Tablero del edificio, consolidado, reportes y alertas

Versión 1.0 · Actualizado: 07/10/2026 · Estado: PUBLICADO

¿Para qué sirve?

Para saber, sin abrir pantalla por pantalla, **cómo está el edificio hoy**: cuánto deben los propietarios y cuánto está vencido, cuánto se emitió y se cobró en el mes, cuánto hay en el banco y en el fondo de imprevistos, cómo va el presupuesto y qué está esperando una decisión (incidencias, compras, reservas, mudanzas, paquetes, visitas).

En este artículo también se explican:

- el **Consolidado**, que reúne en una sola tabla todos los inmuebles que usted administra, aunque estén en compañías distintas;
- los reportes **Morosidad histórica** y **Uso de las áreas comunes**;
- las **alertas** que eTax2 deja cada mañana en la campana;
- lo que puede preguntarle al **Asistente IA** sobre el PH;
- cómo **anular una cuota o un recargo** suelto de una unidad.

¿Cuándo debo usarlo?

- **A diario o cada semana**, para revisar los pendientes y la agenda de los próximos 7 días.
- **Al cierre de cada mes**, para ver lo emitido contra lo cobrado y cómo cerró lo vencido.
- **Antes de una reunión de junta o asamblea**, para presentar la morosidad mes a mes y el uso de las áreas.
- **Si administra varios PH**, para ver en el Consolidado cuál necesita atención primero.

