Cobrar cuotas y emitir el paz y salvo

Versión 2.1 · Actualizado: 08/10/2026 · Estado: PUBLICADO

¿Para qué sirve?

- **Cobrar**: registrar lo que paga un propietario. eTax2 reparte el dinero entre sus cuotas y recargos pendientes, en el orden del inmueble, y emite un **recibo de cobro**.
- **Saldo a favor**: si paga de más, el sobrante queda a favor de una de sus unidades y luego se aplica a las cuotas siguientes.
- **Paz y salvo**: emitir el certificado de que la unidad **no registra saldo pendiente**, por ejemplo para vender la unidad.

¿Cuándo debo usarlo?

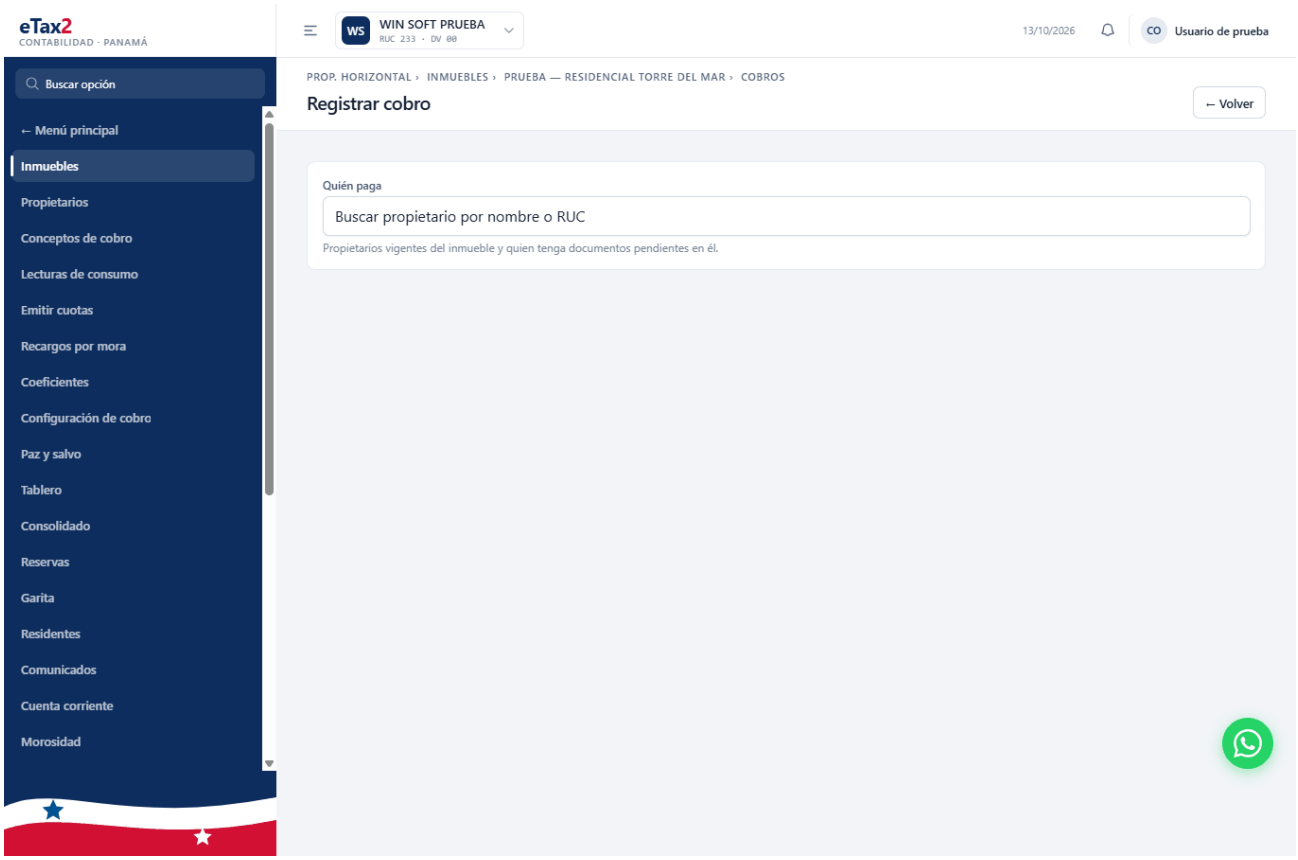
- Cada vez que un propietario paga.
- Cuando se emite una cuota nueva y la unidad tiene saldo a favor.
- Cuando un propietario solicita su paz y salvo.

