Conceptos de cobro y coeficientes de participación

Versión 2.0 · Actualizado: 07/10/2026 · Estado: PUBLICADO

¿Para qué sirve?

Los **conceptos de cobro** dicen **qué** se le cobra a las unidades del inmueble (cuota de mantenimiento, fondo de reserva, agua, multas...), **cómo se calcula** y **contra qué cuenta de ingreso** se contabiliza.

Los **coeficientes de participación** dicen qué parte del inmueble le corresponde a cada unidad. Se usan para repartir los conceptos que se cobran «entre todos», como el fondo de reserva o una derrama.

Este artículo explica ambos a fondo. La emisión de cuotas se explica en Emitir las cuotas de mantenimiento.

¿Cuándo debo usarlo?

- Al empezar a administrar un inmueble, para armar su catálogo de conceptos.
- Cuando cambia una tarifa o aparece un cobro nuevo (por ejemplo, una derrama).
- Cuando se agregan unidades, cambian sus áreas, o la ficha del inmueble muestra **Los coeficientes de participación no cuadran.**

Antes de comenzar

- El inmueble y sus unidades deben estar cargados, con su **área (m²)** si va a repartir por área. Vea Inmuebles, unidades y propietarios.
- Tenga creadas en el catálogo las cuentas de ingreso. Solo se ofrecen cuentas **activas que admiten movimiento**.
- Necesita el permiso de gestión de Propiedad Horizontal.

Cómo llegar a esta opción

- **Prop. Horizontal → Conceptos de cobro**
- **Prop. Horizontal → Coeficientes**

También desde la ficha del inmueble, con los botones **Conceptos de cobro** y, en el aviso de coeficientes descuadrados, **Revisarlos**.

Buscar opción

← Menú principal
Inmuebles
Propietarios
Conceptos de cobro
Lecturas de consumo
Emitir cuotas
Recargos por mora
Coeficientes
Configuración de cobro
Paz y salvo
Cuotas (histórico)
Pagos (histórico)
Cobros
Notas de crédito
Notas de débito

Conceptos de cobro

← Volver

Cada concepto dice **contra qué cuenta de ingreso** entra lo que se cobra. Es lo que permite que una cuota genere su documento de cuentas por cobrar y su asiento, en vez de quedarse en un registro que la contabilidad no ve.

Ver el texto completo

CÓDIGO	NOMBRE	TIPO	CÓMO SE CALCULA	MONTO BASE B/.	CUENTA DE INGRESO	ESTADO		
AGUA	Agua (m³)	servicio	Según el consumo medido	1.25	4112 Servicios facturados PH	• Activo	Editar	Eliminar
AMEN	Cuota de áreas sociales	amenidad	Monto fijo por unidad	20.00	4111 Cuotas de amenidades PH	• Activo	Editar	Eliminar
FONDO	Fondo de reserva	reserva	Repartir según el coeficiente	600.00	4113 Aportes a fondo de reserva PH	• Activo	Editar	Eliminar
MANT	Cuota de mantenimiento	mantenimiento	Monto fijo por unidad	85.00	4110 Cuotas de mantenimiento PH	• Activo	Editar	Eliminar

Nuevo concepto

Código *
CUOTA-MENSUAL

Nombre *
Cuota de mantenimiento

Monto base B/.
0.00

Tipo *
Cuota ordinaria

Cómo se calcula *
Monto fijo por unidad

El monto base significa algo distinto en cada método: lo que paga cada unidad, el precio por m², o el total a repartir por coeficiente.

Cuenta de ingreso
Buscar cuenta por código o nombre

Cuenta por cobrar (opcional)
Buscar cuenta por código o nombre

+ Crear concepto

Conceptos de cobro · Captura del 03/10/2026

Paso a paso

1. Elegir cómo se calcula cada concepto

Al crear un concepto (sección **Nuevo concepto**, botón **+ Crear concepto**) o al editarlo, el campo **Cómo se calcula *** cambia el significado del **Monto base B/.**:

Cómo se calcula	Qué significa el monto base	Úselo para
Monto fijo por unidad	Lo que paga cada unidad.	Cuota igual para todos.
Según el área (m²)	Precio por m². Se multiplica por el área de cada unidad.	Cuota proporcional a los metros.
Repartir según el coeficiente	TOTAL a repartir entre todas las unidades, según su coeficiente.	Fondo de reserva, derramas, seguro.
A mano en cada unidad	Solo la propuesta inicial: el monto se ajusta unidad por unidad al generar.	Multas o cobros distintos por unidad.
Según el consumo medido	Precio por unidad consumida. Se multiplica por la lectura del período.	Agua, gas o luz. Vea Registrar las lecturas de consumo.