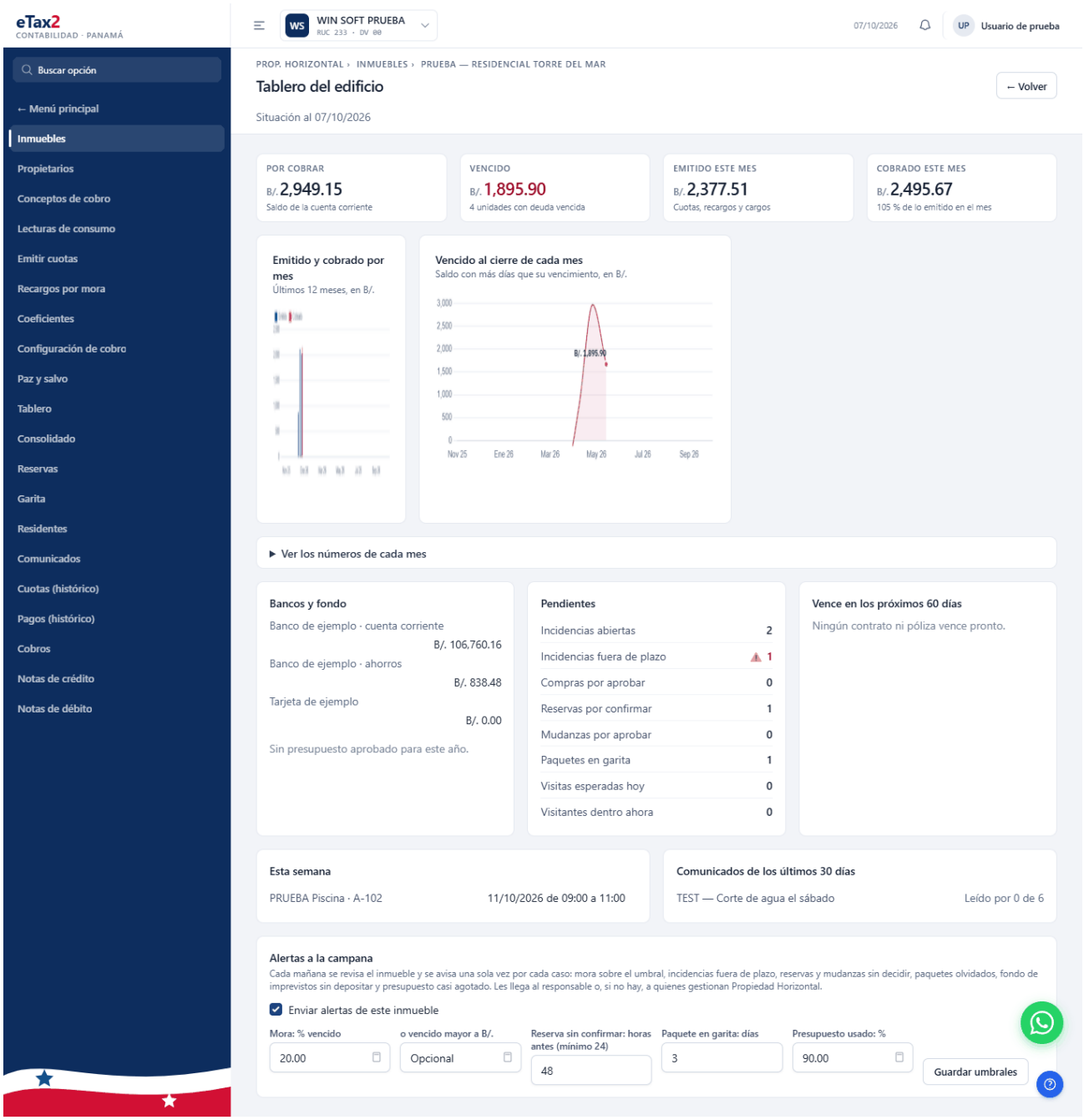
Antes de comenzar

- Necesita el permiso de **ver** Propiedad Horizontal. Para cambiar los umbrales de las alertas o anular documentos necesita el de **gestionar**.
- Las cifras salen de lo que ya registró: cuotas emitidas, cobros, bancos, presupuesto. Si todavía no emite cuotas, vea Emitir las cuotas de mantenimiento.
- El bloque de presupuesto aparece solo si hay un presupuesto aprobado para el año. Vea Presupuesto y fondo de imprevistos.

Cómo llegar a esta opción

- Tablero: **Prop. Horizontal → Tablero**, o el botón **Tablero** dentro del inmueble (**Prop. Horizontal → Inmuebles → Ver**).
- Consolidado: **Prop. Horizontal → Consolidado**, o el botón **Consolidado** en la lista de **Inmuebles**.
- Morosidad histórica: dentro del inmueble, botón **Morosidad → Morosidad histórica**.
- Uso de las áreas: dentro del inmueble, botón **Reservas → Uso de las áreas**.
- Alertas: al final del tablero, bloque **Alertas a la campana**.
- Asistente: **Asistente IA** en el menú principal.

Si administra varios inmuebles, la opción **Tablero** del menú lo lleva primero a la lista para que elija uno: «Elija el inmueble para ver el tablero.»



Tablero del edificio · Captura del 07/10/2026

Paso a paso

1. Leer el tablero del edificio

El título es **Tablero del edificio**, con la leyenda «Situación al (fecha de hoy)». De arriba abajo:

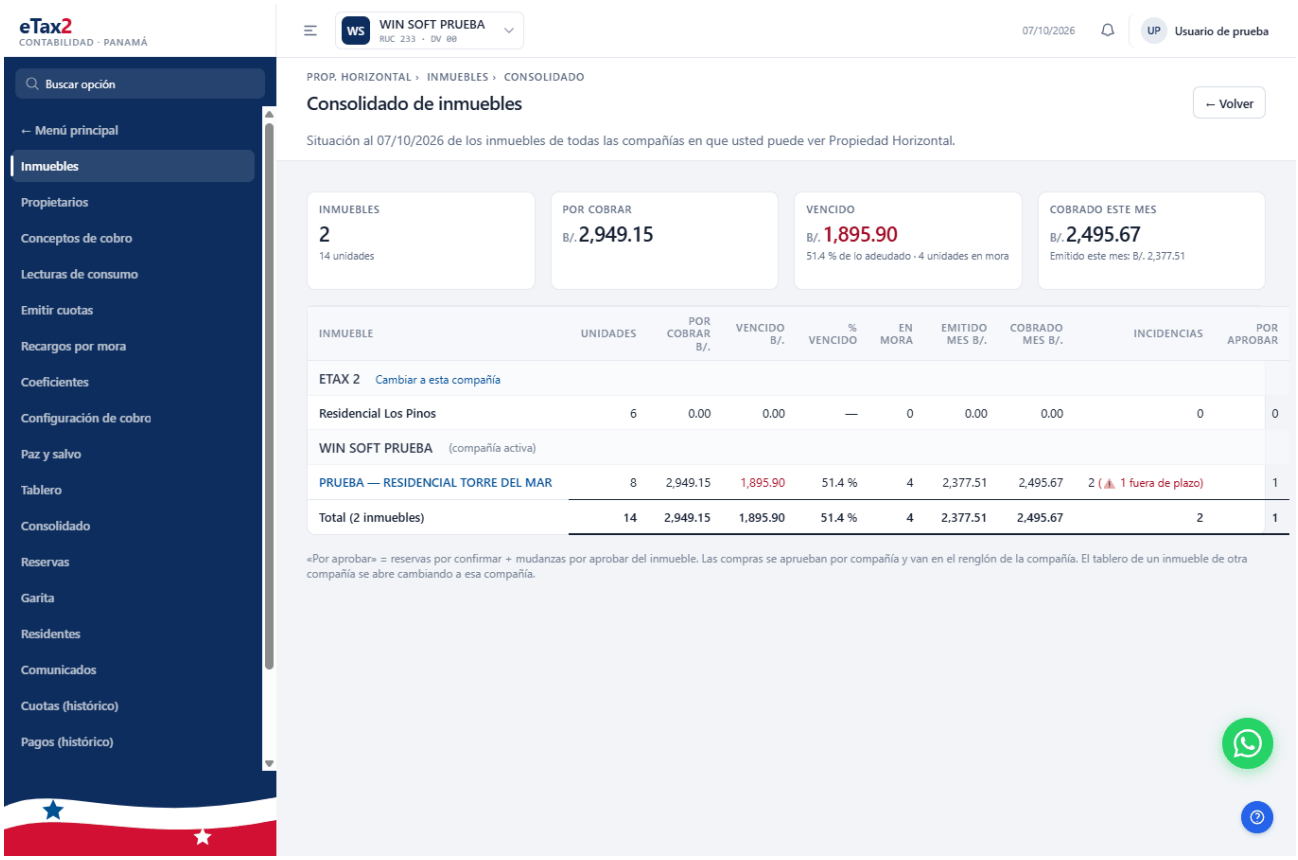
1. **Cuatro cifras de cobranza** (cada una abre la pantalla donde se trabaja):
   - **Por cobrar**: saldo de la cuenta corriente de todas las unidades. Abre la cuenta corriente.
   - **Vencido**: lo que pasó su fecha de vencimiento, con cuántas unidades tienen deuda vencida. Abre **Morosidad**.

    - **Emitido este mes**: cuotas, recargos y cargos del mes.
    - **Cobrado este mes**: con el porcentaje de lo emitido en el mes. Abre **Cobros**.
2. **Dos gráficos**: **Emitido y cobrado por mes** (últimos 12 meses) y **Vencido al cierre de cada mes**. Debajo, **Ver los números de cada mes** abre la tabla **Tendencia mensual de la cobranza** con **Mes**, **Emitido B/.**, **Cobrado B/.**, **Vencido al cierre B/.** y **Por cobrar al cierre B/.**.
3. **Bancos y fondo**: el saldo de cada cuenta de banco, el **Fondo de imprevistos (saldo esperado)** y el **Presupuesto** del año (**Presupuestado**, **Ejecutado**, **Comprometido**, **Disponible**). Si no hay presupuesto aprobado dice «Sin presupuesto aprobado para este año.».
4. **Pendientes**: **Incidencias abiertas**, **Incidencias fuera de plazo** (en rojo con ⚠ si hay alguna), **Compras por aprobar**, **Reservas por confirmar**, **Mudanzas por aprobar**, **Paquetes en garita**, **Visitas esperadas hoy** y **Visitantes dentro ahora**. Cada renglón abre su pantalla.
5. **Vence en los próximos 60 días**: contratos de proveedor y pólizas de seguro por vencer.
6. **Esta semana**: asambleas convocadas, reservas y mudanzas de los próximos 7 días; las que faltan por decidir dicen *(por confirmar)* o *(por aprobar)*.
7. **Comunicados de los últimos 30 días**, con «Leído por X de Y».
8. **Alertas a la campana** (vea el punto 5).

2. Comparar varios inmuebles en el Consolidado

1. Vaya a **Prop. Horizontal → Consolidado**. El título es **Consolidado de inmuebles**.
2. Arriba ve los totales: **Inmuebles** (y cuántas unidades), **Por cobrar**, **Vencido** (con el % de lo adeudado y las unidades en mora) y **Cobrado este mes**.
3. La tabla **Inmuebles por compañía** agrupa los edificios por compañía, con las columnas **Inmueble**, **Unidades**, **Por cobrar B/.**, **Vencido B/.**, **% vencido**, **En mora**, **Emitido mes B/.**, **Cobrado mes B/.**, **Incidencias** y **Por aprobar**.
4. Para abrir el tablero de un edificio, haga clic en su nombre. Si el edificio es de otra compañía, primero pulse **Cambiar a esta compañía** en el renglón de esa compañía.

