

¿Cómo crear una factura para un contrato de venta en nuby?

Esta guía te explica **paso a paso** cómo emitir una **factura** a partir de un **contrato de venta** en nuby, qué información debes diligenciar, cómo se genera la **contabilidad automática** y cuáles son los **parámetros y configuraciones** del sistema que influyen en el resultado final del proceso.

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

1. ¿Qué es la facturación de un contrato de venta?

En nuby, un **contrato de venta** registra el negocio entre tu inmobiliaria y el comprador de un inmueble (vivienda, local, lote, etc.). A medida que el comprador realiza pagos parciales (cuota inicial, separación, abonos, saldo final), tu inmobiliaria debe entregar al cliente una **factura** por cada valor cobrado.

Crear la factura desde el contrato de venta hace tres cosas a la vez:

- Genera un **documento de venta legal** (factura electrónica o de venta) a nombre del comprador, con su consecutivo y resolución DIAN.
- Registra de forma **automática los asientos contables** correspondientes (cuenta por cobrar, ingreso, IVA y retenciones, según el caso).
- Vincula la factura al contrato, descontando el valor facturado del **saldo facturable** que aún queda pendiente.

? ¿Para quién es útil esta guía?

- **Asistentes administrativos y de cartera** que emiten facturas a clientes compradores.

- **Contabilidad**, para entender qué cuentas se afectan y por qué.
- **Gerencia**, para conocer el flujo de facturación de ventas inmobiliarias.

2. Antes de empezar (prerrequisitos)

Para que el botón "**Crear Factura**" funcione correctamente, tu inmobiliaria debe tener configurado lo siguiente. Si te faltan algunos de estos elementos, el sistema te mostrará una alerta en rojo y no te permitirá continuar.

? Requisito 1. Concepto de contrato de venta configurado

nuby necesita saber **qué concepto (producto)** usar al generar la factura del contrato. Este concepto define, entre otras cosas, si la factura lleva o no **IVA** y a qué cuentas contables va.

- Lo configura un usuario administrador desde **Herramientas > Configuraciones > Parámetros generales** (sección de Contratos), en el parámetro "**Concepto contrato de venta**".
- Si no está configurado, al abrir la pestaña de facturas verás una alerta amarilla pidiéndote ir a configurarlo antes de continuar.

? Requisito 2. Resoluciones DIAN activas

Toda factura debe asociarse a una **resolución DIAN** vigente, que es la autorización legal para emitir facturas con consecutivos numerados. nuby permite tener varias resoluciones a la vez (por ejemplo: **FE** para factura electrónica y **PR** para documento POS).

- Las resoluciones se administran desde el módulo de **Contabilidad**, en **Resoluciones de Facturación**.
- Cada resolución define el **prefijo**, el **rango de consecutivos**, los **días de vencimiento** de la factura y un **texto adicional** que se imprime en la factura.

? Requisito 3. Periodo contable abierto

La factura genera asientos contables, por lo que la **fecha de la factura** debe caer dentro de un periodo contable que esté **activo**. Si el periodo está cerrado, nuby bloqueará la creación.

? Requisito 4. Comprador con datos completos

El cliente comprador del contrato debe tener registrados sus datos básicos (tipo de identificación, número, nombres, dirección, teléfono y correo electrónico) para que la factura cumpla con los requisitos legales y, si aplica, pueda emitirse electrónicamente ante la DIAN.

? Requisito 5. Saldo facturable disponible

El contrato de venta debe tener un **saldo facturable** mayor a cero. Este saldo se calcula automáticamente como el valor total del contrato menos lo que ya se ha facturado previamente.

Importante: Si el saldo facturable es cero, significa que todo el contrato ya fue facturado y no podrás emitir nuevas facturas hasta que se incremente el valor del contrato o se anule alguna factura previa.

3. ¿Cómo llegar al formulario "Crear Factura"? ☐☐

? Paso 1. Inicia sesión en nuby

Ingresa a nuby con tu usuario y contraseña habituales.

? Paso 2. Abre el menú de Contratos

1. En el **menú principal** de la izquierda, ubica la opción "**Contratos**".
2. Al pasar el mouse o hacer clic, se desplegará un submenú con varias opciones.
3. Selecciona "**Contratos de Venta**".

