¿Cómo crear un contrato con múltiples propietarios y/o inquilinos?

Esta funcionalidad permite asociar varios responsables (inquilinos) o beneficiarios (propietarios) a un mismo contrato, definiendo qué porcentaje del canon le corresponde pagar o recibir a cada uno.

? Requisitos Previos

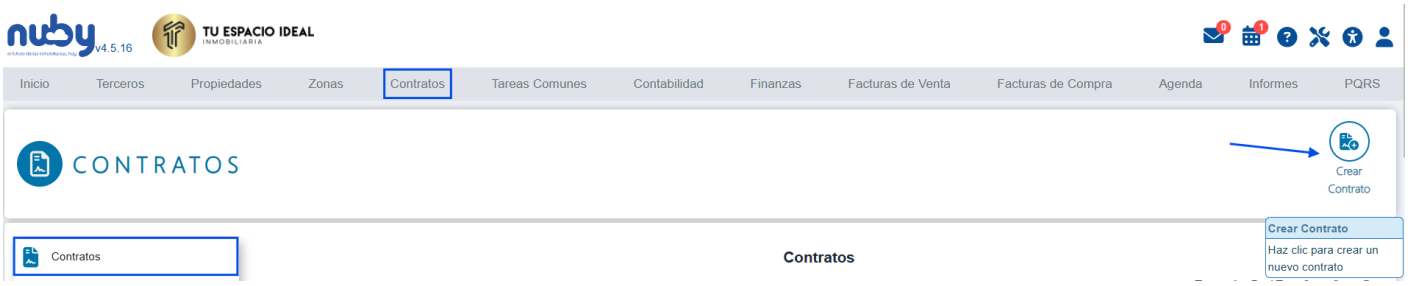
- **Terceros creados:** Todos los propietarios e inquilinos que van a participar deben estar previamente creados en el sistema.
- **Inmueble:** La propiedad debe estar creada y disponible con el o los propietarios asociados.
- **Permisos:** Acceso al módulo de Contratos.

? Paso a Paso: Creación del Contrato Múltiple

Paso 1: Ingreso al módulo

El inicio de este proceso es exactamente igual al de un contrato básico.

1. Ve al módulo de **Contratos** y haz clic en el botón **"Crear contrato"**.



Paso 2: Datos Generales (La primera fase)

2.1. Seleccionar la Propiedad y Valores

Campo / Botón	¿Para qué sirve?	Acción o Ejemplo práctico
◫ **Propiedad (Lupa)**	Seleccionar el inmueble a arrendar.	Haz clic y búscalo. *Nota: Traerá automáticamente el Canon y al Propietario.*
◫ **Valor Canon**	El precio mensual del arriendo.	Revisa el valor automático. Si negociaste otro precio, modifícalo aquí. (Valores que son antes de Impuestos)
◫ **Periodicidad**	Cada cuánto se factura el arriendo.	Selecciona la periodicidad sobre la cual se va a facturar. **Mensual** (es lo más común).
◫ **Uso**	Define el tipo de inmueble para los impuestos.	Selecciona **Vivienda** (Residencial) o **Comercial** (Local/Oficina).
◫ **Fecha Inicio**	El día que arranca legalmente el contrato.	Selecciona en el calendario (Ej: 13/03/2026).
◫ **Fecha Fin**	El día que termina el periodo inicial.	Selecciona en el calendario (Ej: 12/03/2027).
◫ **Fecha Cartera**	**Desde cuándo nuby empieza a facturar.**	Usualmente es la misma *Fecha de Inicio*.
☑ **¿Prorrateado?**	Para cobrar fracciones de mes (días sueltos).	**Actívalo** si el contrato empieza un día 13 y solo quieres cobrar del 13 al 31 en la primera factura.
☑ **Renovación Auto.**	Extiende el contrato solo al llegar la Fecha Fin.	**Actívalo** para que el sistema renueve y aplique los aumentos anuales por ti.
◫ **% Comisión**	Lo que cobra la inmobiliaria por administrar.	Escribe el número (Ej: **10** para el 10%).
▯ **Días de Plazo**	Días de gracia antes de cobrar intereses por mora.	Escribe los días permitidos (Ej: **5**).
◫ **GRABAR CONTRATO**	Guarda esta primera parte.	Haz clic para habilitar la Fase 2.



Paso 3: Datos Generales (La segunda fase)

Aquí le decimos al sistema quién paga, quién recibe y dividimos el dinero si hay varias personas.

Campo / Botón	¿Para qué sirve?	Acción o Ejemplo práctico
Inquilino	Quién va a pagar la factura.	Búscalo y selecciónalo de la lista.
% Participación	Cuánto porcentaje del arriendo paga esta persona.	Si es uno solo, deja **100**. Si son dos amigos a mitades, pon **50** (y repite el paso para el otro amigo).
Escenario	Reglas de impuestos para este inquilino.	Selecciona el que te indique tu contador.
Propietario	Quién es el dueño que recibe el dinero.	Búscalo, define su **%** (Ej: 100) y haz clic en **Agregar**.
ACTIVAR CONTRATO	Prende el motor de facturación.	Si todo está bien, haz clic aquí para terminar.





? ¡Contrato Listo para Facturar!

Una vez haces clic en **Activar Contrato**, el sistema ya tiene todo lo necesario para empezar a generar las facturas para tus inquilinos y propietarios automáticamente mes a mes.

Siguientes pasos (Opcionales)

Ahora que tienes la estructura básica lista, puedes agregar configuraciones adicionales a tu contrato. Haz clic en las siguientes guías para aprender cómo hacerlo:

- **¿Cómo agregar Codeudores al contrato?** (Para incluir fiadores o respaldos).
- **¿Cómo configurar los Intereses de Mora Prorrateados?** (Para castigar los pagos atrasados).
- **¿Cómo configurar los Intereses de Mora Completo?** (Para castigar los pagos atrasados).
- **¿Cómo agregar Costos Fijos y Novedades?** (Para cobrar administraciones, seguros, papelería, etc.).

Revisión #10
Creado el 26 julio 2024 20:29:29 por Jorge Mario Tobón
Actualizado el 13 marzo 2026 15:01:36 por Karen Cano