

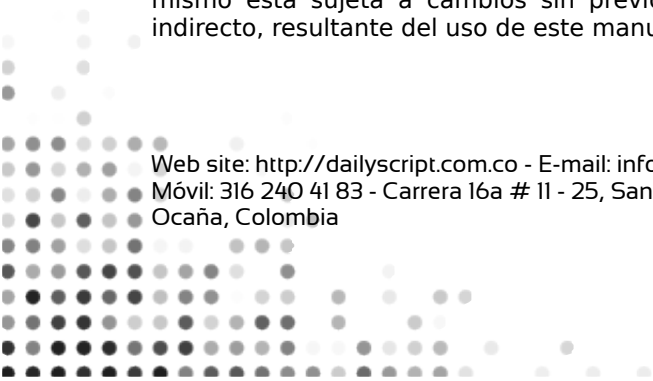
**MÓDULO DE INMOBILIARIA
MANUAL DE USUARIO
FMU-013-001R1**

Fecha de elaboración, 2013-12-01

Derechos de autor © 2013 Dailyscript. Todos los derechos están reservados.

La información de este documento no puede ser alterada o cambiada sin la autorización escrita por parte de Dailyscript.

Este manual es suministrado exclusivamente con efectos informativos. Toda la información contenida en el mismo esta sujeta a cambios sin previo aviso. Dailyscript no es responsable de daño alguno, directo o indirecto, resultante del uso de este manual.



Web site: <http://dailyscript.com.co> - E-mail: info@dailyscript.com.co
Móvil: 316 240 41 83 - Carrera 16a # 11 - 25, San Agustín
Ocaña, Colombia

TABLA DE CONTENIDO

CAPITULO 1

Presentación

CAPITULO 2

Descripción del entorno

CAPITULO 3 - Propietarios

[Accediendo al módulo de propietarios](#)

[Buscando un propietario](#)

[Agregando nuevo propietario](#)

[Visualizando la información de un propietario](#)

CAPITULO 4 - Inmuebles

[Accediendo al módulo de inmuebles](#)

[Buscando un inmueble](#)

[Agregando un nuevo inmueble](#)

[Visualizando la información de un inmueble](#)

CAPITULO 5 - Contratos de Administración

[Creación de un contrato](#)

[Impresión de un contrato](#)

[Modificación](#)

[Finalización](#)

CAPITULO 6 - Arrendatarios

[Accediendo al módulo de arrendatarios](#)

[Buscando un arrendatario](#)

[Agregando un nuevo arrendatario](#)

[Visualizando la información de un arrendatario](#)

CAPITULO 7 - Contratos de Arrendamiento

[Creación de un contrato](#)

[Impresión de un contrato](#)

[Modificación](#)

[Finalización](#)

Notificación de desahucio o renovación

Prórroga de contratos

CAPITULO 8 - Arriendos y/o Mensualidades

[Carga automática y manual](#)

[Impresión de Cuenta de Cobro](#)

[Recargos y Descuentos](#)

[Anulación](#)

[Modificación](#)

CAPITULO 1

PRESENTACIÓN

Siinmob es un Sistema de Información en línea bajo la estructura SaaS (Software como servicio), capaz de controlar los procesos internos de las empresas del sector inmobiliario.

Su arquitectura flexible y escalable permite atender las necesidades de cada uno de nuestro clientes.

Con un diseño adaptable a la mayoría de dispositivos, haga de su empresa una sucursal móvil por medio de nuestra plataforma.

En este módulo encontrará los procedimientos para la gestión de propietarios, arrendatarios, inmuebles, generación de contratos, mensualidades y/o arriendos.

CAPITULO 2

DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO

Disfruta de una interfaz limpia, intuitiva y orientada al usuario final; desarrollada con técnicas y herramientas de última generación capaces de brindar una experiencia de navegación rápida y segura al usuario final.

Por el momento los únicos navegadores capaces de brindar dicha experiencia son:

- Mozilla Firefox 4+ > [Descargar](#) (Recomendado)
- Opera 10+ > [Descargar](#)
- Chromium / Google chrome 10+ > [Descargar](#)

Cada campo tiene su nombre en la parte superior del mismo. Los campos en los formularios marcados con * son obligatorios.

El orden respectivo para el registro de la información es:

1. Configuración de las cuentas contables básicas
2. Registro de propietarios
3. Registro de inmuebles
4. Creación del contrato de administración
5. Registro de arrendatarios
6. Creación del contrato de arrendamiento

CAPITULO 3

PROPIETARIOS

En este módulo encontraremos los procedimientos para la gestión de propietarios, generación de contratos de administración, mensualidades y/o arriendos.

- **Accediendo al módulo**

Para acceder al módulo de propietarios vamos al menú principal **Inmobiliaria > Propietarios**.



Una vez ingresado al módulo, nos listará todos los propietarios con la cantidad de inmuebles registrados.

Propietarios | Listado de propietarios

Q BUSCAR AGREGAR COLUMNAS ▾

NUM	NOMBRE ▾	APELLIDO ▾	NUIP ▾	INMUEBLES ▾	ACCION
1	PROPIETARIO	PROPIETARIO	145299665	2	
2	SUSANA	ALVAREZ	37182751	2	

Total registros encontrados: 2

- **Búsqueda de propietarios**

Podemos realizar la búsqueda según el nombre, apellido o el número de identificación desde el submenú "BUSCAR" e indicando el parámetro de Búsqueda.

Propietarios | Búsqueda de propietarios

Q BUSCAR AGREGAR

NOMBRE PROPIET|

NUM	NOMBRE ▾	APELLIDO ▾	NUIP ▾	INMUEBLES ▾	ACCIONES
1	PROPIETARIO	PROPIETARIO	145299665	2	

Total registros encontrados: 1

1

- **Creación de un nuevo propietario**

Presionando el botón "**AGREGAR**" del submenú nos permitirá ingresar la información del propietario en caso de que no exista.

