Configuración de cobro del edificio

Versión 1.1 · Actualizado: 08/10/2026 · Estado: PUBLICADO

¿Para qué sirve?

Para decir, una sola vez, **cómo cobra el edificio**:

- cuántos **días de gracia** hay después del vencimiento;
- en qué **tramos de días** se agrupa la morosidad;
- cuánto tiempo vale un **paz y salvo** y si se puede emitir con un arreglo de pago vigente;
- si los **avisos de mora** salen solos por correo;
- en qué **orden** se aplican los cobros a lo que se debe;
- si se cobra **recargo por mora**, cuánto y en qué **cuenta de ingreso** entra.

¿Cuándo debo usarlo?

- Al empezar a administrar el inmueble, antes de cobrar el primer recargo.
- Cuando la asamblea o la junta cambie las reglas de cobro (por ejemplo, el porcentaje del recargo o los días de gracia).

Antes de comenzar

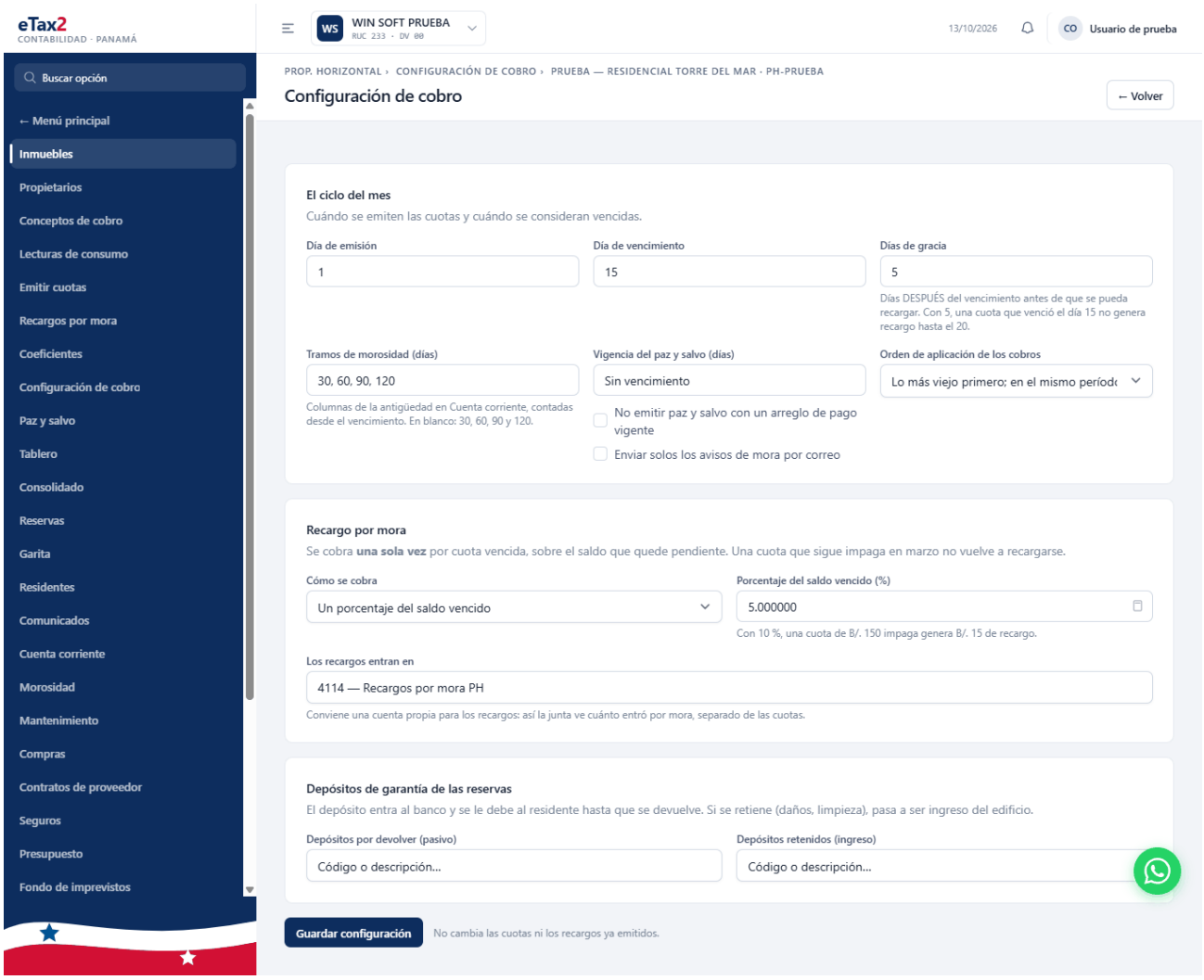
- Necesita el permiso de **ver** Propiedad Horizontal para consultar y el de **gestionar** para guardar. Sin el permiso de gestionar, la pantalla se ve pero no aparece el botón **Guardar configuración**.
- Si va a cobrar recargo, tenga creada en el catálogo una **cuenta de ingreso** para los recargos. Solo se ofrecen cuentas activas, que admiten movimiento y de naturaleza acreedora.
- Revise que el recargo esté aprobado por el reglamento o la asamblea del PH.