Antes de comenzar

- Las cuotas deben estar emitidas. Vea Emitir las cuotas de mantenimiento.
- La compañía debe tener al menos un **banco o una caja activos** con cuenta contable, y la cuenta por cobrar (**CXC**) configurada.
- En Configuración del edificio se define el **Orden de aplicación de los cobros**, la **Vigencia del paz y salvo (días)** y si se permite emitir paz y salvo con un arreglo de pago vigente.
- Para ver cobros y certificados basta el permiso de ver Propiedad Horizontal; para registrar, anular o emitir necesita el de gestionarla.

Cómo llegar a esta opción

- **Recibos de cobro**: **Prop. Horizontal → Cobros**. También puede abrir el inmueble y pulsar **Cobros**, o usar el botón **Cobros** de la cuenta corriente, el tablero y la morosidad del inmueble.
- **Desde la unidad**: abra la unidad y pulse **Registrar cobro**, o **Cobrar** junto a cada deudor en «De quién es este saldo» (ya traen a esa persona y la unidad elegidas).
- **Paz y salvo**: **Prop. Horizontal → Paz y salvo**.



Registrar cobro de Propiedad Horizontal · Captura del 13/10/2026

Paso a paso

1. Registrar un cobro

1. En **Cobros**, pulse **+ Registrar cobro**.
2. En **Quién paga**, busque al propietario por nombre o RUC. Aparecen los propietarios vigentes y quien tenga documentos pendientes en el inmueble (por ejemplo, un dueño anterior que vendió debiendo).
3. En **Unidades**, deje marcadas las unidades que paga. La tabla muestra sus documentos pendientes en el orden en que se aplicará el dinero: **Documento**, **Unidad**, **Período**, **Tipo**, **Vence**, **Saldo B/.** y **Se aplica B/.**.
4. Escriba el **Monto recibido B/.** (o pulse **Todo lo pendiente**), la **Fecha** (no puede ser futura), el **Método de pago**, **Entra a** (el banco o la caja) y, si quiere, la **Referencia**.
5. Si sobra dinero, verá «Sobran B/. … : quedan como saldo a favor de» y elija la unidad.
6. Pulse **Registrar cobro**.

eTax2 abre el recibo y muestra «Cobro registrado: recibo *número*.». Pulse **Imprimir / Guardar PDF** para entregarlo.

2. Aplicar el saldo a favor de una unidad

1. Abra la unidad. Si tiene saldo a favor, verá la fecha de aplicación (propone hoy) y el botón **Aplicar saldo a favor (B/. …)**.
2. Cambie la fecha si hace falta: no puede ser futura ni caer en un período contable cerrado.
3. Pulse el botón y confirme.

eTax2 aplica el saldo a los documentos pendientes de la unidad, en el mismo orden de los cobros y con la fecha elegida, y muestra «Saldo a favor aplicado (…).».

3. Anular un recibo de cobro

1. Abra el recibo desde **Cobros** (pulse su número).
2. En **Fecha del reverso** verá por defecto la fecha del cobro. Puede elegir otra entre esa fecha y hoy, siempre que su período contable esté abierto; si está cerrado, eTax2 lo avisa en ese mismo campo sin anular nada.
3. Si quiere, escriba el **Motivo** (por ejemplo, «Cheque devuelto»). Queda en el recibo anulado.
4. Pulse **Anular recibo** y confirme.

eTax2 muestra «Recibo *número* anulado: los documentos recuperaron su saldo.». El recibo queda con la marca **ANULADO**, la fecha, quién lo anuló y el motivo.

