Emitir las cuotas de mantenimiento

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

¿Para qué sirve?

Para **cobrar cada mes** las cuotas del inmueble (mantenimiento, fondo de reserva, consumo de agua, etc.) a todas las unidades de una sola vez.

Cada unidad recibe **un documento de Cuentas por Cobrar** a nombre de su propietario, **con su propio asiento contable**. Ese documento es la cuota: aparece en la cuenta corriente de la unidad, en el estado de cuenta del propietario y en el Mayor.

¿Cuándo debo usarlo?

- Una vez al mes, al emitir las cuotas del período (o dejarlo programado para que se emitan solas).
- Para cobrar, en el mismo período, unidades que quedaron fuera (por ejemplo, porque no tenían propietario).
- Para **anular** una emisión equivocada (mes, concepto o monto incorrecto) o la cuota de una sola unidad.

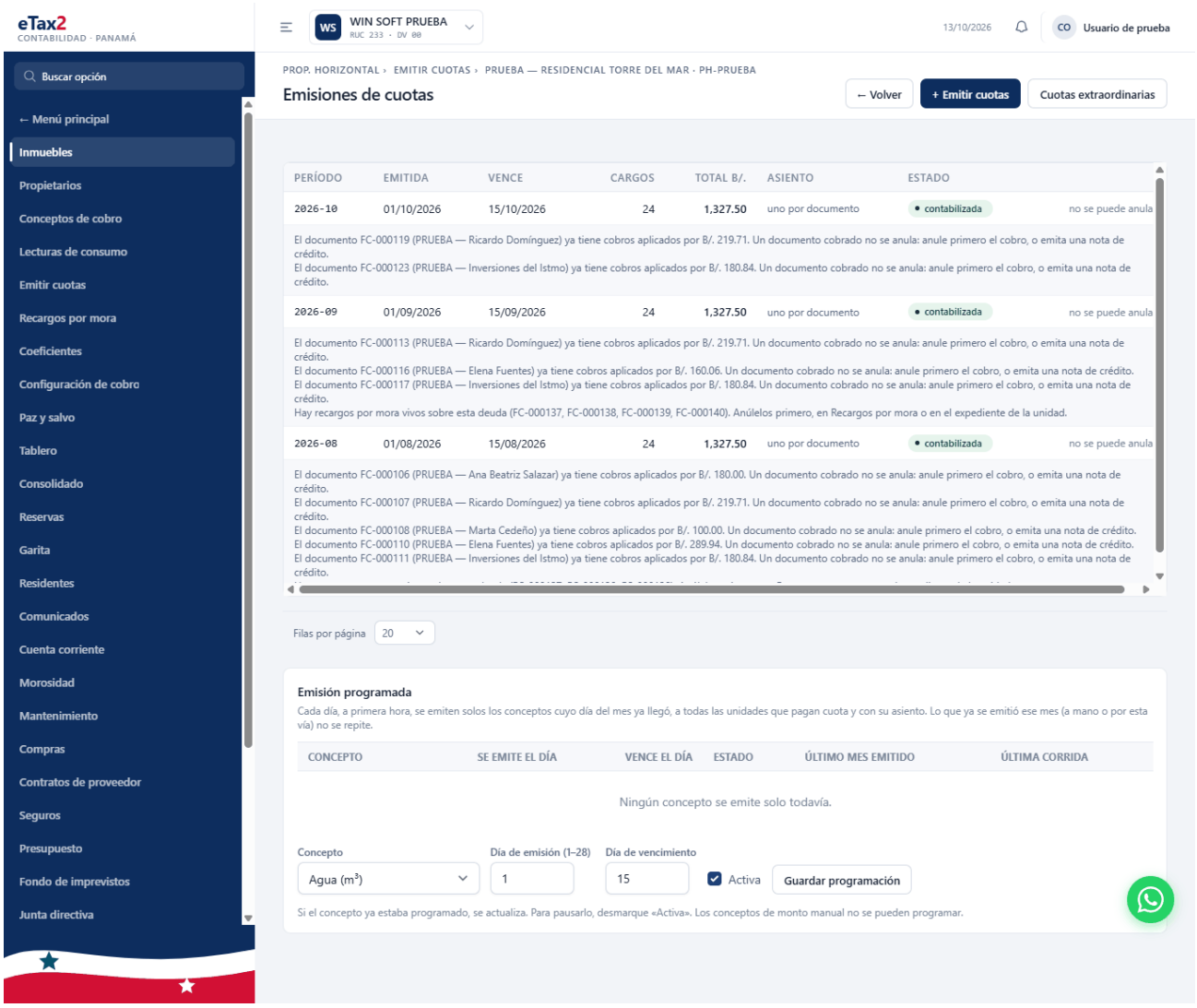
Antes de comenzar

- El inmueble, sus unidades y propietarios deben estar cargados. Vea Inmuebles, unidades y propietarios.
- Los conceptos de cobro deben existir y tener **cuenta de ingreso**. Vea Conceptos de cobro y coeficientes.
- Si cobra consumo (agua, gas), registre antes las lecturas del período. Vea Lecturas de consumo.
- La compañía debe tener la cuenta por cobrar (**CXC**) en Cuentas por defecto.
- La fecha de emisión debe caer en un período contable abierto.
- Para ver la pantalla basta el permiso de ver Propiedad Horizontal; para emitir o anular necesita el de gestionarla.

Cómo llegar a esta opción

Prop. Horizontal → Emitir cuotas

Si administra varios inmuebles, eTax2 le pide primero que elija el inmueble. La pantalla se titula **Emisiones de cuotas** y muestra el historial del inmueble.