Cómo llegar a esta opción

Prop. Horizontal → Configuración de cobro

También desde la ficha del inmueble, con el botón **Configuración**.

Mientras el inmueble no tenga configuración guardada, la pantalla avisa: «Este inmueble todavía no tiene configuración de cobro. Mientras no la tenga, **no se le cobra recargo por mora a nadie**.»



Configuración de cobro · Captura del 13/10/2026

Paso a paso

1. El ciclo del mes

«Cuándo se emiten las cuotas y cuándo se consideran vencidas.»

Campo	Qué poner
Día de emisión	Día del mes (1 a 31) en que el PH emite sus cuotas. Por defecto, 1.
Día de vencimiento	Día del mes (1 a 31) en que vencen. Por defecto, 15.
Días de gracia	De 0 a 180. Días **después** del vencimiento antes de que se pueda recargar. «Con 5, una cuota que venció el día 15 no genera recargo hasta el 20.»

Campo	Qué poner
Tramos de morosidad (días)	Los días de cada columna de la antigüedad en **Cuenta corriente**, separados por coma, contados desde el vencimiento. En blanco: 30, 60, 90 y 120.
Vigencia del paz y salvo (días)	De 1 a 365. Si lo deja vacío, el paz y salvo sale **Sin vencimiento**.
Casilla **No emitir paz y salvo con un arreglo de pago vigente**	Márquela si el reglamento no permite certificar a quien todavía paga un arreglo.
Casilla **Enviar solos los avisos de mora por correo**	Márquela para que los avisos de mora se envíen sin que alguien los dispare a mano.
Orden de aplicación de los cobros	*Lo más viejo primero; en el mismo período, el recargo antes que la cuota* (el que viene marcado) o *Lo más viejo primero; en el mismo período, la cuota antes que el recargo*.

El día de emisión y el de vencimiento de **cada** emisión se indican también en Emitir cuotas, al emitir o al programar la emisión mensual.

2. El recargo por mora

«Se cobra **una sola vez** por cuota vencida, sobre el saldo que quede pendiente.»

1. En **Cómo se cobra**, elija:
   - **No se cobra recargo** (el que viene marcado);
   - **Un porcentaje del saldo vencido** → llene **Porcentaje del saldo vencido (%)**. «Con 10 %, una cuota de B/. 150 impaga genera B/. 15 de recargo.»
   - **Un importe fijo por cuota vencida** → llene **Importe fijo por cuota vencida (B/.)**.
2. En **Los recargos entran en**, elija la cuenta de ingreso. «Conviene una cuenta propia para los recargos: así la junta ve cuánto entró por mora, separado de las cuotas.»

3. Los depósitos de garantía de las reservas

Si alguna área común cobra depósito de garantía, en **Depósitos de garantía de las reservas** elija:

- **Depósitos por devolver (pasivo)**: la cuenta donde queda lo que se le debe al residente mientras el depósito no se devuelve.
- **Depósitos retenidos (ingreso)**: la cuenta a la que pasa el depósito cuando se retiene por daños o limpieza.

Tienen que ser dos cuentas distintas. Sin la primera, eTax2 no deja recibir depósitos; sin la segunda, no deja retenerlos. Vea Reservas de áreas comunes.

4. Guardar

Pulse **Guardar configuración**. eTax2 muestra: «Configuración guardada. Afecta a lo que se emita de aquí en adelante; no cambia las cuotas ni los recargos ya emitidos.»

¿Qué ocurre después?

- Guardar la configuración **no genera asientos** ni documentos.
- **Recargos por mora** usa los días de gracia, el tipo de recargo, el porcentaje o el importe y la cuenta. El recargo se calcula sobre el **saldo de cada cuota a la fecha de corte** que usted elige al aplicarlo, y se cobra **una sola vez por cuota**: el importe fijo es uno por cuota vencida, no uno por mes. Vea Recargos por mora.
- Cada recargo es un documento de Cuentas por Cobrar con su propio asiento, a nombre de quien debe la cuota (no del dueño de hoy).
- Los **tramos** cambian las columnas de antigüedad de La cuenta corriente de la unidad.
- La **vigencia** y la casilla del arreglo se aplican al emitir un paz y salvo. Vea Cobros y paz y salvo.
- El **orden de aplicación** decide a qué documentos va un cobro cuando no alcanza para todo.
- Los **avisos automáticos** afectan a Morosidad y arreglos de pago.
- Las **cuentas del depósito** se usan al recibir, devolver o retener el depósito de una reserva. Cambiarlas no mueve los depósitos ya registrados.