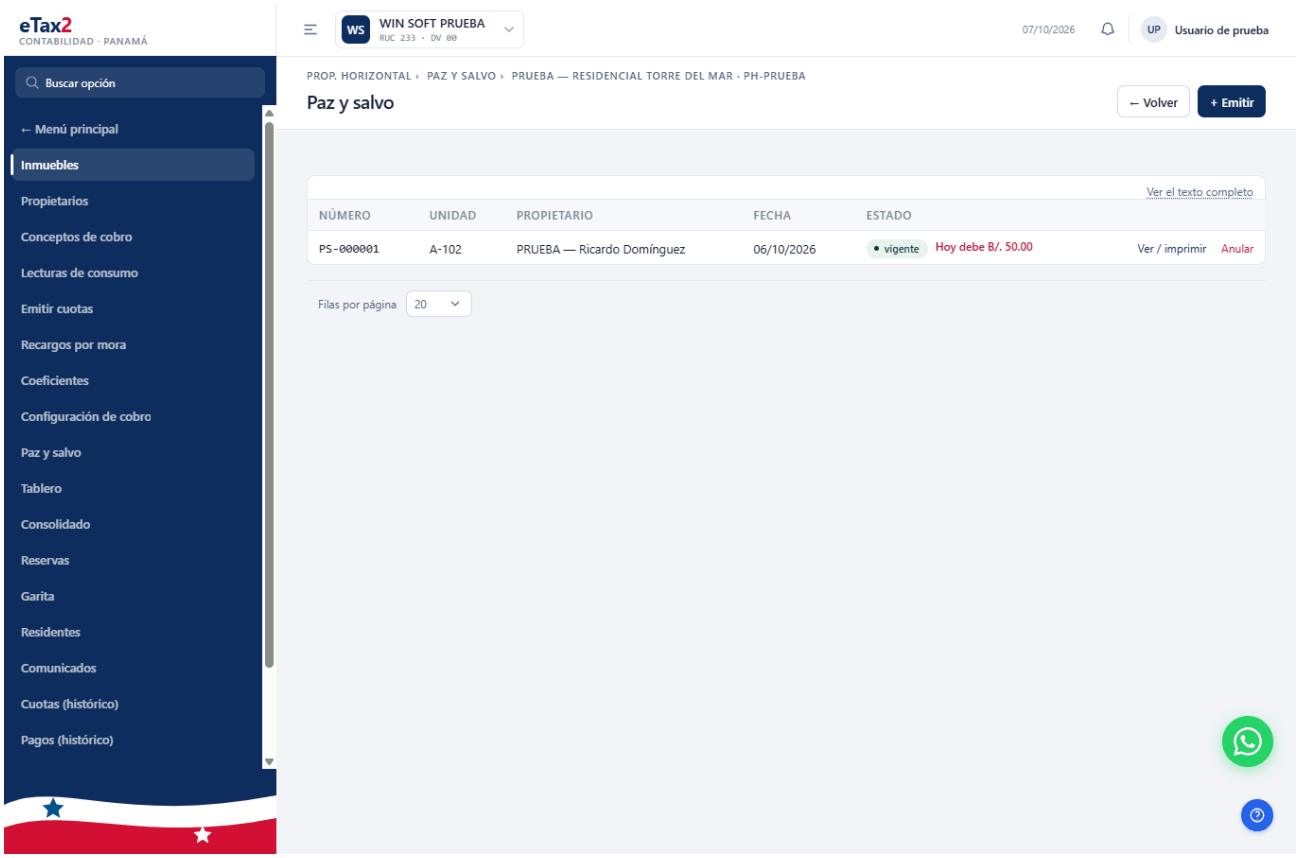
Si el cobro se anuló por un error de captura, pulse **Registrar de nuevo con estos datos**: abre **Registrar un cobro** con el mismo pagador y el mismo monto. Revise las unidades, la fecha y la forma de pago y guárdelo; hasta entonces no se registra nada.