? Paso 3. Selecciona el contrato a facturar

Verás un listado con todos los contratos de venta. Cada fila muestra el comprador, el inmueble, la fecha, el valor y el estado del contrato.

1. Si tienes muchos contratos, usa los **filtros** de la parte superior (por cliente, inmueble, fecha o estado) para encontrar el que buscas.
2. Haz clic en el **círculo de selección** que aparece al inicio de la fila del contrato.

3. En la parte inferior se activarán los botones de acción. Haz clic en **"Editar"**.

? Paso 4. Abre la pestaña "Facturas Relacionadas"

Dentro de la edición del contrato verás varias pestañas en la parte superior, como **"Información de Contrato"**, **"Facturas Relacionadas"** y **"Pagos Relacionados"**.

1. Haz clic en la pestaña **"Facturas Relacionadas"**.
2. Allí verás un listado con las facturas que ya tiene el contrato (si las hay) y un botón en la parte superior llamado **"Crear Factura"**.
3. Haz clic en **"Crear Factura"**. Se abrirá un cuadro emergente con el formulario.

Tip: El botón **"Crear Factura"** solo aparece si el contrato tiene un **saldo facturable mayor a cero** y si el parámetro **"Concepto contrato de venta"** está configurado.

4. Campos del formulario "Crear Factura"

Al abrir el formulario verás, en la parte superior, un recuadro azul con dos datos clave:

- El **nombre del comprador** al que se le va a emitir la factura.
- El **saldo facturable** disponible del contrato.

A continuación se muestra el formulario con los siguientes campos:

Campo	Descripción	Obligatorio
Fecha de Factura	Fecha con la que quedará registrada la factura. Por defecto trae la fecha actual. Debe caer dentro de un periodo contable abierto.	Sí

Campo	Descripción	Obligatorio
Valor a Facturar	Monto que vas a facturar en este documento. Por defecto trae el saldo facturable completo, pero lo puedes modificar para hacer una facturación parcial . Nunca puede ser mayor al saldo facturable, ni cero o negativo.	Sí
Resolución de Factura	Resolución DIAN bajo la cual se emitirá la factura. Solo aparecen las resoluciones vigentes y con consecutivos disponibles . El prefijo (FE, PR, etc.) determina si la factura se envía a la DIAN como factura electrónica.	Sí
Consecutivo	Lo asigna nuby automáticamente al elegir la resolución. Es el número siguiente al último consecutivo emitido bajo esa misma resolución. No se puede modificar manualmente , lo cual garantiza que no haya saltos en la numeración.	Automático
Observaciones de Factura	Texto libre que se imprime en la factura. Útil para anotar información adicional como cuotas, referencias o aclaraciones para el cliente.	No

Cuando termines de diligenciar los campos, haz clic en el botón "**Crear Factura**" al final del formulario.

Importante: nuby no permite modificar los datos clave de una factura ya creada (consecutivo, resolución, valor base). Si te equivocas, deberás **anular** la factura y crear una nueva. Por eso revisa cuidadosamente antes de confirmar.

5. ¿A quién se le factura y por qué importa?

nuby selecciona automáticamente al cliente al que se le va a facturar a partir de la información del contrato de venta. Lo más importante es que **el cliente comprador** registrado en el contrato es quien aparecerá como receptor de la factura.

De la información de ese cliente, nuby también **aplica automáticamente**:

- La **retención en la fuente**, si el cliente tiene una tarifa configurada.
- La **retención de IVA (RetelIVA)**, si aplica.
- La **retención de ICA (RetelICA)**, si aplica.

Estas retenciones se restan del valor a pagar por el cliente y se contabilizan en cuentas separadas, de modo que tu inmobiliaria luego pueda declararlas correctamente ante la DIAN o el municipio.

Recomendación: Antes de emitir la factura, verifica que el comprador tenga las tarifas de retención correctamente configuradas en su ficha de tercero. Esto se hace una sola vez y queda guardado para todas sus facturas futuras.

6. Parámetros y configuraciones que influyen en la factura

nuby utiliza varios **parámetros del sistema** y configuraciones para decidir cómo construir la factura y la contabilidad. Conocerlos te ayuda a entender por qué la factura sale de cierta forma y qué ajustar si necesitas cambiarlo.

