Recargos por mora

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

¿Para qué sirve?

Para cobrar un **recargo** a los propietarios que no pagaron su cuota a tiempo. Usted define una vez cómo se calcula y, cuando lo decida, eTax2 le muestra a quién le toca a una **fecha de corte** y lo aplica.

Cada recargo es **un documento de Cuentas por Cobrar** con su propio asiento, igual que una cuota.

¿Cuándo debo usarlo?

- Periódicamente (por ejemplo, a inicio de cada mes) para recargar las cuotas vencidas.
- Para anular un recargo aplicado por error.

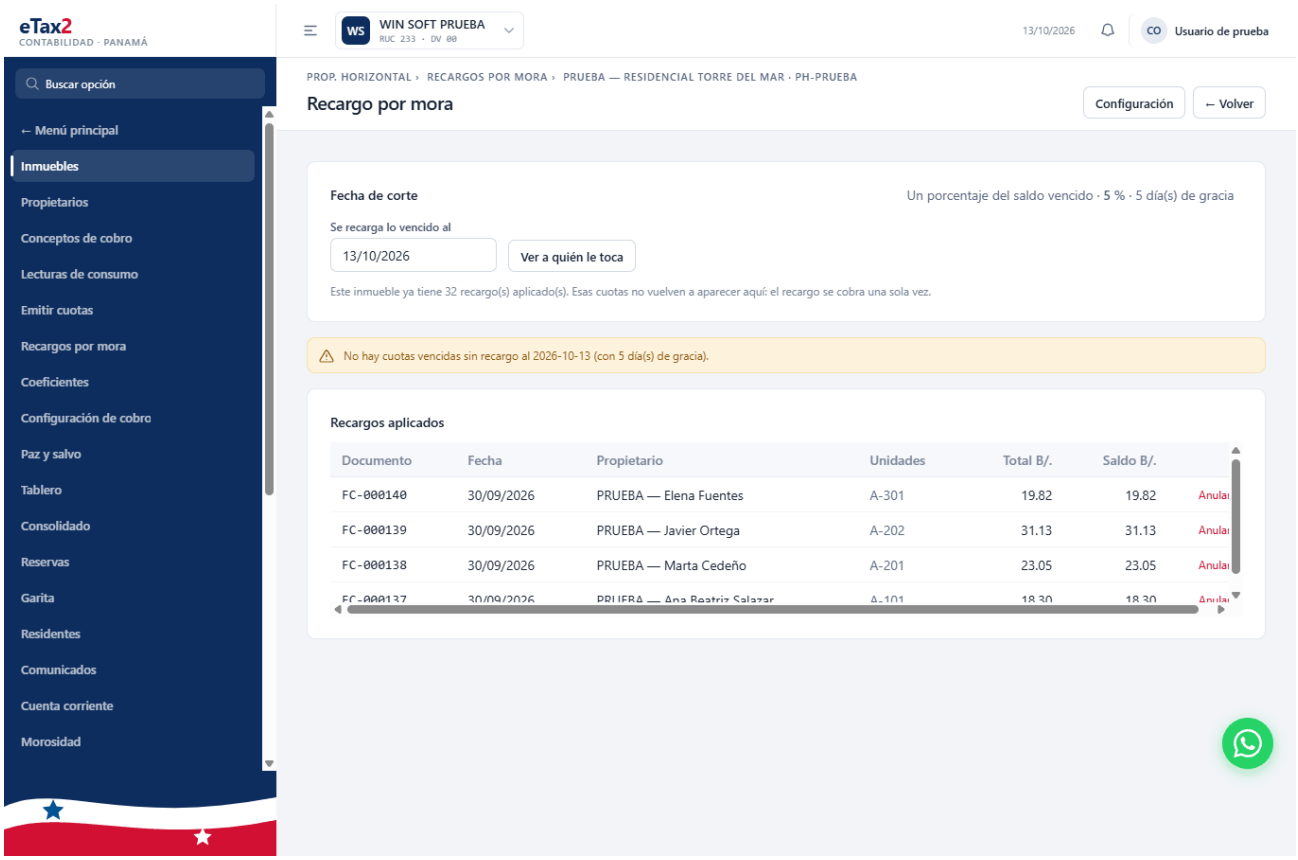
Antes de comenzar

- Deben existir cuotas emitidas y vencidas. Vea Emitir las cuotas de mantenimiento.
- El recargo debe estar configurado en **Prop. Horizontal → Configuración de cobro**: **Días de gracia**, **Cómo se cobra** (porcentaje o importe fijo) y **Los recargos entran en** (la cuenta de ingreso). Vea Configuración del edificio.
- La compañía debe tener la cuenta por cobrar (**CXC**) en Cuentas por defecto.
- La fecha de corte debe caer en un período contable abierto.
- Revise que el recargo esté aprobado por el reglamento de su PH.
- Para ver la pantalla basta el permiso de ver Propiedad Horizontal; para aplicar o anular necesita el de gestionarla.