Ingresamos la información básica del propietario

Propietarios | Actualizar propietario

PROPIETARIO **INMUEBLES**

Información personal Información de ubicación Cargar imagen

Nombre*	PROPIETARIO	Apellido*	PROPIETARIO
Nuip*	145299665	Tipo de identificación*	C.C.
Ciudad de expedición*	OCAÑA	Profesión*	NO DISPONIBLE
Tipo de sexo*	MASCULINO	Estado Civil*	DIVORCIADO(A)
Régimen*	SIMPLIFICADO		

Pasamos a la segunda pestaña para registrar la información de ubicación. La información de ubicación debe ser diferente a la información del inmueble a arrendar.

Propietarios | Actualizar propietario

PROPIETARIO **INMUEBLES**

Información personal Información de ubicación Cargar imagen

Dirección personal o familiar*	CALLE LOS ALPES	Ciudad*	OCAÑA
Teléfono	1234567	Celular	
Email			


Si deseamos, podemos agregar la imagen o fotografía del propietario. Para agregar la imagen de Perfil presionamos el botón + **FOTOGRAFIA** y seleccionamos la foto a cargar.

Propietarios | Actualizar propietario

PROPIETARIO INMUEBLES

Información personal Información de ubicación Cargar imagen

+ Fotografía...



Por último presionamos el botón **GUARDAR**

- **Ver/Modificar la información del propietario**

Para ver la información del propietario podemos buscarlo a través del listado o buscarlo y presionamos el botón de "ver"

Propietarios | Búsqueda de propietarios

BUSCAR AGREGAR

NOMBRE PROPIET| Buscar

NUM	NOMBRE	APELLIDO	NUIP	INMUEBLES	ACCIONES
1	PROPIETARIO	PROPIETARIO	145299665	2	 

Total registros encontrados: 1

1

Al presionar nos mostrará la información del propietario y un submenú

Propietarios | Información del propietario

PROPIETARIO CONTRATOS

Ver Modificar

Información de ubicación

Nombre* Apellido*

PROPIETARIO PROPIETARIO

Nuip* Tipo de identificación*

145299665 C.C.

Si se desea editar el propietario se presiona en el submenú **Propietario > Modificar**

CAPITULO 4

INMUEBLES

En este módulo encontraremos los procedimientos para la gestión de inmuebles, información de contratos de administración y arrendamiento, así como el seguimiento a los mismos.

- **Accediendo al módulo**

Para acceder al módulo de inmuebles vamos al menú principal **Inmobiliaria > Inmuebles**



Una vez ingresado al módulo, nos listará todos los inmuebles con el nombre del propietario, inquilino y el estado del mismo.

Inmuebles | Listado de inmuebles

NUM	INMUEBLE	CONTRATO	PROPIETARIO	INQUILINO	ESTADO	ACCION
1	0001	10002 20002	SUSANA ALVAREZ	MAX MELENDEZ ANGARITA	En mora	
2	0002	10001 20001	PROPIETARIO PROPIETARIO	ARRENDATARIO ARRENDATARIO	En mora	
3	0003	10003 20003	PROPIETARIO PROPIETARIO	ARRENDATARIO ARRENDATARIO	En mora	
4	0005	10004	SUSANA ALVAREZ		Desocupado	

- **Búsqueda de inmuebles**

Podemos realizar la búsqueda según el nombre o referencia, propietario o arrendatario desde el submenú "BUSCAR" e indicando el parámetro de Búsqueda.

NUM	INMUEBLE	TIPO	CONTRATO	PROPIETARIO	INQUILINO	ESTADO	ACCION
1	0003	Apartamento	10003 20003	PROPIETARIO PROPIETARIO	ARRENDATARIO ARRENDATARIO	En mora	

- **Creación de un nuevo inmueble**

Presionando el botón "AGREGAR" del submenú nos permitirá ingresar la información del inmueble en caso de que no exista.

Ingresamos la información básica del inmueble:

Información básica Servicios públicos Fotografía

Número o referencia*
0003

Tipo de propiedad*
HORIZONTAL

Dirección*
DIRECCIÓN

Ciudad*
BUCARAMANGA

Nro de escritura*
877 del 01 de noviembre de la Notaría Segunda de Ocaña

Nro de registro*
85858581

Cédula catastral*
95494949

Tipo de inmueble*
APARTAMENTO

Nombre del edificio*
EDIFICIO SANTOYO

Nota: El número de escritura, nro de registro y la cédula catastral son necesarios para la impresión del contrato de administración y de arrendamiento.

Seleccionamos los servicios públicos que pueda tener el inmueble:


Información básica Servicios públicos Fotografía

Administración Agua Gas
 Internet Luz Parabólica
 Teléfono TV Satelital

Si se desea también se puede agregar la fotografía de la fachada del inmueble:

Información básica Servicios públicos Fotografía

+ Fotografía...



GUARDAR LIMPIAR CANCELAR

- **Ver/Modificar la información del inmueble**

Para ver la información del inmueble podemos buscarlo a través del listado o buscarlo y presionamos el botón de "ver"

Q BUSCAR LISTAR AGREGAR COLUMNAS

Buscar

NUM	INMUEBLE	TIPO	CONTRATO	PROPIETARIO	INQUILINO	ESTADO	ACCION
1	0003	Apartamento	10003 20003	PROPIETARIO PROPIETARIO	ARRENDATARIO ARRENDATARIO	En mora	Q

Al presionar nos mostrará la información del inmueble y un submenú

INMUEBLE CONTRATOS

Ver Modificar [Servicios públicos](#) [Fotografía](#)

Número o referencia*

Tipo de propiedad*

Dirección*

Ciudad*

Nro de escritura*

Nro de registro*

Cédula catastral*

Tipo de inmueble*

Nombre del edificio*

Si se desea editar el inmueble se presiona en el submenú **Inmueble > Modificar**

