

# MANUAL DEL USUARIO

## Módulo Propiedades y Alquileres

*Software Zaguñus*

Versión 31102024

*Zaga, María Guadalupe  
Zaga, Mauricio Vicente  
Zaga, Juan Ignacio*

## ÍNDICE

### Módulo de Propiedades y Alquileres

#### Contenido

<b>Agregar un nuevo inquilino</b> .....	3
<b>Propiedades</b> .....	3
Alta Propiedad .....	4
Buscar propiedad .....	4
Agregar inquilino a una propiedad .....	4
Dar de alta impuestos .....	5
Agregar un impuesto a un inquilino .....	5
Tasa de interés .....	6
<b>Cobranza de alquileres</b> .....	7
<b>Movimientos de cuenta inquilinos</b> .....	8

## Agregar un nuevo inquilino

Para agregar un nuevo inquilino, seleccionar Inquilinos → Datos de Cuentas. En la pantalla, presionar Nuevo y seleccionar Tipo de cuenta → Cliente. Luego, completar los datos requeridos. Finalmente, presionar Guardar.

The screenshot shows the 'Datos de Cuentas' form. The 'Tipo Cuenta' is set to 'Cliente'. The 'Denominación' is 'ZAGA'. The 'Dirección' is 'CALLE 52'. The 'Localidad' is 'NUEVA LOC' and 'CP' is '2600'. The 'Provincia' is 'Santa Fe'. The 'Teléfonos' is '5493665588'. The 'Email' is 'MMMM@gmail.com'. The 'Condición IVA' is 'Consumidor Final'. The 'Plazo' is '30' and 'Límite Saldo' is '99.999.999,99'. The 'DNI' is '555555'. The 'Comentario' field is empty. At the bottom, the 'Nuevo' and 'Guardar' buttons are highlighted with red boxes.

## Propiedades

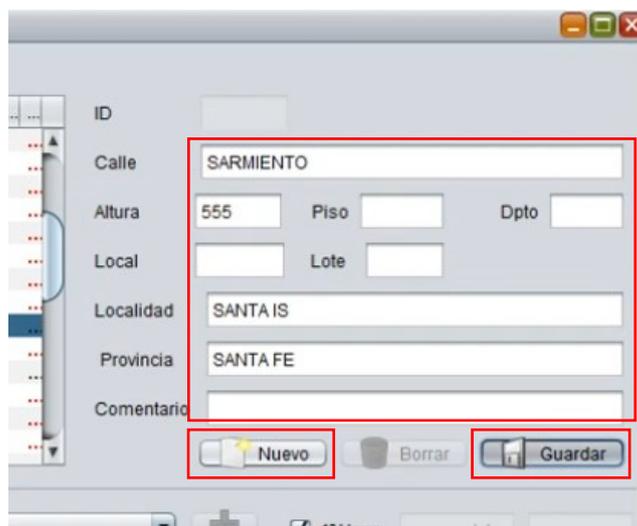
Para acceder al sector de Propiedades, dirigirse en el menú a Propiedades/Liquidaciones o al botón . En la pantalla se puede visualizar un listado de las propiedades. Las que aparecen en rojo, tienen contratos vencidos.

The screenshot shows the 'Datos de Propiedades' window. It features a search bar for 'Calle' and a table of properties. The table has columns for ID, Calle, Altura, Piso, Dpto, Local, Lote, Localidad, and Venc. Properties with red text in the 'Venc' column indicate expired contracts. Below the table, there are fields for 'Inquilino', 'Desde', 'Hasta', and 'Importe Alq'. To the right, there are fields for 'ID', 'Calle', 'Altura', 'Piso', 'Dpto', 'Local', 'Lote', 'Localidad', 'Provincia', and 'Comentario'. At the bottom, there are buttons for 'Nuevo', 'Borrar', and 'Guardar', and a section for 'Impuesto' with checkboxes for '1\* Venc', '2\* Venc', '3\* Venc', '4\* Venc', and '5\* Venc'. There are also buttons for 'Imprimir Liquidación' and 'Enviar por Mail'.

ID	Calle	Altura	Piso	Dpto	Local	Lote	Localidad	Venc.
45	Iriondo	1298					Rosario	10/2019
46	Kentucky Club de Campo	351					Funes	07/2020
47	Kentucky Club de Campo	514					Funes	07/2020
32	Larrea	1225	00	01			Rosario	12/2020
33	Larrea	1225	00	02			Rosario	01/2021
34	Larrea	1225	00	03			Rosario	02/2020
35	Larrea	1225	00	04			Rosario	01/2021
36	Larrea	1225	00	05			Rosario	11/2020
39	Mendoza	3602	00	01			Rosario	03/2021
40	Mendoza	3602	00	02			Rosario	01/2021
41	Mendoza	3602	00	03			Rosario	03/2021
42	Mendoza	3602	00	04			Rosario	01/2021
43	Mendoza	3602	00	05			Rosario	01/2021
2	Paraguay	1256	02	03			Rosario	10/2019

## Alta Propiedad

Para dar de alta una nueva propiedad seleccionar Nuevo y completar con los datos requeridos. Presionar Guardar.



