

¿Cómo cambiar el valor del canon de un contrato en nuby?

Esta guía te explica **paso a paso** cómo modificar el valor del canon (arriendo mensual) de un contrato de arrendamiento en nuby, ya sea por el ajuste anual por **IPC**, un acuerdo entre las partes o cualquier otra razón. También conocerás qué opciones influyen en el cambio, qué hace el sistema al guardar y las reglas que debes tener en cuenta para que la facturación y los pagos a propietarios se generen con los montos correctos.

Para navegar esta guía, haz clic sobre la sección que desees consultar. Cada sección se expande al dar clic.

1. ¿Qué es cambiar el valor del canon? ☐☐

La herramienta "**Cambiar Valor del Canon**" permite ajustar el valor del arriendo mensual de un contrato sin necesidad de terminarlo ni crear uno nuevo. El nuevo valor queda registrado como la referencia del contrato y el sistema **recalcula automáticamente los cobros futuros** (canon y comisión) desde la fecha que tú indiques.

? ¿Cuándo necesitas cambiar el canon?

- **Ajuste anual por IPC** → Cuando el contrato cumple el año y el canon debe incrementarse según el índice de precios al consumidor.
- **Acuerdos entre las partes** → Cuando inquilino y propietario pactan un nuevo valor del arriendo.
- **Corrección de un valor** → Cuando el canon registrado no corresponde al valor pactado.

? ¿Para quién es útil esta guía?

- **Administradores de cartera** → Para aplicar incrementos de canon de forma controlada.
- **Asesores inmobiliarios** → Para registrar acuerdos de reajuste con propietarios e inquilinos.
- **Contabilidad y tesorería** → Para entender cómo se recalcula la facturación y la comisión después del cambio.

Nota: Esta herramienta aplica al contrato principal y a todos sus subcontratos (por ejemplo, cuando un contrato tiene varios inquilinos o propietarios vinculados). Para cada subcontrato podrás indicar su propio valor.

2. Antes de empezar

Antes de realizar un cambio de canon, verifica los siguientes puntos:

? El contrato debe estar creado

Solo puedes cambiar el canon de contratos que ya existen en el sistema. Si necesitas registrar un contrato nuevo, consulta la guía *¿Cómo crear un contrato de arrendamiento (Básico)?* al final de este documento.

? Conoce las fechas del contrato

El formulario te mostrará la **fecha de inicio** y la **fecha final** del contrato. La fecha en la que el nuevo valor empieza a regir (campo "**Afectar a partir de**") debe estar comprendida dentro de ese rango; de lo contrario el sistema no permitirá guardar.

? Revisa si hay meses ya contabilizados

Por defecto, el sistema **solo modificará el valor del canon para los meses en los cuales no se ha contabilizado ningún movimiento**. Los meses que ya tienen movimientos contables se conservan intactos, salvo que marques la opción "**Afectar Periodos Parcialmente Contabilizados**".

Importante: Si un mes ya fue **facturado o contabilizado**, el cambio de canon no altera retroactivamente esos documentos. El nuevo valor se aplica a partir de la fecha indicada hacia adelante.

? Permisos de usuario

Tu perfil de usuario debe tener permisos para **modificar contratos**. Si el botón "**Cambiar Valor del Canon**" no aparece en la lista de contratos, contacta al administrador del sistema.

3. ¿Cómo acceder a la herramienta?

? Paso 1. Ingresar al módulo de Contratos

1. En el **menú principal**, haz clic en "**Contratos**".
2. En el submenú lateral, selecciona nuevamente "**Contratos**". Verás la lista de todos los contratos de arrendamiento.

? Paso 2. Ubica el contrato

Utiliza los **filtros** de la lista (consecutivo, propiedad, propietario, inquilino, estado, fechas) para encontrar el contrato al que deseas cambiarle el canon.

? Paso 3. Selecciona el contrato

Haz clic en la **casilla circular** (selección) ubicada al lado izquierdo de la fila del contrato. Al seleccionarlo, en la **barra de acciones superior** se habilitan los botones de gestión.

? Paso 4. Abre la herramienta

En la barra de acciones, haz clic en el botón "**Cambiar Valor del Canon**" (identificado con el ícono de moneda ). Se abrirá una **ventana emergente** con el formulario de cambio.

Tip: También puedes acceder directamente con la URL del contrato:
`contratos.php?contrato_id=###&cambiar_canon=true`, reemplazando `###` por el número del contrato.