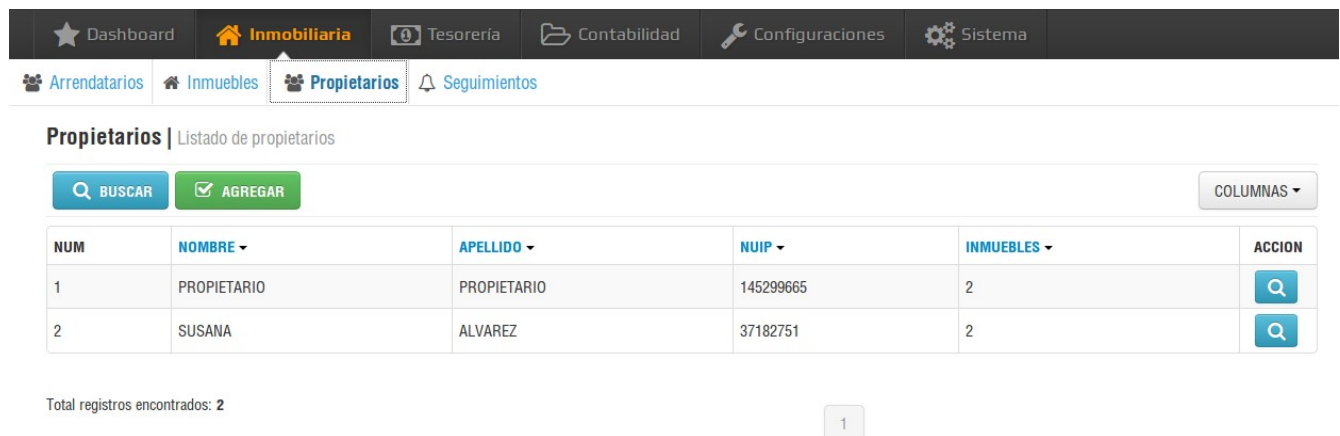
CAPITULO 5

CONTRATOS DE ADMINISTRACIÓN

En este módulo encontraremos los procedimientos para la gestión de los contratos de administración.

- **Creación de un nuevo contrato de administración**

Buscamos el propietario para acceder a la información del mismo desde el menú principal y lo seleccionamos presionando el botón "ver"



Propietarios | Listado de propietarios

SEARCH: BUSCAR AGREGAR COLUMNAS ▾

NUM	NOMBRE ▾	APELLIDO ▾	NUIP ▾	INMUEBLES ▾	ACCION
1	PROPIETARIO	PROPIETARIO	145299665	2	<input type="button" value="Q"/>
2	SUSANA	ALVAREZ	37182751	2	<input type="button" value="Q"/>

Total registros encontrados: 2 1

Una vez seleccionado el propietario nos mostrará un submenú, el cual podemos ver la información de los contratos o agregar un nuevo contrato. En este caso presionaremos el enlace "+ Agregar".

Propietarios | Información del propietario



PROPIETARIO ▾ **CONTRATOS** ▾

Información personal

- ☰ Contratos
- + Agregar

Nombre*

Apellido*

Nuip*

Tipo de identificación* ▾

Al presionar el enlace nos aparecerá el formulario para la realización de un nuevo contrato de administración.

Fecha de elaboración*
2013-07-03

Inmueble*
0002 | CALLE 2 # 5-01
Inmueble | Dirección

Observaciones

Estas observaciones serán impresas en el contrato

Valor canon* 1,000,000

Comisión en %* 10.0000

Inmobiliaria* \$ 100,000

Iva comisión* \$ 16,000

Iva asumido por el propietario?
 Si No

Valor a pagar al propietario* \$ 884,000









Descripción de los campos:

- Fecha de elaboración: Es la fecha de elaboración del contrato de administración.
- Inmueble: Se selecciona el inmueble con el cual se desea hacer el contrato.
- Observaciones: Son notas adicionales que se pueden imprimir en el contrato.
- Valor canon: Es el valor acordado entre la inmobiliaria y el propietario para el arrendamiento.
- Comisión: Es la tasa acordada entre la inmobiliaria y el propietario para la comisión.
- Inmobiliaria: Es el valor de la comisión, calculada del valor del canon y el porcentaje de la comisión.
- Iva comisión: Es el valor del Iva generado por la comisión
- Iva asumido: Indica si el valor del iva lo asume el propietario o la inmobiliaria.
- Valor a pagar: Es la diferencia entre el valor del canon, la comisión y el iva (si es asumido por el propietario).

Si un contrato de arrendamiento posee impuestos y retenciones, los valores se especifican desde el contrato de arrendamiento.









- **Impresión de un contrato de administración**

Desde el listado de los contratos de administración del propietario, podemos imprimir el contrato presionando el icono "Imprimir"

NUM	CONTRATO	ARRENDATARIO	INMUEBLE	TIPO	DIRECCION	V. ARR	P. PRO	ARR.	ACCIONES
1	10001	ARRENDATARIO ARRENDATARIO	0002	Casa	CALLE 2 # 5-01 - OCAÑA	1,000,000	900,000	3	   
2	10003	ARRENDATARIO ARRENDATARIO	0003	Apartamento	DIRECCIÓN - BUCARAMANGA	1,000,000	884,000	2	   

- **Modificación de un contrato de administración**









Desde el listado de los contratos de administración, podemos modificar la información del contrato para ajustar las fechas o valores, presionando el icono "Editar"

NUM	CONTRATO	ARRENDATARIO	INMUEBLE	TIPO	DIRECCION	V. ARR	P. PRO	ARR.	ACCIONES
1	10001	ARRENDATARIO ARRENDATARIO	0002	Casa	CALLE 2 # 5-01 - OCAÑA	1,000,000	900,000	3	   
2	10003	ARRENDATARIO ARRENDATARIO	0003	Apartamento	DIRECCIÓN - BUCARAMANGA	1,000,000	884,000	2	   

El procedimiento es el mismo que el de la [creación del contrato de administración](#).

- **Finalización de un contrato de administración**

Desde el listado de los contratos de administración, podemos finalizar el contrato presionando el icono "Finalizar" de color rojo.

NUM	CONTRATO	ARRENDATARIO	INMUEBLE	TIPO	DIRECCION	V. ARR	P. PRO	ARR.	ACCIONES
1	10001	ARRENDATARIO ARRENDATARIO	0002	Casa	CALLE 2 # 5-01 - OCAÑA	1,000,000	900,000	3	   
2	10003	ARRENDATARIO ARRENDATARIO	0003	Apartamento	DIRECCIÓN - BUCARAMANGA	1,000,000	884,000	2	   

Una vez confirmada la operación nos aparecerá un formulario para indicar el motivo.