Emisiones de cuotas · Captura del 13/10/2026

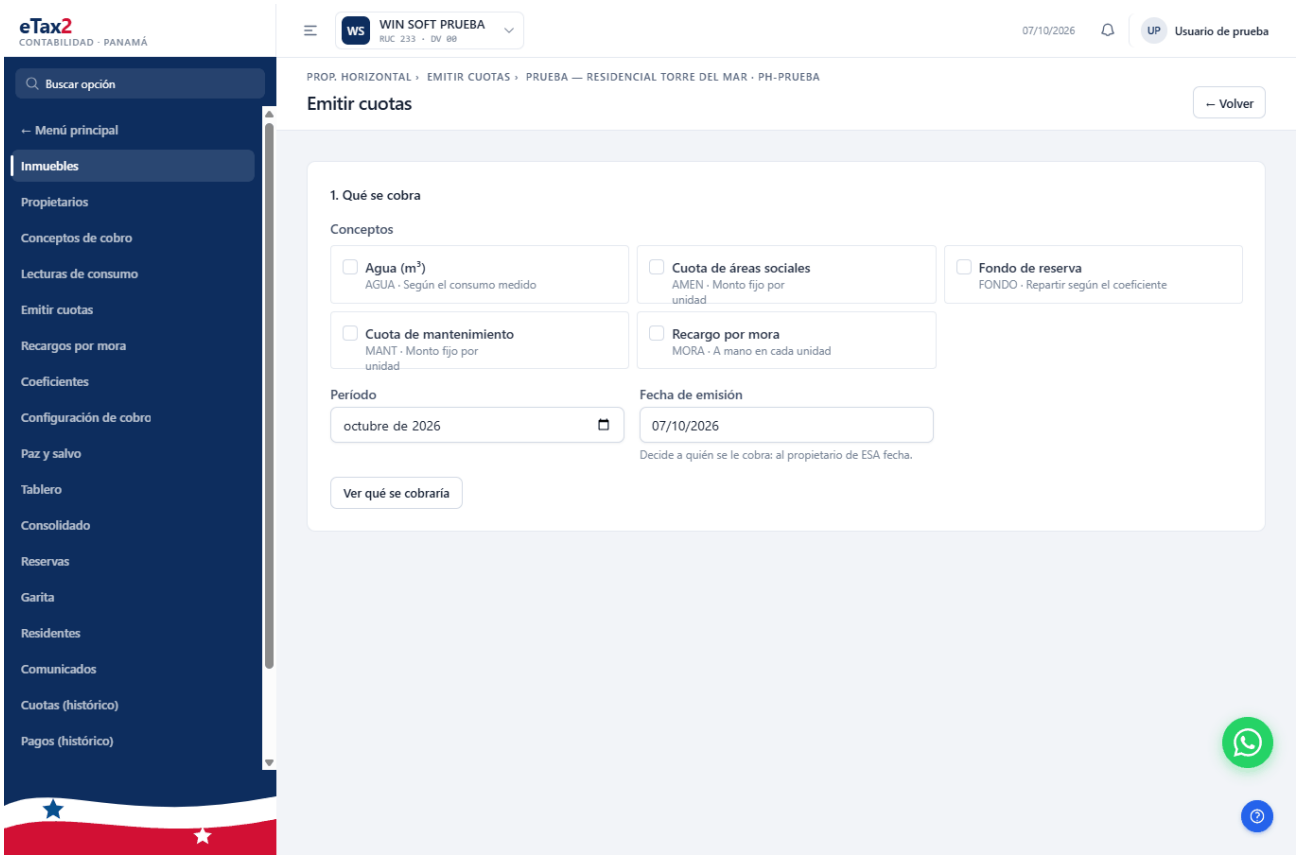
Paso a paso

1. Emitir las cuotas del mes

1. Pulse **+ Emitir cuotas**.
2. En **1. Qué se cobra**, marque los **Conceptos**. Los que dicen *sin cuenta, no se puede emitir* no se pueden marcar hasta asignarles cuenta de ingreso.
3. Elija el **Período** y la **Fecha de emisión**. La fecha de emisión *decide a quién se le cobra: al propietario de ESA fecha*.
4. Pulse **Ver qué se cobraría**.
5. En **2. Revisar y emitir**, revise los avisos y la tabla **Unidad**, **Concepto**, **Se le cobra a** y **Monto B/.**. Arriba se ve cuántos cargos se emitirán y el total.

6. Si hace falta, ajuste el monto de cualquier unidad. Un **0** deja a esa unidad sin cobro este mes.
7. Indique **Vence el**.
8. Pulse **Emitir las cuotas**.

eTax2 confirma, por ejemplo: «Emitidas las cuotas de 2026-10: 6 cargo(s) por B/. 1,000.00.»



Emitir cuotas · Captura del 07/10/2026

2. Dejar la emisión programada (opcional)

Al pie de **Emisiones de cuotas**, en **Emisión programada**:

1. Elija el **Concepto**, el **Día de emisión (1–28)** y el **Día de vencimiento**.
2. Deje marcada **Activa** y pulse **Guardar programación**.

Cada día, a primera hora, eTax2 emite solos los conceptos cuyo día ya llegó. Lo ya emitido ese mes no se repite. Para pausarlo, desmarque **Activa** y guarde. Los conceptos de monto manual no se pueden programar.

3. Anular una emisión entera

1. En **Emisiones de cuotas del inmueble**, pulse **Anular** en la fila de la emisión.

2. En **Fecha de la reversión** verá por defecto la fecha de la emisión. Puede cambiarla, pero no a una fecha anterior a la emisión ni posterior a hoy, y su período debe estar abierto.
3. Si quiere, escriba el **Motivo (opcional)**: queda en la emisión y en cada cargo anulado.
4. Pulse **Anular emisión**.

eTax2 confirma: «Anulada la emisión de *período* al *fecha*: *N* documento(s) y *N* cargo(s) anulados. Los asientos no se borraron: se reversaron (*N* reverso(s)).»

Si la emisión no se puede anular, en lugar del botón verá *no se puede anular* y, debajo de la fila, el motivo.

