

# ¿Cómo crear un contrato de venta en nuby?

Esta guía te explica **paso a paso** cómo registrar un **contrato de venta** en nuby: qué campos debes diligenciar, cómo funciona el sistema de **comisiones**, qué validaciones aplica el sistema y qué ocurre **automáticamente** una vez guardas el contrato.

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

## 1. ¿Qué es un contrato de venta en nuby?

Un **contrato de venta** en nuby registra el negocio entre tu inmobiliaria, el **vendedor** (propietario del inmueble) y el **comprador**. Sirve para llevar el control centralizado de:

- El **inmueble** que se vendió.
- El **valor de la venta**.
- La **comisión** que le corresponde a la inmobiliaria (y al asesor, si aplica).
- Las **facturas** y **pagos** relacionados con el negocio.

Al crear el contrato, nuby registra automáticamente el inmueble como **vendido** y abre las pestañas de **Facturas Relacionadas** y **Pagos Relacionados**, desde donde podrás facturar la comisión y registrar los pagos correspondientes.

### ? ¿Para quién es útil esta guía?

- **Asesores comerciales y administradores** que gestionan las ventas de inmuebles.
- **Área de cartera**, para hacer seguimiento a los pagos de comisiones.
- **Contabilidad**, para comprender el saldo inicial del contrato y su ciclo de facturación.

## 2. Antes de empezar (prerrequisitos) □

Antes de crear el contrato de venta, asegúrate de que todos los siguientes elementos estén correctamente configurados en el sistema. Si falta alguno, el sistema no te permitirá guardar el contrato.

### ? Requisito 1. La propiedad debe estar activa y ser de tipo venta

nuby solo permite asociar al contrato propiedades que:

- Estén registradas en el módulo **Propiedades** con el tipo "**Venta**" o "**Venta y Arriendo**".
- Tengan estado **Activo** (no canceladas ni ya vendidas).

**Tip:** Si al escribir el nombre de la propiedad no aparece en la lista desplegable, verifica que esté creada con el tipo correcto y que su estado sea Activo en el módulo de Propiedades.

### ? Requisito 2. El vendedor (propietario) debe estar en Terceros

El campo **Vendedor** se completa automáticamente cuando seleccionas la propiedad, pero requiere que el propietario de la propiedad esté registrado en el módulo **Terceros** como tipo **Propietario**.

### ? Requisito 3. El comprador debe estar en Terceros

El comprador del inmueble debe existir previamente en el módulo **Terceros** con sus datos básicos: tipo de identificación, número de documento, nombres, dirección, teléfono y correo electrónico. Estos datos son necesarios para emitir facturas electrónicas en su nombre.

### ? Requisito 4. El asesor debe estar en Terceros (si aplica)

Si la venta fue intermediada por un asesor que comisiona, ese asesor también debe estar registrado en el módulo **Terceros**. De lo contrario, no aparecerá en el listado del campo **Asesor de Venta**.

## ? Requisito 5. Concepto "Comisión de Contrato IVA" configurado

Para poder crear facturas desde el contrato de venta, es necesario configurar el concepto que nuby usará al generar la factura. Este concepto define si se cobra o no IVA y a qué cuentas contables se registra.

- Ve a **Herramientas > Configuraciones > Contratos**.
- Asegúrate de que el parámetro "**Concepto contrato de venta**" tenga asignado un concepto válido (por ejemplo, "Comisión de Contrato IVA").

**Importante:** Sin este concepto configurado podrás crear el contrato, pero al intentar crear facturas desde él verás una alerta y el botón de facturación no funcionará.

## ? Requisito 6. Sin contrato activo previo para la misma propiedad

nuby valida que no exista ya un contrato de venta en estado **Activo** para la misma propiedad. Si ya existe uno, el sistema te mostrará el mensaje:

*"Ya existe un contrato de venta activo para esta propiedad."*

En ese caso, deberás cancelar el contrato anterior antes de crear uno nuevo.

## 3. ¿Cómo acceder al formulario de creación?

### ? Paso 1. Inicia sesión en nuby

Ingresa a nuby con tu usuario y contraseña habituales.

### ? Paso 2. Ve al módulo de Contratos

1. En el **menú principal** de la parte superior, haz clic en "**Contratos**".
2. Se desplegará el submenú de la izquierda con las opciones del módulo.
3. Haz clic en "**Contratos de Venta**".

### ? Paso 3. Crea un nuevo contrato

En la pantalla de listado "**Contratos de Ventas**", verás en la parte superior derecha el botón "**Crear Contrato de Venta**". Haz clic en él.

El sistema te llevará al formulario "**Crear Contratos de Ventas**", con la pestaña "**Información de Contrato**" activa.