4. Campos del formulario

Al abrir la ventana emergente verás el título "**Cambiar Canon del Contrato # {consecutivo}**" con las instrucciones de la herramienta y los siguientes campos:

Campo	Descripción
Nuevo Valor	Valor del canon del contrato principal, con el incremento ya aplicado (ej: si el canon era \$1.000.000 y sube 10%, digita \$1.100.000). Viene prellenado con el valor actual.
Nuevo valor para: [Inquilino y Propietario]	Aparece una fila por cada subcontrato vinculado al contrato, indicando su inquilino y propietario. Digita el nuevo canon de cada uno. Si el contrato tiene varios propietarios, distribuye el valor correctamente según su participación.
Las fechas del contrato son:	Información de referencia: fecha de inicio y fecha final del contrato. No se modifica.
Afectar a partir de:	Fecha exacta en la que el nuevo valor entra en vigencia. Campo obligatorio. Debe estar comprendida entre la fecha de inicio y la fecha de finalización del contrato.
Afectar Periodos Parcialmente Contabilizados	Casilla opcional. Al marcarla, el sistema también modifica los meses que ya tienen movimientos contabilizados, siempre a partir de la fecha indicada. Úsala con precaución.
Afectar el Valor de Arriendo de la Propiedad	Casilla opcional. Al marcarla, el sistema actualiza automáticamente el valor de arriendo de la propiedad en el módulo de Propiedades con el nuevo canon.

? Validaciones del formulario

- Si haces clic en "**Cambiar**" sin ingresar una fecha de aplicación, el sistema muestra el mensaje: "*Debe ingresar una fecha de aplicación.*"
- Si la fecha está por fuera del rango del contrato, el sistema muestra: "*La fecha de aplicación debe estar comprendida entre la fecha de inicio del contrato y la fecha de finalización.*"

5. Pasos para cambiar el canon

? Paso 1. Digita el nuevo valor del contrato principal

En el campo "**Nuevo Valor**" escribe el monto total del canon con el incremento ya aplicado.

? Paso 2. Ajusta el valor de cada subcontrato

Si el contrato tiene subcontratos, verás una fila por cada uno con el nombre del inquilino y del propietario. Digita el nuevo valor que aplicará para cada relación.

? Paso 3. Indica desde cuándo aplica el cambio

En el campo "**Afectar a partir de**" selecciona la fecha exacta en la que el nuevo valor entra en vigencia. Esta fecha debe estar dentro del rango de fechas del contrato.

?? Paso 4. Decide las opciones adicionales

- **Afectar Periodos Parcialmente Contabilizados** → Marca esta casilla solo si necesitas que el sistema ajuste también meses que ya tienen movimientos contables, desde la fecha indicada.
- **Afectar el Valor de Arriendo de la Propiedad** → Se recomienda marcar esta opción para que el módulo de Propiedades se actualice automáticamente con el nuevo precio comercial.

? Paso 5. Guarda el cambio

Haz clic en el botón "**Cambiar**". El sistema procesará la solicitud y, si todo es correcto, te devolverá a la lista de contratos donde podrás ver el nuevo valor en las columnas "**Valor Canon**" (por subcontrato) y "**Canon Total**" (del contrato principal).

6. ¿Qué hace el sistema al guardar? □□

Al hacer clic en "**Cambiar**", el sistema realiza las siguientes acciones de forma automática:

1. **Actualiza el canon del contrato principal** con el nuevo valor digitado.
2. **Actualiza el canon de cada subcontrato** con los valores digitados en cada fila.

3. **Recalcula los movimientos del contrato desde la fecha de aplicación** hasta la fecha final del contrato:
 - Los periodos **sin movimientos contabilizados** se actualizan con el nuevo valor.
 - Los periodos **ya contabilizados** se conservan intactos, a menos que hayas marcado la opción de afectar periodos parcialmente contabilizados.
4. **Recalcula la comisión** con base en el nuevo canon (según el porcentaje configurado en el contrato).
5. **Registra el cambio en el historial del contrato**, guardando la fecha del cambio, el valor anterior y la fecha de aplicación. Esto permite que los periodos anteriores al cambio conserven el canon anterior en sus documentos.
6. **Actualiza el valor de arriendo de la propiedad** en el módulo de Propiedades, si marcaste la opción correspondiente.

Resultado: Los cobros generados **a partir de la fecha de aplicación** usarán el nuevo valor, mientras que los periodos anteriores mantienen el valor que tenían al momento de facturarse.