Cómo llegar a esta opción

Prop. Horizontal → Recargos por mora

Si administra varios inmuebles, eTax2 le pide primero que elija el inmueble. La pantalla se titula **Recargo por mora**; el botón **Configuración** lo lleva a la configuración de cobro.



Recargos por mora · Captura del 13/10/2026

Paso a paso

1. Aplicar el recargo

1. Arriba verá cómo está configurado (por ejemplo, *Un porcentaje del saldo vencido · 10 % · 5 día(s) de gracia*).
2. En **Se recarga lo vencido al**, escoja la fecha de corte (hoy o una fecha pasada) y pulse **Ver a quién le toca**.
3. Revise la tabla **A quién le toca**: **Unidad**, **Cuota**, **Se le cobra a**, **Saldo vencido B/.**, **Días** y **Recargo B/.**. Todas vienen marcadas; desmarque las que no quiera recargar (la casilla del encabezado marca o desmarca todas).
4. Indique **El recargo vence el** (por defecto, el último día del mes del corte).
5. Pulse **Aplicar el recargo**.

eTax2 confirma, por ejemplo: «Aplicados 2 recargo(s) por B/. 20.00. No se volverán a cobrar sobre esas mismas cuotas.»

2. Anular un recargo

1. En la misma pantalla, en **Recargos aplicados**, pulse **Anular** en el documento.

2. Revise la **Fecha de la reversión**: por defecto, la del recargo; no puede ser anterior a ella ni posterior a hoy, y su período debe estar abierto.
3. Si quiere, escriba el **Motivo (opcional)**.
4. Pulse **Anular recargo**.

También puede anularlo desde la unidad, en **Documentos por cobrar de la unidad**. Si el recargo ya tiene cobros, verá *no se puede anular*: anule primero el cobro.

¿Qué ocurre después?

- Se crea **un documento por cobrar por propietario y unidad**, con fecha igual a la fecha de corte y la referencia *PH recargo por mora · corte (fecha)*, sin ITBMS.
- **Cada documento lleva su asiento**: débito a la cuenta por cobrar del propietario, crédito a la cuenta de ingreso de recargos.
- La primera vez, eTax2 crea solo el concepto **MORA – Recargo por mora** con la cuenta de la configuración. Si después cambia la cuenta en la configuración, el concepto la sigue.
- Cada recargo queda ligado a la cuota que lo originó y toma su período: en la cuenta corriente de la unidad se ve de qué cuota viene.
- Una cuota recibe recargo **una sola vez**. Si el recargo se anula, esa cuota vuelve a aparecer y puede recargarse de nuevo.
- El recargo se cobra igual que una cuota. Vea Cobros y paz y salvo.
- **Al anular**, el asiento no se borra: se postea su reverso en la fecha elegida y el documento queda anulado desde esa fecha.

¿Cómo se calcula?

Qué cuotas entran. Las que, a la fecha de corte:

- tenían saldo pendiente;
- vencieron antes de la fecha de corte menos los días de gracia;
- no tienen ya un recargo vivo;
- no son ellas mismas un recargo (un recargo no genera recargo);
- no son de una unidad con un **arreglo de pago vigente** que suspende el recargo. Vea Morosidad y arreglos de pago.

La base es el saldo a la fecha de corte. eTax2 toma lo que se debía de la cuota **ese día**, no hoy. Un abono hecho después del corte no baja el recargo de ese corte; un abono hecho antes, sí.

Porcentaje. Se calcula concepto por concepto de la cuota (mantenimiento, fondo, agua…) y se suma: el resultado es el mismo que sobre la cuota entera. Si la cuota tuvo abonos, el saldo se reparte entre sus conceptos en proporción a lo emitido.

Importe fijo. Se cobra **uno por cuota vencida**, aunque la cuota tenga varios conceptos.

Días es la cantidad de días entre el vencimiento de la cuota y la fecha de corte.

¿Por qué eTax2 lo hace de esta manera?