**Tip:** Si ya tienes el contrato creado y quieres editarlo, puedes hacer clic sobre el código del contrato en el listado o usar el botón de edición (ícono de lápiz) al final de la fila.

## 4. Campos del formulario "Registro de Contratos de Venta"

El formulario está organizado en tres columnas. A continuación te explicamos cada campo:

### ? Columna 1 — Datos del inmueble y comisión

Campo	Obligatorio	Descripción
<b>Propiedad</b>	Sí *	Escribe la dirección o código del inmueble. Solo aparecen propiedades activas de tipo <i>Venta</i> o <i>Venta y Arriendo</i> . Al seleccionarla, el sistema autocompleta los campos <b>Vendedor</b> y <b>Valor de Venta</b> .
<b>Vendedor</b>	Sí *	Se completa automáticamente con el propietario del inmueble seleccionado. Puedes ajustarlo si el vendedor es una persona diferente al propietario registrado.
<b>Valor de Venta (Valor Neto)</b>	Sí *	Precio de venta del inmueble. Se autocompleta desde la propiedad pero puede modificarse. Este es el valor sobre el que se calculará la comisión si eliges el tipo <i>Porcentaje</i> .

Campo	Obligatorio	Descripción
<b>Tipo de Comisión</b>	No	Define cómo se calcula la comisión de la inmobiliaria: <b>Porcentaje</b> (% del valor de venta) o <b>Valor</b> (monto fijo en pesos). Al seleccionar una opción, aparecerá el campo correspondiente.

## ? Columna 2 — Comprador y comisión

Campo	Obligatorio	Descripción
<b>Comprador</b>	Sí *	Escribe el nombre o número de documento del comprador. Debe estar previamente registrado en el módulo <b>Terceros</b> . No puede ser la misma persona que el Vendedor.
<b>¿Quién Paga Comisión?</b>	No	Visible cuando el <i>Tipo de Cobro</i> es <b>Solo Comisión</b> (modo por defecto en contratos nuevos). Opciones: <b>Paga el Vendedor</b> o <b>Paga el Comprador</b> . Define a quién se le genera la factura de comisión.
<b>Porcentaje Comisión</b>	Condicional *	Visible cuando el <i>Tipo de Comisión</i> es <b>Porcentaje</b> . Ingresa un valor entre 1 y 100. El sistema calcula automáticamente el valor de la comisión.
<b>Valor Comisión</b>	Condicional *	Visible cuando el <i>Tipo de Comisión</i> es <b>Valor</b> . Ingresa el monto fijo en pesos que cobra la inmobiliaria por la venta.

## ? Columna 3 — Asesor de venta

Campo	Obligatorio	Descripción
<b>Asesor de Venta</b>	No (Sí si comisiona)	Persona que intermedió la venta. Debe estar en Terceros. Se vuelve obligatorio si activás el toggle <i>¿Asesor Comisiona?</i> → SI.
<b>¿Asesor Comisiona?</b>	No	Toggle <b>SI / NO</b> . Si seleccionas <b>SI</b> , se habilitan los campos adicionales para definir la comisión del asesor.
<b>Tipo de Comisión del Asesor</b>	Condicional *	Visible si <i>¿Asesor Comisiona?</i> = SI. Opciones: <b>Porcentaje</b> o <b>Valor</b> .

Campo	Obligatorio	Descripción
Porcentaje / Valor Comisión Asesor	Condicional *	Según el tipo elegido, ingresas el porcentaje (1-100) o el monto fijo en pesos que recibe el asesor. El valor del asesor no puede superar el valor de la comisión de la inmobiliaria.

## 5. ¿Cómo funciona el sistema de comisiones?

nuby permite definir **dos tipos de comisión** independientes: uno para la **inmobiliaria** y otro (opcional) para el **asesor**. Ambos funcionan igual:

### ? Porcentaje

Cuando eliges **Porcentaje**, ingresa el porcentaje de comisión (entre 1 y 100). El sistema calcula automáticamente el valor de la comisión multiplicando el porcentaje por el **Valor de Venta (Valor Neto)**.

*Ejemplo: Si el valor de venta es \$200.000.000 y la comisión es del 3%, el sistema calcula automáticamente \$6.000.000.*

### ? Valor fijo

Cuando eliges **Valor**, ingresa directamente el monto en pesos que cobra la inmobiliaria o el asesor, independientemente del precio de venta.

### ? ¿Quién paga la comisión?

El campo **¿Quién Paga Comisión?** define a **quién le genera la factura** el sistema cuando creas una factura desde el contrato:

- **Paga el Vendedor:** la factura de comisión se le emite al propietario del inmueble.
- **Paga el Comprador:** la factura de comisión se le emite al comprador del inmueble.