7. Reglas importantes ⚠

Regla	¿Qué significa para ti?
Por defecto no se modifican meses ya contabilizados	El sistema solo ajusta el canon en los meses sin movimientos contables. Los periodos ya facturados o contabilizados quedan como estaban.
"Afectar Periodos Parcialmente Contabilizados" modifica meses ya contabilizados	Solo si marcas esta opción, el sistema ajustará también meses con movimientos contables, y únicamente desde la fecha indicada. Úsala solo cuando estés seguro del impacto contable.
La fecha de aplicación es obligatoria y debe estar dentro del contrato	No se puede guardar el cambio sin fecha, ni con una fecha anterior al inicio o posterior a la finalización del contrato.
Los periodos anteriores conservan su valor	Los movimientos con fechas anteriores a la de aplicación mantienen el canon que tenían; no se modifican retroactivamente.

Regla	¿Qué significa para ti?
La comisión se recalcula automáticamente	La comisión del contrato se ajusta con el nuevo canon según el porcentaje configurado.
El valor de arriendo de la propiedad solo cambia si lo marcas	La ficha de la propiedad en el módulo de Propiedades se actualiza únicamente cuando seleccionas "Afectar el Valor de Arriendo de la Propiedad".
El cambio se registra en el historial del contrato	Cada cambio queda documentado con fecha, valor anterior y fecha de aplicación, para trazabilidad completa.

Atención: Cambiar el canon afecta la facturación futura del contrato y los pagos a propietarios. Verifica siempre el nuevo valor y la fecha de aplicación antes de guardar, ya que la operación no se puede deshacer desde el formulario.

8. Preguntas frecuentes

¿Qué pasa si ya se facturó el mes en el que quiero aplicar el cambio?

Si el periodo ya fue **facturado o contabilizado**, el sistema **no lo modificará** por defecto. El nuevo valor se aplicará a los periodos siguientes a la fecha indicada. Si necesitas ajustar también los periodos contabilizados, marca la casilla "**Afectar Periodos Parcialmente Contabilizados**" teniendo en cuenta el impacto contable.

¿Puedo cambiar el canon de un contrato terminado?

La herramienta está pensada para contratos **vigentes**. Si el contrato ya fue terminado, no tiene periodos futuros a los cuales aplicar el cambio.

¿Qué pasa con la comisión del contrato?

La comisión se **recalcula automáticamente** con el nuevo canon, aplicando el porcentaje de comisión configurado en el contrato.

¿Un contrato con varios inquilinos o propietarios cómo se maneja?

El formulario muestra **una fila por cada subcontrato** con el nombre de su inquilino y propietario. Debes indicar el nuevo valor para cada uno, según la participación acordada.

¿El cambio afecta el valor de arriendo de la propiedad?

Solo si marcas la casilla "**Afectar el Valor de Arriendo de la Propiedad**". Se recomienda marcarla para mantener actualizado el precio comercial de la propiedad en el módulo de Propiedades.

¿Dónde puedo verificar que el cambio quedó registrado?

Al guardar, el sistema te devuelve a la lista de contratos. Puedes verificar el nuevo valor en las columnas "**Valor Canon**" y "**Canon Total**". El cambio también queda registrado en el historial de actualizaciones del contrato.

9. Resumen rápido

Para cambiar el valor del canon de un contrato:

1. Ve a **Contratos > Contratos**.
2. Ubica el contrato con los filtros de la lista y **selecciona la casilla circular** de su fila.
3. Haz clic en el botón "**Cambiar Valor del Canon**" (ícono de moneda) en la barra de acciones superior.
4. Digita el **nuevo valor** del contrato y de cada subcontrato.
5. Selecciona la **fecha desde la cual aplica** el nuevo valor (dentro del rango del contrato).
6. Opcionalmente marca "**Afectar Periodos Parcialmente Contabilizados**" y "**Afectar el Valor de Arriendo de la Propiedad**".
7. Haz clic en "**Cambiar**" y verifica el nuevo valor en la lista de contratos.
¡Listo!

Si deseas aprender más sobre este tema, consulta las guías [¿Cómo cambiar el canon de arrendamiento?](#) y [¿Cómo crear un contrato de arrendamiento \(Básico\)?](#) en el centro de ayuda de nuby. También puedes consultar [¿Cómo renovar un contrato?](#) para conocer el flujo de renovaciones con incremento de canon.

Revisión #1

Creado el 26 agosto 2026 18:16:32 por Isabel Higuita

Actualizado el 26 agosto 2026 18:16:53 por Isabel Higuita