4. Emitir el paz y salvo

1. Vaya a **Prop. Horizontal → Paz y salvo** y pulse **+ Emitir**.
2. En **Unidad**, elija la unidad (— Elija la unidad —) y pulse **Ver si se puede emitir**.
3. Si dice «*unidad* no tiene saldo pendiente.», escriba si quiere un **Motivo (opcional)** y pulse **Emitir paz y salvo**.
4. Si dice «No se puede emitir: *unidad* debe B/. …», verá el detalle (**Unidad**, **Concepto**, **Período**, **Vence**, **Saldo B/.**). Cobre lo pendiente primero. Si dice «No se puede emitir el paz y salvo de *unidad*.», la unidad está al día pero otra regla lo impide: un arreglo de pago vigente cuando el inmueble exige no tenerlo, o que la unidad no tenga propietario registrado. El aviso dice cuál.
5. eTax2 muestra «Paz y salvo *número* emitido para *unidad*.» Pulse **Imprimir / Guardar PDF**.

5. Anular un paz y salvo

En **Paz y salvo emitidos**, pulse **Anular** en el certificado y confirme. El certificado impreso mostrará **ANULADO**.



Paz y salvo · Captura del 07/10/2026

¿Qué ocurre después?

El cobro

- Es un cobro de Cuentas por Cobrar: crea su documento, aplica el dinero a cada cuota o recargo y postea **un asiento** (débito al banco o la caja, crédito a la cuenta por cobrar del propietario). Se refleja en Bancos o Caja.
- El orden por defecto es **lo más viejo primero; en el mismo período, el recargo antes que la cuota**. Puede cambiarse en la configuración.
- Solo se aplica a documentos con fecha igual o anterior a la del cobro.
- El sobrante queda como **saldo a favor** dentro del mismo cobro y ligado a la unidad elegida: aparece en su cuenta corriente.

El saldo a favor aplicado es un cruce dentro de Cuentas por Cobrar: no entra ni sale dinero y no genera asiento nuevo.

Al anular un recibo, nada se borra: su asiento se **reversa** en la fecha elegida, las aplicaciones quedan reversadas en esa fecha y las cuotas recuperan su saldo. Si su saldo a favor ya se aplicó a otra cuota, primero hay que deshacer esa aplicación.

El paz y salvo

- Se numera solo (PS-000001, PS-000002…), queda **vigente** con la fecha del día y guarda el propietario de ese momento. Si el inmueble tiene vigencia en días, el certificado indica **Válido hasta**.
- **No genera asiento**: es un documento, no un movimiento. Anularlo **no reabre ninguna deuda** .
- Si después de emitido aparece deuda, el listado muestra «Hoy debe B/. …» y la impresión avisa antes de entregarlo.

¿Por qué eTax2 lo hace de esta manera?

- **El recibo de PH es un cobro de Cuentas por Cobrar por dentro.** No hay un libro paralelo: la cuenta corriente de la unidad, el auxiliar de clientes, el banco y el Mayor cuadran.
- **Un orden fijo de aplicación** evita discusiones sobre qué se pagó y deja el recargo y la cuota viejos cubiertos antes que los nuevos.
- **El saldo a favor es de una unidad**, porque un propietario con varias unidades necesita ver cada cuenta por separado.
- **Anular pide fecha**: el banco y el Mayor muestran el cobro hasta el día en que realmente se anuló.
- **El paz y salvo revisa todo lo que se debe**, venza o no: las cuotas de la unidad, las de sus parqueos y depósitos, las del esquema anterior y cualquier documento de Cuentas por Cobrar del propietario actual que no diga de qué unidad es.