¿Por qué eTax2 lo hace de esta manera?

- **Nada se activa solo.** Un inmueble sin configuración no cobra recargo, y al crearla el recargo empieza en *No se cobra recargo*. Un PH no debe empezar a cobrar de más porque el sistema traía un valor por defecto.
- **Si hay recargo, hacen falta el monto y la cuenta.** Guardar «cobramos el 10 %» sin decir dónde entra dejaría una configuración que parece completa y falla al aplicar.
- **Una sola vez por cuota, sin capitalizar.** Una cuota impaga de enero no vuelve a recargarse en febrero ni en marzo, y el recargo no genera recargo.
- **No es retroactivo.** Lo ya emitido es un documento publicado: cambiar la regla no lo toca. Para corregir algo emitido se anula, y el reverso lleva la fecha que usted indique.

Ejemplo práctico

«PRUEBA — RESIDENCIAL TORRE DEL MAR» (ficticio) aprueba en asamblea un recargo del **10 %** con **5 días de gracia**. Se guarda:

Campo	Valor
Día de emisión	1
Día de vencimiento	15
Días de gracia	5
Tramos de morosidad (días)	30, 60, 90
Cómo se cobra	Un porcentaje del saldo vencido
Porcentaje del saldo vencido (%)	10
Los recargos entran en	Ingreso – recargos por mora

La cuota de octubre de A-102 es de **B/.150.00**, vence el 15/10/2026 y el propietario abona B/.50.00 el 18/10/2026. El 21/10/2026 el administrador aplica los recargos con fecha de corte 21/10/2026 (ya pasaron los 5 días de gracia).

Saldo de la cuota a la fecha de corte: 150.00 − 50.00 = **B/.100.00**. Recargo: 100.00 × 10 % = **B/.10.00**. Comprobación: 10.00 / 10 % = 100.00, igual al saldo pendiente.

Asiento del recargo (las cuentas dependen de su compañía y de esta configuración):

Cuenta	Débito	Crédito
Cuentas por cobrar – propietarios	B/.10.00	
Ingreso – recargos por mora		B/.10.00
Totales	**B/.10.00**	**B/.10.00**

Si en noviembre la cuota de octubre sigue impaga, **no** se le carga otro recargo.

Con un **importe fijo** de B/.25.00, en cambio, el recargo de esa cuota sería B/.25.00, una sola vez, sin importar el saldo.

Errores comunes

Mensaje	Qué hacer
Los días de gracia van de 0 a 180.	Escriba un número entre 0 y 180.

Mensaje	Qué hacer
Escriba los días de cada tramo separados por coma, por ejemplo: 30, 60, 90, 120.	Use solo números enteros separados por coma.
Un recargo del 100 % o más duplicaría la deuda; revise el número.	Corrija el porcentaje.
Indique cuánto se recarga, o elija «No se cobra recargo».	Llene el porcentaje o el importe, mayor que cero.
Indique en qué cuenta de ingreso entran los recargos.	Elija la cuenta en **Los recargos entran en** .
Esa cuenta no es de esta compañía.	Elija una cuenta de la lista.
La retención tiene que ir a una cuenta distinta de la de depósitos por devolver.	Elija otra cuenta en **Depósitos retenidos (ingreso)**.

Preguntas frecuentes

¿Si cambio el porcentaje, se recalculan los recargos ya cobrados? No. Solo afecta a los recargos que se apliquen desde ese momento.

¿El recargo lleva ITBMS? No. Ni las cuotas ni los recargos del módulo lo llevan (decisión de eTax2).

¿Puedo dejar de cobrar recargo? Sí: elija **No se cobra recargo** y guarde. Los recargos ya emitidos siguen; si alguno no correspondía, anúlelo desde el expediente de la unidad.

¿Los días de gracia cuentan desde la emisión? No, desde el **vencimiento**.

Sustento normativo

El recargo por mora, su tasa y los días de gracia los fija el reglamento de copropiedad o la asamblea de propietarios del PH, según la normativa de propiedad horizontal vigente en Panamá. eTax2 no valida que lo configurado coincida con lo aprobado: **es responsabilidad del administrador** cargarlo correctamente. La regla de cobrar una sola vez por cuota y sin capitalizar es una decisión de eTax2.