## Buscar propiedad

Para buscar una propiedad por Calle, seleccionar Buscar por Calle y escribir la calle deseada en el recuadro superior.

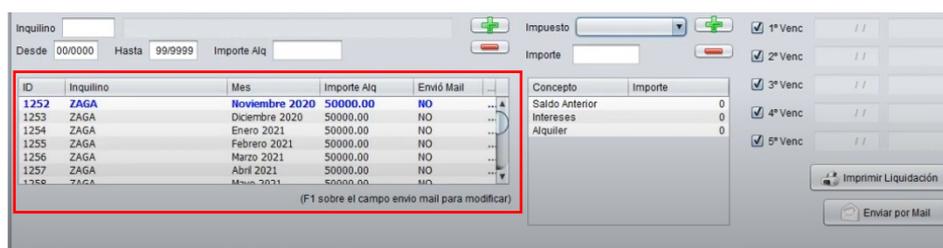
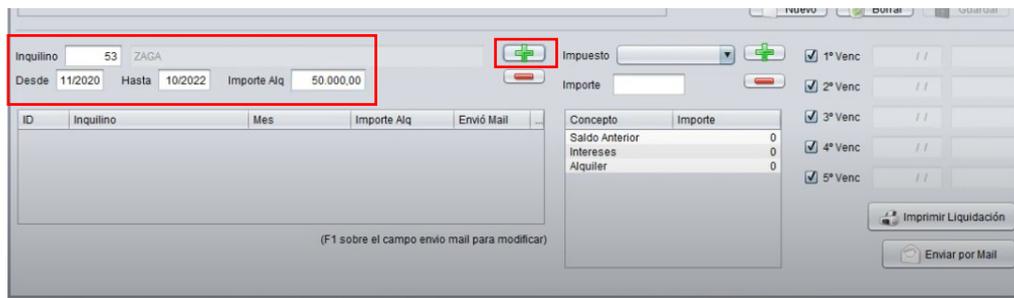
También es posible buscar por ID, próximos a vencer o pendientes de enviar Email.



ID	Calle	Altura	Piso	Dpto	Local	Lote	Localidad	Venc.
45	Iriondo	1298					Rosario	10/2019
46	Kentucky Club de Campo	351					Funes	07/2020
47	Kentucky Club de Campo	514					Funes	
32	Larrea	1225	00	01			Rosario	12/2020
33	Larrea	1225	00	02			Rosario	01/2021
34	Larrea	1225	00	03			Rosario	02/2020

## Agregar inquilino a una propiedad

Para agregar un inquilino a una propiedad, seleccionar la propiedad y presionar F1 en el casillero Inquilino. En la pantalla, podrá buscar el inquilino deseado y deberá completar la fecha de inicio y finalización del contrato. Finalmente, completar el importe del alquiler y presionar el botón +.



## Dar de alta impuestos

Para dar de alta un impuesto, dirigirse a Varios → Impuestos Definidos.

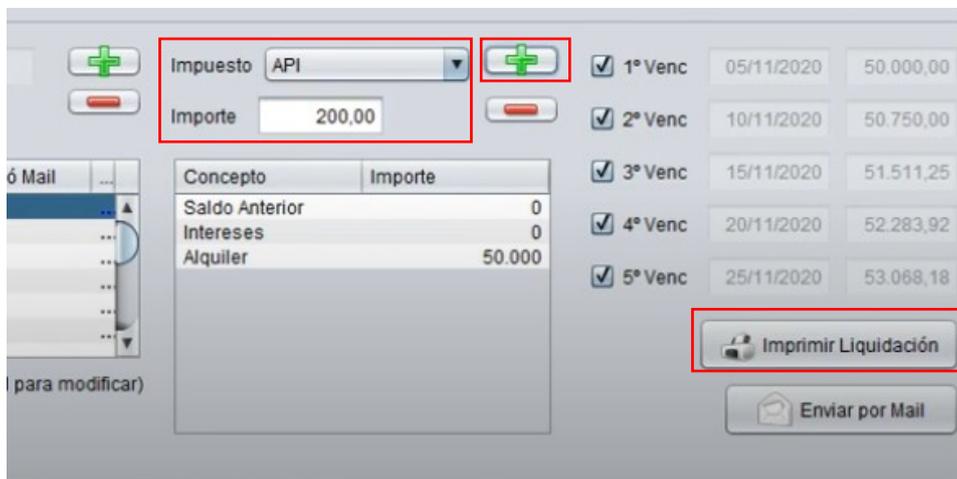
En la pantalla, presionando el botón Nuevo, es posible agregar un nuevo impuesto. Completar el casillero con la denominación y seleccionar el tipo: si varía de mes a mes (todos los meses el sistema preguntará cuál es el importe), si es fijo mensual (el importe se repetirá cada mes) o fijo bimestral (cada dos meses el sistema agrega el importe automáticamente). Finalmente, presionar Guardar.



## Agregar un impuesto a un inquilino

En la pantalla de Propiedades, es posible seleccionar un inquilino y agregar a su pago, además del alquiler, el impuesto que corresponda. Para eso, se debe seleccionar un impuesto, especificar el monto a pagar por el mismo y presionar el botón +.