Ejemplo práctico

Edificio «PRUEBA — RESIDENCIAL TORRE DEL MAR» (ficticio). María Ríos (A-201) debe:

Documento	Período	Tipo	Saldo
Recargo	2026-09	Recargo por mora	B/.20.00
Cuota	2026-09	Cuota	B/.200.00
Cuota	2026-10	Cuota	B/.200.00
Total			**B/.420.00**

El recargo es el 10 % de la cuota de septiembre: 20.00 / 10 % = 200.00.

El 07/10/2026 paga **B/.450.00** por transferencia. eTax2 aplica B/.20.00 al recargo, B/.200.00 a la cuota de septiembre y B/.200.00 a la de octubre. Sobran **B/.30.00** (450.00 − 420.00), que quedan como saldo a favor de A-201.

Asiento del cobro (las cuentas dependen de la configuración de su compañía):

Cuenta	Débito	Crédito
Banco – cuenta corriente	B/.450.00	
Cuentas por cobrar – propietarios		B/.450.00
Totales	**B/.450.00**	**B/.450.00**

No hay ITBMS: las cuotas y recargos se emiten sin impuesto.

Cuando se emita la cuota de noviembre, pulse **Aplicar saldo a favor (B/. 30.00)** en la unidad: la cuota baja en B/.30.00 sin asiento nuevo.

Si María pide su paz y salvo hoy, eTax2 dirá que A-201 no tiene saldo pendiente y permitirá emitirlo.

Errores comunes

Mensaje	Qué hacer
Un cobro no puede tener fecha futura.	Use la fecha de hoy o una anterior.
Elija la cuenta de banco o caja donde entra el dinero.	Elija una opción en **Entra a**.
La compañía no tiene bancos ni cajas activos con cuenta contable.	Active un banco o una caja con su cuenta contable.
El saldo a favor tiene que quedar en una de las unidades cobradas.	Elija una de las unidades marcadas.
Sobran B/. … y quien paga no es propietario vigente de la unidad que recibiría el saldo a favor.	Cobre solo lo pendiente, o elija una unidad de la que sea propietario.
La compañía no tiene configurada la cuenta por cobrar (CXC).	Configúrela en Cuentas por defecto.
La fecha del reverso va del … a hoy.	Elija una fecha dentro de ese rango.
El recibo ya está anulado.	No hace falta hacer nada.
No hay saldo a favor ni cuotas pendientes a las que aplicarlo en esa fecha.	No hay nada que aplicar todavía.

Mensaje	Qué hacer
No se puede emitir: la unidad debe B/. … (…). Cobre lo pendiente antes de certificarla.	Cobre lo pendiente (incluye parqueos y depósitos de la unidad).
La unidad tiene un arreglo de pago vigente y el inmueble exige no tenerlo para emitir el paz y salvo.	Termine el arreglo o cambie esa regla en la configuración.
La unidad no tiene un propietario activo registrado. Asígnele uno antes de emitirle un paz y salvo.	Edite la unidad y asígnele propietario.
Esa unidad no es de este inmueble.	Vuelva a elegir la unidad desde la lista.
Este paz y salvo ya está anulado.	Si necesita uno nuevo, emítalo.

Preguntas frecuentes

¿Puedo cobrar varias unidades del mismo propietario en un solo recibo? Sí: marque todas sus unidades en **Unidades**.

El dinero se aplicó a otra cuota de la que yo esperaba. Se aplica en el **Orden de aplicación de los cobros** del inmueble. Revíselo en Configuración del edificio.

Me equivoqué de monto. Anule el recibo con la fecha que corresponda y pulse **Registrar de nuevo con estos datos** para capturarlo otra vez con el monto correcto.

¿Qué es «Pagos (histórico)»? Pagos registrados con el esquema anterior del módulo. Quedan solo para consulta.

¿Cómo veo todo lo que debe una unidad? Vea Cuenta corriente de la unidad.