**Nota sobre el Tipo de Cobro:** En los contratos nuevos el tipo de cobro predeterminado es **Solo Comisión**, lo que significa que nuby solo lleva el registro de la comisión de la inmobiliaria. Si tu inmobiliaria también cobra el

valor total de la venta (actuando como intermediario de pago), el tipo de cobro puede configurarse como **Cobro Total**, en cuyo caso el saldo del contrato equivale al valor completo de venta y el responsable del pago siempre es el Comprador.

## 6. Paso a paso para guardar el contrato

1. **Selecciona la propiedad.** Escribe la dirección o código en el campo **Propiedad** y elige de la lista desplegable. Al seleccionarla, nuby autocompleta automáticamente los campos **Vendedor** y **Valor de Venta**.
2. **Verifica el Vendedor.** El campo se llena automáticamente con el propietario de la propiedad. Si es correcto, continúa; si necesitas cambiarlo, búscalo en el campo.
3. **Verifica o ajusta el Valor de Venta.** El sistema lo carga desde la ficha de la propiedad. Si el valor acordado es diferente, corrígelo directamente en el campo.
4. **Elige el Tipo de Comisión** de la inmobiliaria: *Porcentaje* o *Valor*. Según lo que elijas, aparecerá el campo correspondiente para ingresar el porcentaje o el monto.
5. **Selecciona el Comprador.** Escribe su nombre o número de documento en el campo **Comprador**. Debe ser una persona distinta al Vendedor; si coinciden, el sistema te mostrará una alerta.
6. **Define quién paga la comisión** en el campo **¿Quién Paga Comisión?**: el vendedor o el comprador.
7. **Ingresa el porcentaje o valor de comisión** en el campo que apareció al elegir el tipo.
8. **(Opcional) Asesor de Venta.** Si la venta fue intermediada por un asesor, selecciónalo en el campo **Asesor de Venta**.
  - Si el asesor también comisiona, activa el toggle **¿Asesor Comisiona?** → **SI**.
  - Aparecerán los campos de tipo de comisión, porcentaje o valor del asesor. Completa esa información.
9. **Haz clic en "Guardar Contrato"**. El sistema validará todos los campos y, si todo está correcto, guardará el contrato.

¡Listo! Después de guardar, el sistema te llevará de vuelta al formulario del contrato ya creado, mostrando el número de código asignado. Las pestañas "**Facturas Relacionadas**" y "**Pagos Relacionados**" estarán disponibles para continuar el proceso.

## 7. Validaciones que aplica el sistema

Antes de guardar, nuby verifica automáticamente las siguientes condiciones. Si alguna no se cumple, el sistema muestra una alerta en pantalla y no permite continuar.

Validación	Mensaje del sistema	Cómo resolverlo
Campos obligatorios vacíos	Resalta en rojo los campos faltantes	Completa los campos <b>Propiedad, Vendedor, Comprador y Valor de Venta</b> .
Comprador igual al Vendedor	Alerta de duplicado en tercero	El comprador y el vendedor deben ser personas (terceros) diferentes. Verifica que hayas seleccionado al comprador correcto.
Ya existe un contrato activo para la propiedad	"Ya existe un contrato de venta activo para esta propiedad."	Primero cancela el contrato activo existente y luego crea el nuevo.
Valor de comisión del asesor mayor a la comisión de la inmobiliaria	Alerta en el campo de valor del asesor	El monto del asesor no puede ser superior al de la comisión de la inmobiliaria. Reduce el porcentaje o valor.
Propiedad no válida para venta	La propiedad no aparece en el listado	Verifica que la propiedad tenga tipo <i>Venta</i> o <i>Venta y Arriendo</i> y que su estado sea <b>Activo</b> .

**Doble envío del formulario:** nuby protege el formulario contra doble envío. Si haces clic en "**Guardar Contrato**" dos veces, el sistema procesará solo el primero y descartará el duplicado automáticamente.

## 8. ¿Qué ocurre automáticamente al guardar?

Al hacer clic en "**Guardar Contrato**" y que el sistema lo acepte, ocurren las siguientes acciones de forma automática:

## ? 1. Asignación del código (consecutivo)

El sistema asigna un **número de código único** al contrato, siguiendo el consecutivo de los contratos de venta existentes. Este número es visible en el listado y en el encabezado del contrato.

## ? 2. La propiedad queda marcada como "Vendida"

nuby cambia automáticamente el estado del inmueble a **Vendida** en el módulo de Propiedades. Esto significa que la propiedad dejará de aparecer en el listado de propiedades disponibles para nuevos contratos de venta o de arriendo.