Solo salen los inmuebles **activos** de las compañías en que usted tiene permiso de ver Propiedad Horizontal. La compañía activa no cambia al abrir el Consolidado.



Consolidado de inmuebles · Captura del 07/10/2026

3. Sacar la morosidad histórica

1. Dentro del inmueble, pulse **Morosidad** y luego **Morosidad histórica**.
2. En **Meses** elija **Últimos 6 meses**, **Últimos 12 meses**, **Últimos 24 meses** o **Últimos 36 meses**. La tabla se actualiza sola.
3. La tabla **Morosidad mes a mes** muestra **Mes**, **Emitido B/.**, **Cobrado B/.**, **% cobrado**, **Por cobrar al cierre B/.**, **Vencido al cierre B/.** y **% vencido**.

Cómo leer los porcentajes (lo explica la nota al pie de la pantalla):

- **% cobrado** = cobrado del mes ÷ emitido del mes. Puede pasar de 100 % si ese mes se cobraron deudas de meses anteriores.
- **% vencido** = vencido al cierre ÷ lo adeudado al cierre (sin restar los saldos a favor).
- **Emitido** no incluye documentos anulados.

4. Ver el uso de las áreas comunes

1. Dentro del inmueble, pulse **Reservas** y luego **Uso de las áreas**.
2. Escoja **Desde** y **Hasta** y pulse **Ver**. Si no escoge nada, toma del 1 de enero del año en curso a hoy.

3. Arriba: **Reservas usadas** (y cuántas unidades distintas), **Horas reservadas**, **Emitido por uso** y **Pendientes / no usadas**.
4. La tabla trae, por área: **Área**, **Usadas**, **Horas**, **Unidades**, **Emitido B/.**, **Por confirmar** y **Canceladas o rechazadas**.

Cada reserva cuenta en la fecha en que **empieza**. «Usadas» son las confirmadas y las realizadas. Vea Reservas de áreas comunes.

5. Configurar las alertas a la campana

1. Abra el **Tablero** del inmueble y baje al bloque **Alertas a la campana**.
2. Marque o desmarque **Enviar alertas de este inmueble**.
3. Ajuste los umbrales:
   - **Mora: % vencido** (por defecto 20).
   - **o vencido mayor a B/.** (opcional).
   - **Reserva sin confirmar: horas antes (mínimo 24)** (por defecto 48).
   - **Paquete en garita: días** (por defecto 3).
   - **Presupuesto usado: %** (por defecto 90).
4. Pulse **Guardar umbrales**. eTax2 confirma «Umbrales de las alertas guardados.» o, si las apagó, «Alertas apagadas para este inmueble.».

Si usted solo tiene permiso de ver, en lugar del formulario aparece un resumen, por ejemplo: «Activas · mora 20 % · reservas 48 h · paquetes 3 días · presupuesto 90 %».

6. Preguntarle al asistente de IA

En **Asistente IA** puede escribir preguntas en lenguaje normal sobre el PH. El asistente **solo lee**: no emite, no cobra ni cambia nada. Usa las mismas cifras de las pantallas:

Pregunte, por ejemplo	Qué responde
«¿Cuánto nos deben en PRUEBA — RESIDENCIAL TORRE DEL MAR?»	Por cobrar, vencido, % vencido, unidades con deuda vencida y antigüedad por días, a hoy o a la fecha que indique.
«¿Quiénes son los morosos?»	Las unidades con deuda vencida, de mayor a menor, con el deudor (hasta 50).
«Estado de cuenta de la unidad 4-B»	Saldo inicial, cargos, abonos y saldo de esa unidad en un rango (por defecto, los últimos 90 días).
«¿Cómo ha ido la morosidad en los últimos 18 meses?»	La morosidad mes a mes, igual que el reporte **Morosidad histórica** (de 1 a 36 meses).

Pregunte, por ejemplo	Qué responde
«¿Qué está pendiente en el edificio?»	Incidencias abiertas y fuera de plazo, reservas por confirmar y mudanzas por aprobar.
«¿Cuánto se usó el salón de fiestas este año?»	El uso de las áreas comunes, igual que el reporte **Uso de las áreas comunes**.