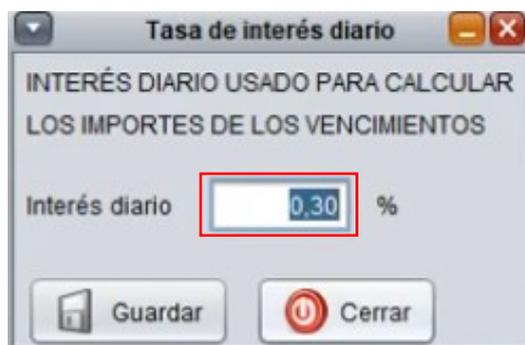
Una vez agregados todos los impuestos, es posible imprimir la liquidación para enviarle al inquilino el importe que le corresponde abonar.



ORIGINAL			
<b>EMPRESA DEMO</b>		<b>X</b>	<b>LIQUIDACIÓN ALQUILER</b>
DOMICILIO: Uruguay 2408 TELÉFONOS: 03462455588 CONDICIÓN IVA: Responsable Inscripto		N° 00001252 Fecha: 01/11/2020 CUIT: 30-99999999-9	
Inquilino: ZAGA DNI: 555555 Condición IVA: Consumidor Final			
Propiedad: SARMIENTO 555			
Conceptos		Vencimientos	
Saldo Anterior	0,00	1° Venc: 05/11/2020	50.700,00
Intereses	0,00	2° Venc: 10/11/2020	51.460,50
Alquiler	50.000,00	3° Venc: 15/11/2020	52.232,41
API	200,00	4° Venc: 20/11/2020	53.015,89
Aguas	500,00	5° Venc: 25/11/2020	53.811,13
<b>TOTAL:</b>	<b>50.700,00</b>		
<p>DATOS PARA EFECTUAR LA TRANSFERENCIA O DEPÓSITO DE LA CORRESPONDIENTE LIQUIDACIÓN:                      La mercadería será descargada al pie del camión.                      Reclamo de mercadería hasta 24hs.</p>			

## Tasa de interés

Para agregar una tasa de interés por el vencimiento de un pago, acceder a Varios → Tasa de interés. En la pantalla, completar con el porcentaje de interés diario deseado.



Puede acceder a más información siguiendo el link:

[ZAGUIÑUS Propiedades \(Parte 1\)](#)

## Cobranza de alquileres

Acceder al ícono de Caja Registradora . En la pantalla, podrá ver un listado de los inquilinos que estén pendientes de cobrar. Es posible también buscar por nombre completando el casillero de Inquilino al cliente deseado.

Para registrar el pago de un inquilino, seleccionar el cliente y completar los datos del margen inferior de la pantalla: fecha de cobro, detalle, importe (puede ser que abone todo el pago o una parte) y vencimiento.

Finalmente, presionar Guardar.

Aclaración: Si el inquilino paga un importe menor al que le corresponde, se debe presionar Guardar Pago Parcial para finalizar la operación.

**Cobranza de Alquileres**

Mes:  Año:  Inquilino:

Mostrar:

N° Liq.	Inquilino	Propiedad	1° Venc.	2° Venc.	3° Venc.	4° Venc.	5° Venc.	Cobrado	VencPagado
1276	ZAGA	SARMIENT...	10700.00	10967.50	11235.00	11502.50	11770.00	0.00	0

**PENDIENTES DE COBRAR: \$ 10.700,00**

Fecha de Cobro:  Detalle:  Importe:  Vencimiento:

Puede acceder a más información siguiendo el link:

[ZAGUIÑUS Propiedades \(Parte 2\)](#)

## Movimientos de cuenta inquilinos

Para acceder a esta sección, dirigirse a Inquilinos → Movimientos. En la pantalla, posicionarse sobre el recuadro superior izquierdo y presionar F1 para seleccionar un inquilino. Luego, al seleccionar la fecha y presionar Consultar, se genera un resumen de cuenta que puede imprimirse presionando el botón Imprimir para entregarlo al inquilino.

**Movimientos de Cuenta Inquilinos**

Fecha	Detalle	Debe	Haber	Saldo
01/06/2018	TGI	218,27		6.717,68
01/06/2018	API	87,00		6.804,68
01/06/2018	Expensas	636,00		7.440,68
01/06/2018	TRANSF. BCO. FCES.		7.441,00	-0,32
01/07/2018	Alquiler E. Zeballos 394	6.500,00		6.499,68
01/07/2018	AGUAS	565,43		7.065,11
01/07/2018	TGI	227,05		7.292,16
01/07/2018	Expensas	688,00		7.980,16
18/07/2018	Transf. Bco. Frances		8.141,00	8.221,97
20/07/2018	Intereses 4° venc.	241,81		80,97
01/08/2018	Intereses mes anterior	2,59		83,56
01/08/2018	Alquiler E. Zeballos 394	6.500,00		6.583,56
01/08/2018	TGI	227,05		6.810,61
01/08/2018	API	100,00		6.910,61
01/08/2018	Expensas	701,00		7.611,61
25/08/2018	Intereses 5° venc.	309,06		7.920,67