## ? 3. Se calcula el saldo inicial del contrato

Dependiendo del tipo de cobro configurado:

- **Solo Comisión** (predeterminado): el saldo inicial es igual al **valor de la comisión**. Este es el monto que la inmobiliaria irá facturando y cobrando.
- **Cobro Total**: el saldo inicial es igual al **valor total de venta**. La inmobiliaria actúa como intermediario completo de cobro.

## ? 4. El contrato queda en estado "Activo"

El contrato recién creado siempre inicia en estado **Activo**, listo para facturar y recibir pagos.

**Siguiente paso recomendado:** Una vez guardado el contrato, abre la pestaña "**Facturas Relacionadas**" para emitir la factura de la comisión al comprador o vendedor. Consulta la guía "*¿Cómo crear una factura para un contrato de venta en nuby?*" para continuar el proceso.

## 9. Estados del contrato de venta ☐☐

Un contrato de venta en nuby puede encontrarse en uno de los siguientes estados:

Estado	Descripción	Acciones disponibles
<b>Activo</b>	El contrato está vigente. Se pueden crear facturas y registrar pagos.	Editar datos, crear facturas, registrar pagos, cancelar contrato.
<b>Finalizado</b>	El contrato se completó: el saldo quedó en cero y todos los cobros se saldaron.	Solo consulta. No se pueden crear más facturas ni pagos.
<b>Cancelado</b>	El contrato fue cancelado manualmente.	Solo consulta. La propiedad vuelve al estado <b>Activo</b> automáticamente al cancelar.

## ? ¿Cómo cancelar un contrato?

Al editar un contrato **Activo**, aparece el botón "**Cancelar Contrato**" (de color rojo) en la parte inferior del formulario. Al hacer clic, el sistema pedirá una confirmación. Al confirmar:

- El contrato pasa a estado **Cancelado**.
- La propiedad vuelve automáticamente al estado **Activo**, quedando disponible para nuevos contratos.

**Atención:** La cancelación de un contrato es irreversible. Si el contrato tiene facturas o pagos asociados, deberás gestionarlos por separado antes de cancelar, ya que el sistema no los eliminará automáticamente.

**Campos bloqueados:** Si el contrato ya tiene facturas o pagos relacionados, los campos del formulario quedarán **deshabilitados** (en gris) para proteger la integridad de los registros. Solo podrás cancelar el contrato o agregar nuevas facturas y pagos.

## 10. Preguntas frecuentes

### ? ¿Por qué no aparece la propiedad que busco en el campo "Propiedad"?

El campo solo muestra propiedades con tipo **Venta** o **Venta y Arriendo** y estado **Activo**. Verifica en el módulo de Propiedades que la propiedad cumpla ambas condiciones.

## ? ¿El Vendedor siempre es el propietario de la propiedad?

Por defecto, nuby auto completa el campo Vendedor con el propietario registrado en la ficha de la propiedad. Sin embargo, puedes modificarlo manualmente si el vendedor es una persona diferente.

## ? ¿Puedo cambiar el Valor de Venta después de guardar?

Sí, siempre y cuando el contrato no tenga facturas ni pagos relacionados. Si ya existen documentos asociados, los campos quedarán bloqueados para proteger la consistencia de los registros.

## ? ¿Qué pasa si el asesor no está registrado en Terceros?

Si el asesor no aparece al escribir su nombre en el campo **Asesor de Venta**, es porque aún no está registrado. Ve al módulo **Terceros** y créalo antes de continuar.

## ? ¿Puede haber varios contratos de venta para la misma propiedad?

Solo puede existir **un contrato Activo** por propiedad al mismo tiempo. Si necesitas crear uno nuevo, primero cancela el contrato activo existente. Los contratos en estado *Cancelado* o *Finalizado* no bloquean la creación de uno nuevo.

## ? ¿Dónde puedo ver el listado de todos los contratos de venta?

En el módulo **Contratos > Contratos de Venta**. La tabla muestra el código, la propiedad, el vendedor, el comprador, el valor de venta, la comisión y el estado de cada contrato. Puedes usar los filtros y exportar a Excel, PDF o CSV.

## ? ¿Qué debo configurar para que las facturas del contrato generen contabilidad?

Para que la facturación del contrato genere asientos contables correctos, deben estar configurados:

- El **concepto "Comisión de Contrato IVA"** en **Herramientas > Configuraciones > Contratos**.
- Las **cuentas contables del concepto** (ingreso, IVA, retenciones) según el plan de cuentas de tu inmobiliaria.
- Una **resolución DIAN** activa en el módulo de Contabilidad.

Consulta la guía "*¿Cómo crear una factura para un contrato de venta en nuby?*" para el detalle completo del proceso de facturación.

---

Revisión #3

Creado el 26 julio 2024 20:29:42 por Jorge Mario Tobón

Actualizado el 4 mayo 2026 22:17:28 por Isabel Higuita