4. Anular la cuota de una sola unidad

1. Abra la unidad: **Prop. Horizontal → Inmuebles**, abra el inmueble y luego la unidad.
2. En **Documentos por cobrar de la unidad**, pulse **Anular** en el documento.
3. Revise la **Fecha de la reversión** (por defecto, la del documento) y, si quiere, escriba el **Motivo (opcional)**, y pulse **Anular documento**.

eTax2 confirma: «Documento *número* anulado al *fecha*: *N* cargo(s). Su asiento no se borró, se reversó.»

Las cuotas y recargos de Propiedad Horizontal **no se anulan desde Cuentas por Cobrar → Facturas**: eTax2 lo rechaza y le indica que lo haga aquí.

¿Qué ocurre después?

- Por cada unidad se crea **un documento por cobrar** (en estado pendiente) a nombre del propietario de la fecha de emisión, con la referencia *PH código-de-unidad · período* y una línea por concepto.
- **Cada documento lleva su propio asiento**: débito a la cuenta por cobrar del propietario y crédito a la cuenta de ingreso de cada concepto.
- La emisión queda **contabilizada**. En la columna **Asiento** verá *uno por documento*.
- Si usó conceptos por consumo, las lecturas cobradas quedan **facturadas** para no cobrarse dos veces.
- Las cuotas aparecen en la cuenta corriente de la unidad y en la morosidad.

Al anular (la emisión entera o una cuota):

- Nada se borra. Cada asiento se **reversa** con otro asiento en la fecha que usted eligió; el original queda posteado.

- El documento queda **anulado** desde esa fecha, sus cargos también, y las lecturas de consumo vuelven a estar **disponibles** para emitirse otra vez.
- Ese período puede volver a emitirse para esa unidad.
- Si al anular cuotas sueltas ya no queda ninguna viva de una emisión, la emisión también pasa a **anulada**.

¿Por qué eTax2 lo hace de esta manera?

- **Primero se ve, luego se emite.** Emitir crea deuda a nombre de personas reales y postea asientos; usted ve el total y los avisos antes.
- **El cálculo es una propuesta.** Las fórmulas evitan teclear un monto por unidad, pero la última palabra es suya: puede corregir cualquier monto.
- **Un asiento por documento.** Así cada cuota se puede anular sola, y la cuenta corriente de la unidad cuadra con el Mayor.
- **La deuda es de quien era dueño en la fecha de emisión.** Si la unidad se vende después, la cuota vieja sigue a nombre del dueño anterior.
- **Una unidad sin propietario no detiene el mes.** Se omite y queda anotada debajo de su emisión; su parte no se reparte entre las demás.
- **No se cobra dos veces lo mismo.** Si un concepto ya se emitió a una unidad en ese período, eTax2 lo salta.
- **Lo cobrado no se anula.** Anular una cuota con cobros dejaría dinero recibido sin explicación; tampoco se anula una cuota que tiene un recargo por mora vivo, porque seguiría cobrándose mora sobre una deuda que ya no existe.
- **La fecha del reverso la decide usted**, nunca antes del documento: así el Mayor muestra la deuda hasta el día en que realmente se anuló.

Ejemplo práctico

Edificio «PRUEBA — RESIDENCIAL TORRE DEL MAR» (ficticio). Período 2026-10, concepto **Cuota de mantenimiento**, «Repartir según el coeficiente», monto base **B/.1,000.00**. Fecha de emisión 01/10/2026, vence el 15/10/2026.

Unidad	Coeficiente	Se le cobra a	Monto
A-101	0.15	Ana Pérez	B/.150.00
A-102	0.15	Luis Gómez	B/.150.00
A-201	0.20	María Ríos	B/.200.00

Unidad	Coeficiente	Se le cobra a	Monto
A-202	0.20	Carlos Vega	B/.200.00
A-301	0.20	Rosa Díaz	B/.200.00
L-001	0.10	Comercial Mar, S.A.	B/.100.00
Total	**1.00**		**B/.1,000.00**

Comprobación: 150.00 / 0.15 = 1,000.00; 200.00 / 0.20 = 1,000.00; 100.00 / 0.10 = 1,000.00.