Inmuebles | Finalizar contrato

Fecha de elaboración

2013-07-05



Número

10002

Descripción*

Motivo por el cual se finaliza el contrato

Deseas hacer con el inmueble?

Inactivar para cambio de propietario Retirar de la inmobiliaria

 GUARDAR

 LIMPIAR

 CANCELAR

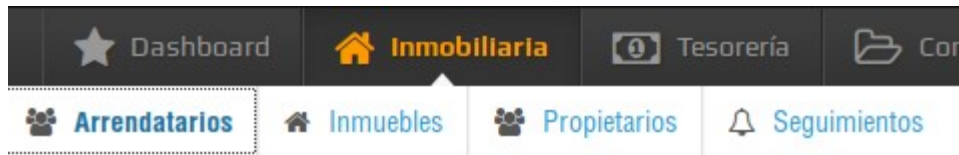
CAPITULO 6

ARRENDATARIOS

En este módulo encontraremos los procedimientos para la gestión de arrendatarios, generación de contratos de arrendamiento, mensualidades y/o arriendos.

- **Accediendo al módulo**

Para acceder al módulo de arrendatarios vamos al menú principal **Inmobiliaria > Arrendatarios**.



Una vez ingresado al módulo, nos listará todos los arrendatarios registrados con la cantidad de inmuebles arrendados.

Arrendatarios | Listado de arrendatarios

NUM	NOMBRE ▾	APELLIDO ▾	NUIP ▾	INMUEBLES ▾	ACCION
1	ARRENDATARIO	ARRENDATARIO	785589	2	
2	MAX	MELENDEZ ANGARITA	54464767	1	

Total registros encontrados: 2

1

- **Búsqueda de arrendatarios**

Podemos realizar la búsqueda según el nombre, apellido o el número de identificación desde el submenú "BUSCAR" e indicando el parámetro de Búsqueda.

Arrendatarios | Búsqueda de arrendatarios

NUM	NOMBRE ▾	APELLIDO ▾	NUIP ▾	ACCIONES
1	ARRENDATARIO	ARRENDATARIO	785589	

Total registros encontrados: 1

1

- **Creación de un nuevo arrendatario**

Presionando el botón "AGREGAR" del submenú nos permitirá ingresar la información del arrendatario en caso de que no exista.

Ingresamos la información básica del arrendatario

Arrendatarios | Agregar arrendatario

Información personal Información de ubicación Cargar imagen

Nombre*	Apellido*
<input type="text"/>	<input type="text"/>
Nuip*	Tipo de identificación*
<input type="text"/>	SELECCIÓN
Ciudad de expedición*	Profesión*
<input type="text"/>	<input type="text"/>
Tipo de sexo*	Estado Civil*
SELECCIÓN	SELECCIÓN
Régimen*	
SELECCIÓN	

Pasamos a la segunda pestaña para registrar la información de ubicación. La información de ubicación debe ser diferente a la información del inmueble a arrendar.

Arrendatarios | Agregar arrendatario

Información personal Información de ubicación Cargar imagen


Dirección personal o familiar*	Ciudad*
<input type="text"/>	<input type="text"/>
Teléfono	Celular
<input type="text"/>	<input type="text"/>
Email	
<input type="text"/>	

Si deseamos, podemos agregar la imagen o fotografía del arrendatario. Para agregar la imagen de Perfil presionamos el botón + **FOTOGRAFIA** y seleccionamos la foto a cargar.

Arrendatarios | Agregar arrendatario

Información personal Información de ubicación Cargar imagen

+ Fotografía...



GUARDAR LIMPIAR CANCELAR

Por último presionamos el botón **GUARDAR**

- **Ver/Modificar la información del arrendatarios**

Para ver la información del arrendatario podemos buscarlo a través del listado o buscarlo y presionamos el botón de "ver"

Arrendatarios | Listado de arrendatarios

BUSCAR AGREGAR COLUMNAS ▾

NUM	NOMBRE ▾	APELLIDO ▾	NUIP ▾	INMUEBLES ▾	ACCION
1	ARRENDATARIO	ARRENDATARIO	785589	2	
2	MAX	MELENDEZ ANGARITA	54464767	1	

Total registros encontrados: 2

1

Al presionar nos mostrará la información del arrendatario y un submenú

Arrendatarios | Información del arrendatario

ARRENDATARIO ▾ CONTRATOS ▾

Ver Modificar

Información de ubicación

Nombre* Apellido*

ARRENDATARIO ARRENDATARIO

Nuip* Tipo de identificación*

785589 PAS. ▾



Si se desea editar el arrendatario se presiona en el submenú **Arrendatario > Modificar**

CAPITULO 7

CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

- **Creación de un nuevo contrato de arrendamiento**

Buscamos el arrendatario para acceder a la información del mismo desde el menú principal y lo seleccionamos presionando el botón "ver"