En **Tipo *** elija la clase de cobro: *Cuota ordinaria*, *Cuota extraordinaria o derrama*, *Fondo de reserva*, *Recargo por mora*, *Multa*, *Consumo (agua, gas)*, *Uso de áreas comunes* u *Otro*.

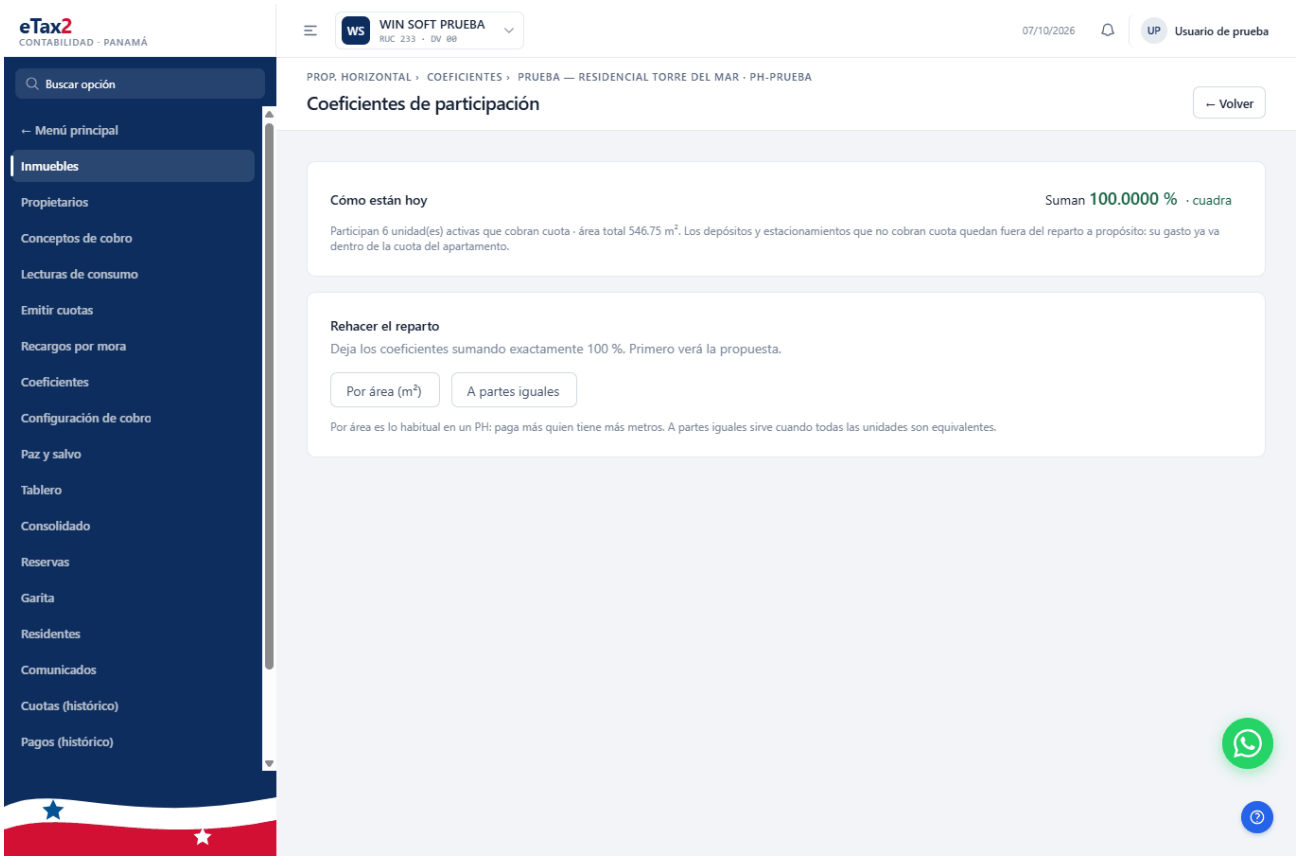
Las cuentas:

- **Cuenta de ingreso**: a dónde va el ingreso. Solo se aceptan cuentas activas que admiten movimiento y que **no** sean cuentas de control (CxC, CxP, bancos, caja, inventario…). Si la deja en *Sin cuenta (no contabilizable)* el concepto se guarda, pero la lista lo marca **Sin cuenta** — *No se le pueden generar cuotas*.
- **Cuenta por cobrar (opcional)**: si la deja vacía se usa *La de control de CxC de la compañía*.