? Parámetro 1. Concepto de contrato de venta

Define el **producto/concepto** que aparece como ítem de la factura. Este concepto trae consigo:

- Si la factura lleva o no **IVA** y a qué tarifa.
- El nombre o descripción que se muestra como detalle en la factura.

? Parámetro 2. Habilitar Facturación Electrónica

Es un interruptor general del sistema. Si está activo, todas las facturas emitidas con resoluciones de tipo electrónico (prefijo **FE**) se envían automáticamente a la DIAN al momento de crearlas.

- Si está apagado, la factura se crea solo a nivel interno y contable.

- Lo activa un usuario administrador desde **Herramientas > Configuraciones > Facturación.**

? Parámetro 3. Texto adicional para resolución

Permite agregar un texto que se imprime al pie de cada factura junto con los datos de la resolución DIAN. Útil para incluir mensajes como "Resolución habilita factura electrónica..." o información requerida por tu contador.

? Parámetros 4 a 9. Cuentas contables por defecto

nuby trae configurada una **cuenta contable por defecto** para cada tipo de movimiento que genera una factura. Estas cuentas pueden ajustarse desde **Herramientas > Configuraciones > Contabilidad > Parámetros generales:**

Parámetro	Para qué se usa	Sugerencia por defecto (PUC)
Cuenta total de la factura	Cuenta por cobrar al cliente (lo que el cliente debe).	2785 — Anticipos / Cuentas por cobrar a clientes
Cuenta del subtotal	Cuenta de ingreso por la venta (sin IVA ni retenciones).	2504 — Ingresos por ventas
Cuenta del IVA	Cuenta de IVA generado a favor de la DIAN.	2505 — IVA por pagar
Cuenta de retención en la fuente	Retención que el cliente le practica a tu inmobiliaria.	215 — Retención en la fuente
Cuenta de ReteIVA	Retención de IVA practicada por el cliente.	2510 — Retención de IVA
Cuenta de ReteICA	Retención de ICA practicada por el cliente.	2787 — Retención de ICA

Importante: Si tu plan de cuentas usa códigos diferentes a los de ejemplo, asegúrate de que tu administrador haya ajustado estos parámetros con las cuentas reales de tu empresa **antes** de empezar a facturar.

7. ¿Cómo genera nuby la contabilidad de la factura?

Cuando confirmas la creación de la factura, nuby genera automáticamente un **documento contable** con los movimientos de débito y crédito. **No tienes que hacer nada**: el asiento queda contabilizado y balanceado en el mismo instante.

El asiento típico que se genera es el siguiente:

Tipo	Cuenta	Concepto	¿Cuándo aparece?
DÉBITO	Cuenta total de la factura	Lo que el cliente nos debe (valor total a pagar después de retenciones)	Siempre
DÉBITO	Cuenta de retención en la fuente	Retención que el cliente practica	Si el comprador tiene tarifa configurada
DÉBITO	Cuenta de RetelIVA	Retención de IVA practicada por el cliente	Si el comprador tiene tarifa configurada
DÉBITO	Cuenta de RetelICA	Retención de ICA practicada por el cliente	Si el comprador tiene tarifa configurada
CRÉDITO	Cuenta del subtotal (ingreso)	Ingreso por la venta (valor sin IVA)	Siempre
CRÉDITO	Cuenta del IVA	IVA generado a favor de la DIAN	Si el concepto del contrato lleva IVA

? Ejemplo práctico

Supongamos que facturas un valor de **\$10.000.000** con IVA del 19% y un comprador con retención en la fuente del 2,5%:

- Subtotal: **\$10.000.000** (CRÉDITO al ingreso)
- IVA 19%: **\$1.900.000** (CRÉDITO al IVA por pagar)
- Retención fuente 2,5%: **\$250.000** (DÉBITO a retención en la fuente)
- Total a cobrar al cliente: **\$11.650.000** (DÉBITO a cuentas por cobrar)

El asiento queda perfectamente **balanceado**: la suma de débitos (\$11.650.000 + \$250.000) iguala la suma de créditos (\$10.000.000 + \$1.900.000).

Nota: Si tu inmobiliaria maneja un concepto exento de IVA, el renglón del IVA simplemente **no aparece** en el asiento, y el total a cobrar será igual al subtotal (menos retenciones).