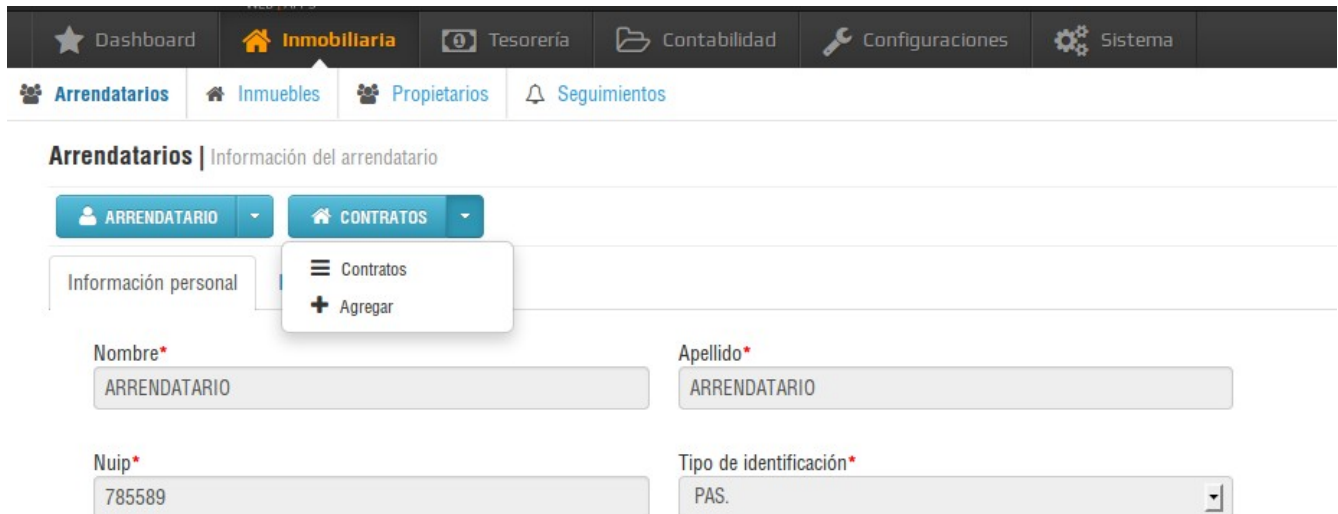


Arrendatarios | Listado de arrendatarios

SEARCH: BUSCAR AGREGAR COLUMNAS ▾

NUM	NOMBRE ▾	APELLIDO ▾	NUIP ▾	INMUEBLES ▾	ACCION
1	ARRENDATARIO	ARRENDATARIO	785589	2	<input type="button" value="Q"/>
2	MAX	MELENDEZ ANGARITA	54464767	1	<input type="button" value="Q"/>

Una vez seleccionado el arrendatario nos mostrará un submenú, el cual podemos ver la información de los contratos o agregar un nuevo contrato. En este caso presionaremos el enlace "+ Agregar".



Arrendatarios | Información del arrendatario

ARRENDATARIO ▾ CONTRATOS ▾

Información personal

- ☰ Contratos
- + Agregar

Nombre*

Apellido*

Nuip*

Tipo de identificación*


Al presionar el enlace nos aparecerá el formulario para la realización de un nuevo contrato de arrendamiento.

En la primera pestaña ingresamos la información básica del contrato:

Arrendamiento | Nuevo contrato


ARRENDATARIO CONTRATOS

Información del contrato Impuestos y Retenciones Codeudor Nro 1 Codeudor Nro 2 Cargar solicitud


Fecha de inicio del contrato*
2013-12-02 

Vigencia Total*

Tiempo en meses

Fecha de pago del primer arriendo*
2013-12-02 

Pago mes anticipado?
 Si No

Inmueble*
0005 | 0509074 | CALLE 12A # 7-49 
Referencia | Registro | Dirección | Valor

Valor arriendo mensual*
500,000

Valor descuento mensual*
0
Ejemplo: Por concepto de gas, contador etc

Observaciones

Estas observaciones serán impresas en el contrato

Descripción de los campos:

- Fecha de inicio del contrato: Es la fecha de inicio real del contrato.
- Vigencia total: Es el tiempo (en meses) de duración del contrato. No puede ser mayor a 12 meses.
- Fecha de pago del primer arriendo: Es la fecha en la cual se empiezan a registrar los arriendos en el sistema, con el día del pago.
- Mes anticipado: Se selecciona si el arrendatario paga con mes anticipado o mes vencido.
- Inmueble: Se selecciona el inmueble a arrendar. El inmueble debe estar registrado con anterioridad.
- Valor: El valor del inmueble es el valor acordado con el propietario y la inmobiliaria, estipulado en el contrato da administración. Si se desea cambiar, se debe ajustar desde el contrato de administración del propietario)
- Descuento mensual: Si se desea, se puede generar un descuento mensual programado por concepto de gas, pago de contador etc.
- Observaciones: Son notas adicionales que se pueden imprimir en el contrato.

Si un contrato de arrendamiento posee impuestos y retenciones, se deben especificar los valores para una liquidación y un manejo contable adecuado.

ARRENDATARIO
CONTRATOS

Información del contrato
Impuestos y Retenciones
Codeudor Nro 1
Codeudor Nro 2
Cargar solicitud

Iva del arriendo*

Reteiva del arriendo*

ReteFuente del arriendo*

ReteICA del arriendo*

Impuestos asumidos por?
 Propietario Inmobiliaria (Cuando el inmueble pertenece a la inmobiliaria)

La comisión se calcula descontando la reteFuente del arriendo?
 No Si

ReteFuente a la comisión*

Descripción de los campos:

- Iva del arriendo: Es el valor del iva generado por el arrendamiento, no por la comisión.
- Reteiva del arriendo: Es el valor del reteiva aplicado al iva del arriendo.
- ReteFuente: Valor de la retención aplicada al valor del arriendo.
- Reteica: Impuesto aplicado al valor del arriendo.
- Impuestos asumidos: Según la normatividad aplicada, a menos que el inmueble sea de propiedad de la inmobiliaria, los impuestos los debe asumir el propietario.
- Comisión calculable: Esta opción indica al sistema que la comisión se calcula del valor del arriendo menos la reteFuente o no.

Para analizar mejor el comportamiento del sistema, con base a la información de los impuestos aplicables, veremos la siguiente tabla como ejemplo:

Arriendo	Iva 16%	Reteiva 10%	ReteFuente 2%	Reteica	Asume	Comisión Descontando ReteFuente	Comisión 10%	Iva 16%	Total Arrendatario	Total Propietario
500,000	80,000	0	0	0	PROP	NO	50,000	8,000	580,000	522,000
500,000	80,000	0	10,000	0	PROP	NO	50,000	8,000	570,000	512,000
500,000	80,000	0	10,000	0	PROP	SI	49,000	7,840	570,000	513,160
500,000	80,000	8,000	10,000	0	PROP	NO	50,000	8,000	562,000	504,000

En la tercera pestaña ingresamos la información básica del codeudor número 1:

Arrendamiento | Actualizar contrato

ARRENDATARIO **INMUEBLES**

Información del contrato Codeudor Nro 1 Codeudor Nro 2 Cargar solicitud

Nombre* CODEUDOR	Apellido* CODEUDOR	
Nuip* 455888	Tipo de identificación* C.E.	Ciudad de expedición* OCAÑA
Profesión* A	Tipo de sexo* MASCULINO	Estado Civil* NO DISPONIBLE
Dirección* DIRECCIÓN	Ciudad* OCAÑA	Teléfono 1234567 Celular