2. Editar, desactivar o eliminar un concepto

1. En la lista **Conceptos de cobro de …** pulse **Editar** en la fila. Se abre el formulario debajo.
2. Cambie lo necesario. Para dejar de usarlo, desmarque **Activo**.
3. Pulse **Guardar**. eTax2 muestra «Concepto *nombre* actualizado.»

Eliminar solo funciona si el concepto nunca generó cargos. Si ya cobró algo, desactívelo.



Coeficientes de participación · Captura del 07/10/2026

3. Revisar y rehacer los coeficientes

1. Vaya a **Prop. Horizontal → Coeficientes**. Se abre **Coeficientes de participación**.
2. En **Cómo están hoy** verá cuánto suman. Si dice **· cuadra**, no hace falta hacer nada.
3. Si no cuadran, en **Rehacer el reparto** elija:
   - **Por área (m²)**: paga más quien tiene más metros (lo habitual en un PH).
   - **A partes iguales**: cuando todas las unidades son equivalentes.
4. Revise la tabla **Cómo quedarían**: **Unidad**, **Área m²**, **Coeficiente hoy**, **Quedaría** y **% del edificio**, con la **Suma** al pie.
5. Pulse **Aplicar este reparto**. eTax2 confirma, por ejemplo: «Coeficientes repartidos por área: 3 unidad(es) cambiaron y ahora suman 100.0000 %. Esto no toca las cuotas ya emitidas; afecta a lo que se emita de aquí en adelante.»

Si repartir a partes iguales no da un número exacto con seis decimales, verá en una unidad la nota *incluye … de ajuste de redondeo*: es la diferencia que se le asigna para que la suma dé 100 % justo.

¿Qué ocurre después?

- Los conceptos activos con cuenta de ingreso aparecen para marcar en **Emitir cuotas**. Los que no tienen cuenta salen como *sin cuenta, no se puede emitir*.
- Solo participan del reparto las unidades **activas** que cobran cuota. Los depósitos y estacionamientos que no cobran cuota quedan fuera a propósito: su gasto ya va dentro de la cuota del apartamento.
- Cambiar coeficientes o montos **no cambia las cuotas ya emitidas**: afecta solo lo que se emita de ahí en adelante.
- Crear conceptos o rehacer coeficientes **no genera asientos**. El asiento se hace al emitir las cuotas.

¿Por qué eTax2 lo hace de esta manera?

- **Cada concepto tiene su cuenta.** Así una cuota se convierte en una cuenta por cobrar real con su asiento, y no en un registro que la contabilidad no ve.
- **Se permite guardar sin cuenta**, para poder armar el catálogo del PH antes de tener el plan de cuentas listo; pero no se deja emitir, porque no habría contra qué asentar el ingreso.
- **Un concepto usado no se borra.** Los cobros hechos deben seguir diciendo de qué eran.
- **Los coeficientes se guardan como fracción** (0.400000 = 40 %) y deben sumar 1 (100 %). Si suman otra cosa, eTax2 lo avisa en la ficha del inmueble, en esta pantalla y al emitir.
- **Primero ve la propuesta, luego la aplica.** Cambiar coeficientes cambia lo que paga cada propietario, por eso los números se muestran antes.

Ejemplo práctico

«PRUEBA — RESIDENCIAL TORRE DEL MAR» (ficticio) tiene seis unidades activas que cobran cuota. Se reparten los coeficientes **Por área (m²)**:

Unidad	Área m²	Quedaría	% del edificio
A-101	100.00	0.200000	20.0000 %
A-102	100.00	0.200000	20.0000 %
A-201	80.00	0.160000	16.0000 %
A-202	80.00	0.160000	16.0000 %
A-301	90.00	0.180000	18.0000 %
L-001	50.00	0.100000	10.0000 %
Suma	**500.00**	**1.000000**	**100.0000 %**

Comprobación: 100 / 500 = 0.20; 80 / 500 = 0.16; 90 / 500 = 0.18; 50 / 500 = 0.10.