- **Primero muestra, luego aplica.** Usted ve a quién y cuánto antes de generar nada, y puede dejar fuera casos puntuales.
- **Una sola vez por cuota**, sin cobrar recargo sobre recargo.
- **El saldo al corte, no el de hoy.** Si corre el recargo con un corte atrasado, lo que debía ese día es lo que cuenta.
- **El corte no puede ser futuro.** La mora se cobra sobre lo ya vencido; con un corte futuro se recargarían cuotas que aún no vencen.
- **El recargo se anula aquí y no en Cuentas por Cobrar**, para que la cuota de la que cuelga vuelva a quedar disponible.
- **Una cuota con recargo vivo no se puede anular**: primero se anula el recargo, para no cobrar mora sobre una deuda que ya no existe.

Ejemplo práctico

Edificio «PRUEBA — RESIDENCIAL TORRE DEL MAR» (ficticio). Configuración: 10 % del saldo vencido, 5 días de gracia. Corte al 06/10/2026.

La cuota de septiembre de Luis Gómez (A-102) era de B/.150.00 y venció el 30/09/2026. Abonó B/.50.00 el 03/10/2026, así que al corte debía **B/.100.00**. Venció hace 6 días (más que los 5 de gracia):

B/.100.00 × 10 % = **B/.10.00** (comprobación: 10.00 / 10 % = 100.00, que es el saldo al 06/10/2026).

Si Luis hubiera pagado el resto el 07/10/2026, el recargo con corte al 06/10/2026 seguiría siendo B/.10.00: el pago es posterior al corte.

Con **importe fijo** de B/.10.00: la cuota de septiembre de María Ríos (A-201) tiene mantenimiento B/.200.00 y agua B/.17.00. Se le cobra **un solo** recargo de B/.10.00, no uno por concepto.

Asiento del recargo de A-102 (las cuentas dependen de la configuración de su compañía):

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

Los recargos no llevan ITBMS en eTax2.

Errores comunes

Mensaje	Qué hacer
Este inmueble no tiene configuración de cobro. Créela antes de aplicar recargos.	Configúrela en **Configuración de cobro**.
Este inmueble no cobra recargo por mora. Actívelo en la configuración del inmueble si la junta lo aprobó.	Elija en **Cómo se cobra** el porcentaje o el importe fijo.
Este inmueble no tiene configurado el recargo por mora.	Igual que el anterior.
La configuración del inmueble no dice en qué cuenta de ingreso entran los recargos. Indíquela antes de aplicarlos.	Elija la cuenta en **Los recargos entran en**.
No hay cuotas vencidas sin recargo al … (con … día(s) de gracia).	No hay deudas que recargar a esa fecha.
No hay ninguna cuota marcada para recargar.	Marque al menos una fila.
No hay ninguna cuota vencida a la que aplicarle recargo.	Vuelva a pulsar **Ver a quién le toca**; puede que alguien ya haya aplicado el recargo.
La fecha de corte no puede ser posterior a hoy: la mora se cobra sobre lo ya vencido.	Elija hoy o una fecha pasada.
El vencimiento del recargo no puede ser anterior a la fecha de corte.	Corrija **El recargo vence el**.
La compañía no tiene configurada la cuenta por cobrar (CXC).	Configúrela en Cuentas por defecto.
El documento … ya tiene cobros aplicados …	Anule primero el recibo de cobro y luego el recargo.
La fecha de anulación no puede ser anterior a la fecha de …	Elija una fecha igual o posterior a la del recargo.

Preguntas frecuentes

Una fila dice «Sin cliente · se omite». El documento de esa cuota no tiene cliente; no se le puede cobrar recargo.

¿Cambiar el porcentaje cambia los recargos anteriores? No. Solo afecta lo que se aplique de ahí en adelante.

Una cuota no aparece aunque está vencida. Revise los días de gracia, si ya tiene un recargo vivo o si la unidad tiene un arreglo de pago que suspende el recargo.

Apliqué un recargo por error. Anúlelo en **Recargos aplicados**. Si ya está cobrado, anule primero el cobro o emita una nota de crédito.

Sustento normativo

El cobro de recargos en una propiedad horizontal debe estar autorizado por el reglamento de copropiedad y las decisiones de la asamblea, según la normativa vigente sobre propiedad horizontal en Panamá. eTax2 **no** fija el porcentaje, el importe ni los días de gracia: los toma de lo que usted configure. Verifique con la administración y el reglamento vigente del PH antes de aplicarlos; las normas pueden cambiar.