Ingresamos la información básica del segundo arrendatario:

Arrendamiento | Actualizar contrato

ARRENDATARIO **INMUEBLES**

Información del contrato Codeudor Nro 1 Codeudor Nro 2 Cargar solicitud

Nombre* FIADOR	Apellido* FIADOR	
Nuip* 889655	Tipo de identificación* C.E.	Ciudad de expedición* AMAZONAS
Profesión* NO DISPONIBLE	Tipo de sexo* MASCULINO	Estado Civil* DIVORCIADO(A)
Dirección* DIRECCION	Ciudad* OCAÑA	Teléfono 1234567 Celular


Por último se se desea, se puede cargar la información de la solicitud escaneada:

Arrendamiento | Actualizar contrato

ARRENDATARIO
INMUEBLES

[Información del contrato](#)
[Codeudor Nro 1](#)
[Codeudor Nro 2](#)
[Cargar solicitud](#)

+ Solicitud...











GUARDAR
LIMPIAR
CANCELAR

Una vez diligenciado el contrato de arrendamiento, el sistema generará y causará contablemente el primer arriendo, con la fecha de pago establecida anteriormente.

- Impresión de un contrato de arrendamiento**

Desde el listado de los contratos de arrendamientos, podemos imprimir el contrato presionando el icono "Imprimir"

NUM	CONTRATO	PROPIETARIO	INMUEBLE	TIPO	DIRECCION	F. INICIO	F. FINAL	V. ARR	ARR.	ACCIONES
1	20001	PROPIETARIO PROPIETARIO	0002	Casa	CALLE 2 # 5-01 - OCAÑA	2013-09-03	2014-01-03	1,000,000	3	   
2	20003	PROPIETARIO PROPIETARIO	0003	Apartamento	DIRECCIÓN - BUCARAMANGA	2013-09-05	2014-01-05	1,000,000	2	   

Total registros encontrados: 2

1

- Modificación de un contrato de arrendamiento**

Desde el listado de los contratos de arrendamientos, podemos modificar la información del contrato para ajustar las fechas, valores, impuestos o la información de los codeudores, presionando el icono "Editar"

NUM	CONTRATO	PROPIETARIO	INMUEBLE	TIPO	DIRECCION	F. INICIO	F. FINAL	V. ARR	ARR.	ACCIONES
1	20001	PROPIETARIO PROPIETARIO	0002	Casa	CALLE 2 # 5-01 - OCAÑA	2013-09-03	2014-01-03	1,000,000	3	   
2	20003	PROPIETARIO PROPIETARIO	0003	Apartamento	DIRECCIÓN - BUCARAMANGA	2013-09-05	2014-01-05	1,000,000	2	   

Total registros encontrados: 2









1

El procedimiento es el mismo que el de la [creación del contrato de arrendamiento](#).

Observaciones: La edición de un contrato de arrendamiento se verá reflejado en la próxima mensualidad a cargar, a menos de que el sistema no las haya cargado anteriormente.

- **Finalización de un contrato de arrendamiento**

Para finalizar o cancelar un contrato, nos ubicamos en el listado de contratos de arrendamiento del arrendatario:


NUM	CONTRATO	PROPIETARIO	INMUEBLE	TIPO	DIRECCION	F. INICIO	F. FINAL	V. ARR	ARR.	ACCIONES
1	20001	PROPIETARIO PROPIETARIO	0002	Casa	CALLE 2 # 5-01 - OCAÑA	2013-09-03	2014-01-03	1,000,000	3	   
2	20003	PROPIETARIO PROPIETARIO	0003	Apartamento	DIRECCIÓN - BUCARAMANGA	2013-09-05	2014-01-05	1,000,000	2	   


Total registros encontrados: 2

1

Presionamos el botón "Finalizar contrato" (de color rojo)

Arrendamiento | Finalizar contrato




Fecha de inicio 

Fecha de finalización 

Número

Descripción*

Motivo por el cual se finaliza el contrato

Se ingresa el motivo o descripción de la finalización o cancelación y se presiona el botón "GUARDAR". Una vez finalizado o cancelado el contrato el sistema no cargará mas arriendos para el arrendatario y el inmueble quedará a disposición para otro contrato de arrendamiento.

- **Notificación de desahucio y/o renovación**

Según la normatividad establecida, es necesario notificar al arrendatario el desahucio o desocupe del inmueble así como la renovación del mismo con su respectivo valor. Para este caso cada vez que un usuario inicia sesión, el sistema mostrará una notificación de los inmuebles a notificar dentro de los próximos 100 días o 3 meses.

Para ver las notificaciones, ingresamos al panel principal llamado "Dashboard" y en la sección "Notificaciones"

★ Dashboard
🏠 Inmobiliaria
💰 Tesorería
📁 Contabilidad
🔧 Configuraciones
⚙️ Sistema

🏠 Dashboard
🔄 Renovaciones
🔔 Notificaciones 3
🗨️ Noticias

Dashboard | Contratos por notificar

Contratos por vencer a 100 días

NUM	INMUEBLE	TIPO	INQUILINO	VIGENCIA	FINALIZACION	ESTADO	ACCIONES
1	0002	Casa	ARRENDATARIO ARRENDATARIO	4 MES(ES)	2014-01-03	En mora	 
2	0001	Casa	MAX MELENDEZ ANGARITA	4 MES(ES)	2014-01-05	En mora	 
3	0003	Apartamento	ARRENDATARIO ARRENDATARIO	4 MES(ES)	2014-01-05	En mora	 

En el listado de ejemplo, encontramos 3 inmuebles cuyo contrato de arrendamiento vence dentro de los próximos 100 días, lo cual podemos enviar una carta de renovación (botón azul) o de desahucio (botón rojo).

- **Prórroga del contrato**



Cuando un contrato de arrendamiento ha llegado al límite de la vigencia registrada, será mostrado como notificación para renovación o finalización del mismo.