Se crean seis documentos, cada uno con su asiento. El de la unidad A-201 (las cuentas dependen de la configuración de su compañía y del concepto):

Cuenta	Débito	Crédito
Cuentas por cobrar – propietarios	B/.200.00	
Ingresos por cuotas de mantenimiento		B/.200.00
Totales	**B/.200.00**	**B/.200.00**

Si después se anula esa cuota con fecha 05/10/2026, eTax2 postea el asiento contrario con esa fecha:

Cuenta	Débito	Crédito
Ingresos por cuotas de mantenimiento	B/.200.00	
Cuentas por cobrar – propietarios		B/.200.00
Totales	**B/.200.00**	**B/.200.00**

Las cuotas no llevan ITBMS: es una decisión de eTax2 para este módulo.

Errores comunes

Mensaje	Qué hacer
Elija al menos un concepto para emitir.	Marque uno o más conceptos.
El vencimiento no puede ser anterior a la emisión.	Corrija **Vence el**.
Estos conceptos no tienen cuenta de ingreso y no se pueden contabilizar: …	Asígneles una cuenta en **Conceptos de cobro**.
No hay nada que cobrar: ninguna unidad genera cargo con esos conceptos.	Revise que las unidades estén activas y marcadas para pagar cuota.

Mensaje	Qué hacer
No hay nada que cobrar: todas las unidades quedaron en cero.	Revise el **Monto base**, las áreas o los coeficientes.
Todo lo de AAAA-MM ya está emitido para este inmueble: …	Ese período ya se cobró. Si hay que rehacerlo, anule primero lo emitido.
No se emitió nada: NINGUNA de las unidades por cobrar tiene propietario registrado (…).	Asigne propietario a las unidades y vuelva a emitir.
La compañía no tiene configurada la cuenta por cobrar (CXC). …	Configúrela en Cuentas por defecto.
El documento … ya tiene cobros aplicados … Un documento cobrado no se anula: anule primero el cobro, o emita una nota de crédito.	Anule el recibo de cobro (vea Cobros y paz y salvo) o emita una nota de crédito.
Hay recargos por mora vivos sobre esta deuda (…). Anúlelos primero, en Recargos por mora o en el expediente de la unidad.	Anule primero el recargo. Vea Recargos por mora.
El documento … se emitió con un asiento para todo el lote: se anula junto con su emisión completa, en Emisiones de cuotas.	Es una emisión anterior al 04/10/2026: anule la emisión entera.
La fecha de anulación no puede ser anterior a la fecha de …	Elija una fecha igual o posterior a la del documento o la emisión.
La fecha de anulación no puede ser posterior a hoy.	Elija hoy o una fecha anterior.

Preguntas frecuentes

Me salió un aviso «⚠ … Asígneles propietario y vuelva a emitir este mismo período para cobrarlas». Algunas unidades no tenían propietario y se omitieron. Asígneles uno y emita de nuevo el mismo período: solo se cobrará lo que falta.

¿Por qué el mismo mes aparece dos veces en la lista? Es una emisión complementaria: cobró después unidades que habían quedado fuera.

Las emisiones viejas tienen un número en la columna Asiento y las nuevas dicen «uno por documento». Antes del 04/10/2026 se posteaba un asiento para todo el lote; por eso esas emisiones solo se pueden anular enteras.

¿Qué son «Cuotas (histórico)»? Cuotas emitidas con el esquema anterior del módulo. Quedan solo para consulta.

¿Cómo cobro las cuotas? Vea Cobros y paz y salvo.

Sustento contable

Cada cuota es una cuenta por cobrar real: el ingreso se reconoce al emitirla y la deuda queda a nombre del propietario. Un documento contabilizado no se borra ni se modifica; se corrige con un asiento de reverso fechado, de modo que el auxiliar de clientes y el Mayor cuadran a cualquier fecha.