Luego se crea el concepto **FONDO-RESERVA**, *Fondo de reserva*, **Repartir según el coeficiente**, monto base **B/.1,000.00**. Al emitir el período 2026-10:

Unidad	Coeficiente	Monto
A-101	0.20	B/.200.00
A-102	0.20	B/.200.00
A-201	0.16	B/.160.00
A-202	0.16	B/.160.00
A-301	0.18	B/.180.00
L-001	0.10	B/.100.00
Total	**1.00**	**B/.1,000.00**

Comprobación: 200.00 / 0.20 = 1,000.00; 160.00 / 0.16 = 1,000.00; 180.00 / 0.18 = 1,000.00; 100.00 / 0.10 = 1,000.00.

Cada unidad recibe su propio documento de Cuentas por Cobrar con su asiento. Por ejemplo, el de A-201 (las cuentas dependen de la configuración de su compañía y del concepto):

Cuenta	Débito	Crédito
Cuentas por cobrar – propietarios	B/.160.00	
Ingreso – fondo de reserva		B/.160.00
Totales	**B/.160.00**	**B/.160.00**

Sumando las seis unidades, el ingreso del fondo de reserva queda en B/.1,000.00. Sin ITBMS: las cuotas del módulo no lo llevan (decisión de eTax2).

Errores comunes

Mensaje	Qué hacer
N concepto(s) activos sin cuenta de ingreso.	Edite esos conceptos y asígneles una **Cuenta de ingreso**.
La cuenta de ingreso no es de esta compañía o no admite movimientos.	Elija una cuenta de detalle, activa, de esta compañía.

Mensaje	Qué hacer
La cuenta por cobrar no es de esta compañía o no admite movimientos.	Elija otra cuenta, o deje la de control de CxC.
Esa cuenta es una cuenta de control (…): no puede recibir el ingreso de un cobro. Elija una cuenta de ingreso.	Elija una cuenta de ingreso de detalle.
Elija cómo repartir los coeficientes.	Pulse **Por área (m²)** o **A partes iguales** antes de aplicar.
No se puede eliminar el concepto …: ya generó … cargo(s) a los propietarios. Desactívelo …	Desmarque **Activo** y pulse **Guardar**.
Los coeficientes suman … % en vez de 100 %. …	Use **Rehacer el reparto** y **Aplicar este reparto**.
Los coeficientes suman …, que parece un PORCENTAJE: aquí se guardan como fracción …	Se cargaron como porcentaje (por ejemplo 40 en vez de 0.40). Rehaga el reparto.
N unidad(es) no tienen área registrada, así que el reparto por área les daría cero. …	Cargue el área en la unidad, o reparta a partes iguales.
No se puede repartir por área: ninguna unidad tiene área registrada. …	Igual que el anterior.
El inmueble no tiene unidades activas que cobren cuota, así que no hay nada que repartir.	Revise que las unidades estén activas y marcadas para pagar cuota.

Preguntas frecuentes

¿Dónde quedaron los «Tipos de cuota»? Esa opción se retiró: alimentaba un cobro antiguo que no generaba asientos. Hoy lo que se cobra se define en **Conceptos de cobro** y se emite en Emitir cuotas. Las cuotas emitidas por el camino antiguo siguen visibles, solo para consulta, en **Prop. Horizontal → Cuotas (histórico)**.

¿Puedo tener el mismo código de concepto dos veces? No dentro del mismo inmueble.

Si cambio el monto base, ¿se corrigen las cuotas de meses pasados? No. Solo cambia lo que se emita desde ahora. Para corregir una cuota ya emitida, anúlela desde el expediente de la unidad (el reverso lleva la fecha que usted indique; por defecto, la del documento) y emita la correcta. Vea La cuenta corriente de la unidad.

¿El coeficiente afecta la cuota por área o la fija? No. Solo se usa en los conceptos **Repartir según el coeficiente**.

Sustento normativo

El coeficiente de participación de cada unidad lo fija el régimen de propiedad horizontal del inmueble (su reglamento de copropiedad), según la normativa vigente en Panamá. eTax2 no valida que los coeficientes cargados coincidan con los del reglamento inscrito: **es responsabilidad del administrador** cargarlos correctamente. Las opciones **Por área (m²)** y **A partes iguales** son ayudas de eTax2 para cuadrar la suma, no un criterio legal. Verifique siempre el reglamento vigente del inmueble.