Para ver las notificaciones, ingresamos al panel principal llamado "Dashboard" y en la sección "Renovaciones"

★ Dashboard
🏠 Inmobiliaria
💰 Tesorería
📁 Contabilidad
🔧 Configuraciones
⚙️ Sistema

🏠 Dashboard
🔄 Renovaciones 1
🔔 Notificaciones 2
🗨️ Noticias

Dashboard | Contratos por renovar y/o cancelar

NUM	INMUEBLE	TIPO	INQUILINO	VIGENCIA	FINALIZACION	ESTADO	ACCIONES
1	0002	Casa	ARRENDATARIO ARRENDATARIO	2 MES(ES)	2013-11-03	En mora	 

Si se desea renovar el contrato por otro periodo adicional, presionamos el botón "Prórroga del contrato" (de color verde).

Una vez presionado nos cargará un formulario similar al de la creación/edición del contrato de arrendamiento:

Arrendamiento | Prorrogar contrato

Información del contrato		Impuestos y Retenciones	
Fecha de inicio*	Fecha final*	Vigencia adicional*	Valor descuento mensual*
2013-07-03	2013-11-03	4 <small>Tiempo en meses</small>	0 <small>Ejemplo: Por concepto de gas, contador etc</small>
Valor cannon*	Comisión en %*	Inmobiliaria*	Iva comisión*
1,000,000	10.0000	100,000	16,000
Iva asumido por el propietario? <input type="radio"/> Si <input checked="" type="radio"/> No			Valor a pagar al propietario* 900,000
Observaciones			
<div style="border: 1px solid #ccc; height: 30px;"></div>			
<small>Estas observaciones serán impresas en el contrato</small>			

En la pestaña de impuestos y retenciones

Arrendamiento | Prorrogar contrato

Información del contrato		Impuestos y Retenciones	
Iva del arriendo*	Retelva del arriendo*	Retefuente del arriendo*	RetelCA del arriendo*
0	0	0	0
Impuestos asumidos por? <input checked="" type="radio"/> Propietario <input type="radio"/> Inmobiliaria (Cuando el inmueble pertenece a la inmobiliaria)		La comisión se calcula descontando la retefuente del arriendo? <input checked="" type="radio"/> No <input type="radio"/> Si	
Retefuente a la comisión*			
0			

Si se desea conocer más acerca de esta información, se puede consultar en la sección [Creación del contrato de arrendamiento](#)

CAPITULO 8

ARRIENDOS Y/O MENSUALIDADES

Siinmob posee un sistema de auto-carga de arriendos para el propietario y arrendatario integrado con el sistema contable, siempre y cuando exista un contrato de arrendamiento.

Para ver la información de los arriendos generados y su gestión. Desde la búsqueda de propietarios o arrendatarios seleccionamos a la persona a la cual veremos la información:

Arrendatarios | Búsqueda de arrendatarios

COLUMNAS ▾

NUM	NOMBRE ▾	APELLIDO ▾	NUIP ▾	ACCIONES
1	ARRENDATARIO	ARRENDATARIO	785589	<input type="button" value="🔍"/> <input type="button" value="✎"/>

Total registros encontrados: 1

1

Una vez seleccionado vamos al submenú **CONTRATOS**:

★ Dashboard
🏠 Inmobiliaria
💰 Tesorería
📁 Contabilidad
🔧 Configuraciones
⚙️ Sistema

👤 Arrendatarios
🏠 Inmuebles
👤 Propietarios
🔔 Seguimientos

Arrendatarios | Información del arrendatario

- ☰ Contratos
- + Agregar

Nombre*
Apellido*

Nuip*
Tipo de identificación*

A continuación nos aparecerá la información de los contratos de la persona seleccionada

NUM	CONTRATO	PROPIETARIO	INMUEBLE	TIPO	DIRECCION	F. INICIO	F. FINAL	V. ARR	ARR.	ACCIONES
1	20001	PROPIETARIO PROPIETARIO	0002	Casa	CALLE 2 # 5-01 - OCAÑA	2013-09-03	2014-01-03	1,000,000	3	<input type="button" value="☰"/> <input type="button" value="🖨️"/> <input type="button" value="✎"/> <input type="button" value="🚫"/>
2	20003	PROPIETARIO PROPIETARIO	0003	Apartamento	DIRECCIÓN - BUCARAMANGA	2013-09-05	2014-01-05	1,000,000	2	<input type="button" value="☰"/> <input type="button" value="🖨️"/> <input type="button" value="✎"/> <input type="button" value="🚫"/>

Total registros encontrados: 2

1

Según sea el mueble arrendado, damos click el ícono “Ver mensualidades” del listado de contratos, para ver la información respectiva de los arriendos generados.

+ ARRIENDO CUENTA DE COBRO + ARRIENDO ANTERIOR VER ANULADAS											
NUM	N.C.	FECHA DE PAGO	VALOR ARRIENDO	DIAS	INT X MORA	RECARGOS	DESCUENTOS	ABONOS	SALDO	ESTADO	ACCIONES
1	002-0000007	2013-OCT-03	1,000,000	60	60,000	0	15,000	0	1,045,000	En mora	Q \$ + ⊖
2	002-0000005	2013-OCT-03	1,000,000	60	60,000	0	15,000	0	1,045,000	En mora	Q \$ + ⊖
3	002-0000004	2013-SEP-03	1,000,000	90	90,000	0	15,000	0	1,075,000	En mora	Q \$ + ⊖
SALDO TOTAL:			3,000,000	-	210,000	0	45,000	0	3,165,000		

Total registros encontrados: 3

1

Con este ejemplo vemos que se han cargado 3 arriendos y que se encuentran en mora. Nos aparecerá el valor de los intereses causados (si está activado el recargo por mora), los recargos y/o descuentos aplicados, los abonos o pagos generados y el saldo para cada mes causado.

Cada mes generado, se enlaza con una nota contable automática llamada “NA”, el cual se encarga de causar contablemente los valores respectivos para el propietario, arrendatario y a la inmobiliaria.

- **Carga automática o manual**

El sistema se encarga de cargar de manera automática los arriendos correspondientes al mes actual, para los inmuebles que tengan un contrato de arrendamiento. Si la fecha de pago son antes de los 15, el sistema los cargará el día 1 de cada mes o si la fecha de pago es después e los 15, el sistema los cargará el día 15 de cada mes.

