

# ¿Cómo crear un contrato de arrendamiento (Básico)?

Esta guía te explicará cómo ingresar al sistema un contrato de arrendamiento estándar, es decir, aquel que tiene **un solo propietario** (dueño del inmueble) y **un solo inquilino** (arrendatario).

Este es el proceso más importante en nuby, ya que el contrato es el corazón del sistema: define cuánto se cobra, cuándo se paga y a quién se le consigna el dinero.

## ? Requisitos Previos

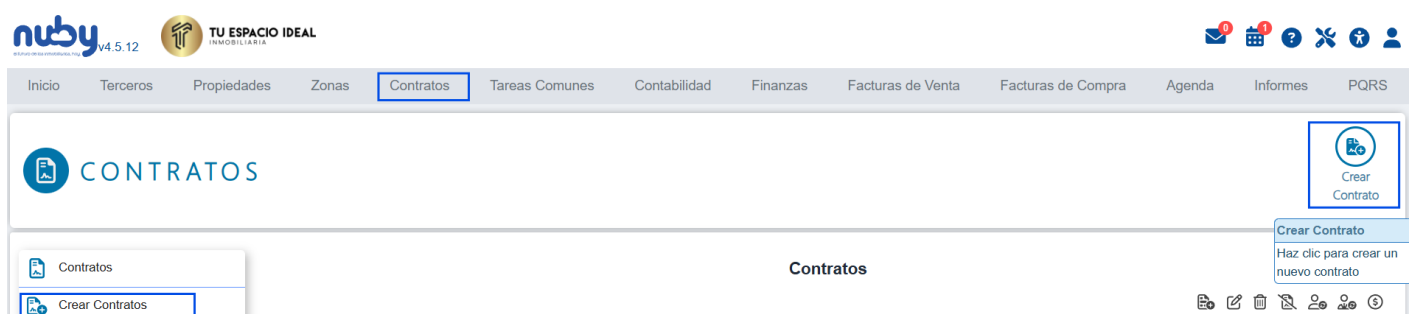
Antes de empezar, asegúrate de tener creados en el sistema:

1. **El Inquilino:** La persona que tomará el arriendo.
2. **El Propietario:** El dueño del inmueble.
3. **El Inmueble:** La propiedad que se va a arrendar. *(Si no los has creado, consulta primero las guías de creación de [Terceros](#) y [Propiedades](#)).*

## ? Paso a Paso: Creación del Contrato

### Paso 1: Ingreso al Módulo

1. En el menú principal (barra superior o lateral), ubica y haz clic en la opción **Contratos**.
2. Verás la lista de contratos existentes. Haz clic en el botón "**Crear contrato**", ubicado generalmente en la parte superior derecha de la pantalla o en el submenú de la izquierda "**Crear contratos**".



## Paso 2: Información General del Contrato

Se abrirá un formulario dividido en dos columnas. Debes diligenciar la información en el siguiente orden para asegurar una configuración correcta.

### A. Columna Izquierda (Datos del Inmueble y Fechas)

- Consecutivo:** El sistema asigna un número automáticamente, pero puedes modificarlo en este momento si manejas una numeración interna personalizada.
  - ⚠ **Importante:** Este número **debe ser único** (el sistema no permite repetidos). Una vez guardes este paso, **NO podrás modificar el consecutivo**, así que verifícalo bien antes de continuar.
- Propiedad:** Haz clic en el ícono de la lupa  para seleccionar el inmueble que vas a arrendar.
  - Nota:** Al seleccionar la propiedad, los campos "Propietario", "Dirección", "Captación" y "Valor Canon" se llenarán automáticamente con la información que ya tiene el inmueble.
- Valor Canon:** Escribe el valor mensual que pagará el inquilino. Ingresa solo los números, sin puntos ni signos. *(Este paso se realiza si la información que trae desde la propiedad no es correcta)*
- Periodicidad:** Selecciona cada cuánto se cobra el arriendo (usualmente **Mensual**).
- Uso:** Define si el inmueble es para uso **Vivienda** (Residencial) o **Comercial** (Local, Bodega, etc.). Esto es importante para temas de impuestos.
- Fechas del Contrato:**
  - Fecha Inicio:** El día exacto en que comienza el contrato.
  - Fecha Fin:** El día en que termina la vigencia pactada.
  - Fecha Cartera: ¡Clave!** Pon la fecha desde la cual quieres que el sistema empiece a generar la primera factura. (Generalmente coincide con la fecha de inicio).

### B. Columna Derecha (Reglas de Negocio)

- Casillas de Verificación (Checks):**
  - ¿Prorrateado?:** Márcalo **SOLO** si el contrato inicia un día intermedio del mes (ej: día 15) y necesitas cobrar esos días sueltos en la primera factura. Si inicia el día 1, déjalo vacío.
  - ¿Asumir Impuestos?:** Márcalo solo si la inmobiliaria asumirá los impuestos del contrato (poco frecuente).

- **¿Renovación Automática?:** Márcalo  si deseas que, al llegar la fecha fin, el contrato se extienda solo por otro periodo igual sin que tengas que hacerlo manual.
2. **% Comisión:** Escribe el porcentaje que la inmobiliaria le cobrará al propietario por administrar el inmueble (Ej: 10 para el 10%).
  3. **Días de Plazo:** Escribe el número de días que tiene el inquilino para pagar antes de considerarse en mora (Ej: 5 días).
  4. **Observaciones:** Espacio opcional para notas internas sobre el contrato.
  5. **Archivos del Contrato:** Si deseas adjuntar el PDF del contrato firmado, puedes desplegar esta opción ahora o hacerlo más tarde.

## C. Guardar

Una vez revisados todos los datos (especialmente el consecutivo), haz clic en el botón azul "**GRABAR CONTRATO Y CONTINUAR**".

Se abrirá una confirmación "Contrato guardado correctamente!" se habilitará dos botones "Aceptar" para continuar con la creación del contrato y "Volver a la Lista"

### Información General del Contrato

Consecutivo *	<input type="text" value="55"/>	¿Prorrateado?	<input checked="" type="checkbox"/> <small>i</small>	¿Asumir Impuestos?	<input type="checkbox"/> <small>i</small>
Propiedad	IN-5	¿Renovación Automática?	<input type="checkbox"/> <small>i</small>		
Propietario(s)	SERGIO SHAMIR AGUILAR RODRIGUEZ				
Dirección	CL 9 N 15-60 APTO 101				
Captación	JERALDIN MATEUS				
Valor Canon *	<input type="text" value="580000"/>	% Comisión *	<input type="text" value="10"/>		
Periodicidad *	<input type="text" value="Mensual"/>	Días de Plazo	<input type="text" value="5"/> <small>i</small>		
Uso *	<input type="text" value="Vivienda"/>	Observaciones	<div style="border: 1px solid #ccc; height: 40px;"></div>		
Fecha Inicio *	<input type="text" value="2026-01-23"/> <small>📅</small>	<b>Archivos del Contrato</b> <input type="checkbox"/>			
Fecha Fin *	<input type="text" value="2027-01-22"/> <small>📅</small>				
Fecha Cartera *	<input type="text" value="2026-01-23"/> <small>📅 i</small>				

**GRABAR CONTRATO Y CONTINUAR**

Revisión #1

Creado el 23 enero 2026 21:27:07 por Karen Cano

Actualizado el 13 marzo 2026 14:49:58 por Karen Cano