8. ¿Qué pasa si tengo facturación electrónica activada?

Si tu inmobiliaria tiene activada la **facturación electrónica** y eliges una resolución electrónica (prefijo **FE**), al crear la factura nuby también la **envía a la DIAN** usando el operador electrónico configurado.

El proceso ocurre en segundos y, al finalizar, la factura puede tener uno de estos estados:

- **Aceptada por la DIAN:** la factura recibe su **CUFE** (código único de factura electrónica) y queda válida legalmente. nuby la marca como facturada.
- **Rechazada por la DIAN:** la DIAN devuelve un mensaje de error. Lo más común son datos del cliente incompletos o inconsistentes. La factura queda marcada para corrección.

Una vez aceptada, nuby permite **descargar y enviar al cliente** el archivo PDF y el archivo XML con la representación gráfica y técnica de la factura electrónica.

Importante: Si tu resolución es de tipo POS o documento interno (prefijo **PR** u otro), la factura **no se envía a la DIAN** aunque la facturación electrónica esté habilitada en el sistema.

9. Estados de la factura

Una vez creada la factura, en el listado de **Facturas Relacionadas** verás cada documento con un indicador de estado:

Estado	Significado
Facturada	La factura fue creada y contabilizada correctamente. Está pendiente de pago.
Pagada	El cliente ya pagó la factura (total o parcialmente, según la lógica de tu inmobiliaria) y se registró el recibo de caja correspondiente.
Anulada	La factura fue anulada manualmente. nuby genera el asiento contable inverso para revertir el movimiento.

Estado	Significado
Anulada por nota crédito	La factura se anuló mediante la emisión de una nota crédito electrónica , que es el mecanismo legal cuando ya fue aceptada por la DIAN.

Regla legal: Una factura **aceptada por la DIAN** no se puede simplemente "anular": se debe emitir una **nota crédito** que la deje sin efecto. nuby aplica esta regla automáticamente.

10. Validaciones que aplica el sistema

Antes de crear la factura, nuby revisa varios puntos para evitar errores. Si alguno no se cumple, te mostrará un mensaje claro y **no creará** la factura hasta que corrijas:

- El **valor a facturar** debe ser mayor a cero.
- El **valor a facturar** no puede superar el **saldo facturable** del contrato.
- La **fecha de la factura** debe tener formato válido y caer dentro de un periodo contable abierto.
- Debes haber seleccionado una **resolución**.
- La **resolución** debe tener consecutivos disponibles (no estar agotada).
- El **concepto de contrato de venta** debe estar configurado en los parámetros del sistema.
- El **cliente comprador** debe tener los datos básicos completos.

11. Recomendaciones de uso

- **Revisa el saldo facturable antes.** Si el saldo es menor al esperado, probablemente ya se emitieron facturas anteriores. Consulta el listado para confirmar.
- **Configura las cuentas contables una sola vez, con tu contador.** Así todas las facturas que emitas tu equipo quedarán bien clasificadas sin retrabajos.
- **Verifica los datos del comprador** antes de emitir, especialmente si vas a facturar electrónicamente. Errores en el correo o en la dirección causan rechazos de la DIAN.

- **Usa las observaciones** para anotar a qué cuota corresponde la factura (cuota inicial, cuota mensual #5, saldo final, etc.). Le dará claridad al cliente y a tu equipo.
- **Evita facturar al cierre del mes sin revisar.** Si el periodo contable se cierra antes de que confirmes la factura, tendrás que reabrirlo o cambiar la fecha.
- **No intentes "corregir" una factura editándola.** nuby no permite cambiar el consecutivo ni el valor de una factura ya creada. La forma legal de corregir es **anular** y **volver a emitir**, o emitir una **nota crédito** si la factura ya fue aceptada por la DIAN.

Si quieres profundizar en otros procesos relacionados, puedes consultar la guía [¿Cómo crear un contrato de venta?](#) y la guía [¿Cómo editar un contrato de venta?](#) en el centro de ayuda de nuby.

Revisión #7

Creado el 28 abril 2026 18:25:01 por Isabel Higuita

Actualizado el 4 mayo 2026 23:18:55 por Isabel Higuita