En caso de que un arrendatario pague antes de que se cause un arriendo y el sistema no lo ha cargado, presionamos el botón + **ARRIENDO** del submenú.

También se dispone de una opción para cargar los arriendos anteriores a la fecha de activación del servicio de nuestra plataforma.

- **Generación de cuenta de cobro o estado de cuenta**

Como medida de cobro, el sistema posee un generador de estado de cuenta o cuenta de cobro para los arriendos que se encuentran en mora desde la información del contrato.

Para imprimir una cuenta de cobro presionamos el botón “**Cuenta de cobro**” del submenú.

El sistema generará un archivo en formato PDF indicando la siguiente información:

Señor(a):
ARRENDATARIO ARRENDATARIO
 Barrio el camino
 Ocaña

Por medio de la presente, nos permitimos informarle el estado de cuenta para el inmueble con referencia "0002", la cual se describe a continuación:

NRO	FECHA	DIAS	VALOR	INT X MORA	RECARGOS	DESCUENTO	ABONOS	TOTAL
1	2013-11-03	29	1,000,000	29,000	0	15,000	0	1,014,000
2	2013-10-03	60	1,000,000	60,000	0	15,000	0	1,045,000
3	2013-09-03	90	1,000,000	90,000	0	15,000	0	1,075,000
TOTAL DEUDA:								3,134,000

La anterior liquidación se expide con fecha de emisión del presente extracto. Recuerde que el pago oportuno evitará la generación del recargo por mora.

- Recargos y descuentos a los arriendos**

Si un arriendo no se ha pagado en su totalidad o no tiene abonos realizados, es posible aplicar un recargo y/o descuento.

Para aplicar un recargo y/o descuento, damos click en el ícono "+" del listado de arriendos

+ ARRIENDO		CUENTA DE COBRO		+ ARRIENDO ANTERIOR		VER ANULADAS					
NUM	N.C.	FECHA DE PAGO	VALOR ARRIENDO	DIAS	INT X MORA	RECARGOS	DESCUENTOS	ABONOS	SALDO	ESTADO	ACCIONES
1	002-0000007	2013-OCT-03	1,000,000	60	60,000	0	15,000	0	1,045,000	En mora	<input type="button" value="Q"/> <input type="button" value="\$"/> <input type="button" value="✍"/> <input type="button" value="+"/> <input type="button" value="⊘"/>
2	002-0000005	2013-OCT-03	1,000,000	60	60,000	0	15,000	0	1,045,000	En mora	<input type="button" value="Q"/> <input type="button" value="\$"/> <input type="button" value="✍"/> <input type="button" value="+"/> <input type="button" value="⊘"/>
3	002-0000004	2013-SEP-03	1,000,000	90	90,000	0	15,000	0	1,075,000	En mora	<input type="button" value="Q"/> <input type="button" value="\$"/> <input type="button" value="✍"/> <input type="button" value="+"/> <input type="button" value="⊘"/>
SALDO TOTAL:			3,000,000	-	210,000	0	45,000	0	3,165,000		

Total registros encontrados: 3

Nos aparecerá el siguiente formulario:

Fecha*
2013-12-02

Tipo*
RECARGO

Valor*
0

Motivo*

APLICAR LIMPIAR

Allí especificamos si es un recargo o descuento, el valor aplicable y el motivo o descripción del mismo.

Nota: Cuando se aplica un descuento y/o recargo a un arrendatario, se verá reflejado al propietario al siguiente mes generado.

- Anulación de un arriendo**

Ya sea por error en la liquidación, o porque se finalizó después de tiempo el contrato y el sistema había causado un arriendo, es posible anularlo presionando el ícono "Anular mensualidad" de color rojo.

+ ARRIENDO CUENTA DE COBRO + ARRIENDO ANTERIOR VER ANULADAS

NUM	N.C.	FECHA DE PAGO	VALOR ARRIENDO	DIAS	INT X MORA	RECARGOS	DESCUENTOS	ABONOS	SALDO	ESTADO	ACCIONES
1	002-0000007	2013-OCT-03	1,000,000	60	60,000	0	15,000	0	1,045,000	En mora	Q \$ + -
2	002-0000005	2013-OCT-03	1,000,000	60	60,000	0	15,000	0	1,045,000	En mora	Q \$ + -
3	002-0000004	2013-SEP-03	1,000,000	90	90,000	0	15,000	0	1,075,000	En mora	Q \$ + -
SALDO TOTAL:			3,000,000	-	210,000	0	45,000	0	3,165,000		

Total registros encontrados: 3

1

Una vez presionado el botón y confirmado la acción nos aparecerá el siguiente formulario, donde especificaremos el motivo de la anulación. Por último se presiona "GUARDAR".

Mensualidades | Anulación de mensualidades

Número	Vencimiento	Valor
<input type="text" value="3"/>	<input type="text" value="2013-11-03"/> 	<input type="text" value="1,000,000"/>
Descripción*		
<input type="text"/>		
<small>Motivo por el cual se anula la mensualidad</small>		
<input type="button" value="GUARDAR"/> <input type="button" value="LIMPIAR"/> <input type="button" value="CANCELAR"/>		


Nota: Al anular un arriendo se anulará automáticamente tanto al propietario como arrendatario y los movimientos contables causados.

- **Anulación de un arriendo**

Si por error en la información de la fecha del pago o por ajustes en el valor del arriendo es necesario ajustar la mensualidad, presionamos el botón **"Editar"** (color naranja) del listado de las mismas.

ARRENDATARIO | CONTRATOS

Número
3

Vencimiento* 2013-11-03 

Valor* 1,000,000

GUARDAR | LIMPIAR | CANCELAR

De esta manera podemos cambiar la fecha de pago y/o el valor del arriendo.

Nota: Al editar la fecha y/o valor del arriendo, solo afectará a la mensualidad seleccionada, de tal manera que si se ajusta por parte del arrendatario, la del propietario quedará sin ajuste alguno o viceversa.

Advertencia: Al editar el valor del arriendo es necesario ajustar los valores de los movimientos contables causados en la nota automática "NA", pues el cambio del valor afectará tanto a la CxC del arrendatario como a la CxP del propietario.