABLE sp\_persona ( persona\_id NUMBER GENERATED ALWAYS AS IDENTITY PRIMARY KEY, rut VARCHAR2(12) NOT NULL, nombre VARCHAR2(160) NOT NULL, email VARCHAR2(120), telefono VARCHAR2(20), tipo\_persona VARCHAR2(10) DEFAULT 'NATURAL' CHECK (tipo\_persona IN ('NATURAL','JURIDICA')) ); CREATE UNIQUE INDEX ux\_persona\_rut ON sp\_persona(rut); CREATE TABLE sp\_parte\_proceso ( venta\_id NUMBER NOT NULL, persona\_id NUMBER NOT NULL, rol\_parte VARCHAR2(12) NOT NULL CHECK (rol\_parte IN ('COMPRADOR','VENDEDOR')), share\_percent NUMBER(5,2), CONSTRAINT pk\_parte\_proceso PRIMARY KEY (venta\_id, persona\_id, rol\_parte), CONSTRAINT fk\_pp\_venta FOREIGN KEY (venta\_id) REFERENCES sp\_proceso\_venta(venta\_id), CONSTRAINT fk\_pp\_persona FOREIGN KEY (persona\_id) REFERENCES sp\_persona(persona\_id) ); /\* ======= DOCUMENTOS + VERSIONADO (para el editor) ======= \*/ CREATE TABLE sp\_documento ( documento\_id NUMBER GENERATED ALWAYS AS IDENTITY PRIMARY KEY, venta\_id NUMBER NOT NULL, tipo\_doc\_id NUMBER NOT NULL, organismo\_id NUMBER, -- Notaría/CBR cuando aplique estado\_doc VARCHAR2(20), -- BORRADOR|FIRMADO|PROTOCOLIZADO| INSCRITO costo\_clp NUMBER(14,2), fecha\_doc DATE, CONSTRAINT fk\_doc\_venta FOREIGN KEY (venta\_id) REFERENCES sp\_proceso\_venta(venta\_id), CONSTRAINT fk\_doc\_tipo FOREIGN KEY (tipo\_doc\_id) REFERENCES sp\_tipo\_documento(tipo\_doc\_id), CONSTRAINT fk\_doc\_organismo FOREIGN KEY (organismo\_id) REFERENCES sp\_organismo(organismo\_id) ); CREATE INDEX ix\_doc\_venta ON sp\_documento(venta\_id); CREATE TABLE sp\_documento\_version ( doc\_version\_id NUMBER GENERATED ALWAYS AS IDENTITY PRIMARY KEY, documento\_id NUMBER NOT NULL, creado\_por NUMBER NOT NULL, -- sp\_usuario creado\_en DATE DEFAULT SYSDATE, html\_contenido CLOB, -- lo que editas en CKEditor/Quill archivo\_pdf\_url VARCHAR2(1000), archivo\_docx\_url VARCHAR2(1000), CONSTRAINT fk\_docv\_doc FOREIGN KEY (documento\_id) REFERENCES sp\_documento(documento\_id), CONSTRAINT fk\_docv\_user FOREIGN KEY (creado\_por) REFERENCES sp\_usuario(usuario\_id) ); /\* ======= ASIGNACIÓN DE PERMISOS POR PROPIEDAD ======= \*/ CREATE TABLE sp\_asignacion\_propiedad ( propiedad\_id NUMBER NOT NULL, usuario\_id NUMBER NOT NULL, permiso VARCHAR2(10) NOT NULL CHECK (permiso IN ('VER','EDITAR','ADMIN')), CONSTRAINT pk\_asig\_prop PRIMARY KEY (propiedad\_id, usuario\_id), CONSTRAINT fk\_asig\_prop\_prop FOREIGN KEY (propiedad\_id) REFERENCES sp\_propiedad(propiedad\_id), CONSTRAINT fk\_asig\_prop\_user FOREIGN KEY (usuario\_id) REFERENCES sp\_usuario(usuario\_id) ); COMMIT;