El asistente solo ofrece estas preguntas si la compañía tiene Propiedad Horizontal encendido y al menos un inmueble activo, y si usted tiene permiso de ver PH. Las mismas consultas están disponibles en el conector de eTax2 para ChatGPT o Claude.

7. Anular una cuota o un recargo suelto

Una cuota o un recargo de una sola unidad se anulan desde el expediente de la unidad (o desde la pantalla de recargos), **no** desde Cuentas por Cobrar → Facturas.

1. Abra la unidad (**Prop. Horizontal → Inmuebles → Ver → (código de la unidad)**) y baje a **Documentos por cobrar de la unidad**.
2. En la fila del documento pulse **Anular**.
3. Revise la **Fecha de la reversión** (por defecto, la del documento; su período debe estar abierto) y pulse **Anular documento**.

eTax2 confirma, por ejemplo: «Documento CXC-000123 anulado al 07/10/2026: 1 cargo(s). Su asiento no se borró, se reversó.» Si el documento traía lecturas de consumo, agrega que esas lecturas «vuelven a estar disponibles».

Si en lugar de **Anular** ve «no se puede anular», ponga el cursor encima para leer el motivo (por ejemplo, que ya tiene cobros o recargos, o que se emitió con un asiento para todo el lote y debe anularse la emisión completa en Emitir cuotas).

¿Qué ocurre después?

Las alertas se revisan **todos los días a las 5:45 a. m.** (hora de Panamá). eTax2 deja un aviso en la campana **una sola vez por cada caso**: aunque la revisión se repita, el mismo hecho no se vuelve a avisar.

Alerta	Cuándo se envía
Morosidad alta	El vencido llega al % del umbral sobre lo adeudado, o supera el monto indicado. Una vez al mes por inmueble.

Alerta	Cuándo se envía
Incidencia fuera de plazo	Venció el plazo de primera respuesta o el de resolución (cada uno se avisa aparte).
Reserva sin confirmar	Una reserva pendiente empieza dentro de las horas del umbral.
Mudanza sin aprobar	Una mudanza solicitada es en los próximos 2 días y nadie la aprobó.
Paquete sin retirar	Un paquete lleva en la garita más días que el umbral.
Fondo de imprevistos sin depositar	Se cobraron aportes al fondo que no están en su cuenta de banco. Una vez al mes.
Presupuesto casi agotado	Lo ejecutado más lo comprometido llega al % del umbral. Se mide por compañía, con el umbral más bajo de sus inmuebles.

A quién le llegan: la alerta de una incidencia le llega a su **responsable** (o al responsable de incidencias del inmueble). Las demás, y las incidencias sin responsable, les llegan a **todos los usuarios activos de la compañía con permiso de gestionar Propiedad Horizontal**. No se envían correos: solo la campana.

No hay alertas si el inmueble las tiene apagadas o si Propiedad Horizontal está apagado en la compañía.

¿Por qué eTax2 lo hace de esta manera?

- **El tablero no calcula nada propio.** Toma lo que ya calcula cada pantalla (cuenta corriente, bancos, presupuesto, fondo). Por eso el «Vencido» del tablero, el de **Morosidad**, el del Consolidado, el de las alertas y el del asistente son el mismo número.
- **Dos gráficos y no uno**, porque son dos medidas distintas: lo que pasó en el mes (emitido y cobrado) y el saldo al cierre (vencido).
- **Una alerta por hecho**, para que la campana no se llene con el mismo aviso todos los días.
- **El Consolidado no cambia la compañía activa**, para que no termine registrando algo en el edificio equivocado sin darse cuenta.
- **La anulación reversa, no borra.** El asiento original queda con su reverso en la fecha que usted indique.

Ejemplo práctico

Datos ficticios. «PRUEBA — RESIDENCIAL TORRE DEL MAR», al 31/10/2026:

- Lo adeudado por las unidades suma **B/.4,000.00** y de eso están vencidos **B/.1,070.00**.

- % vencido = 1,070.00 ÷ 4,000.00 = **26.8 %** (comprobación: 4,000.00 × 26.75 % = 1,070.00).
- El umbral de mora del inmueble es 20 %. Como 26.8 % es mayor, a las 5:45 a. m. del día siguiente llega a la campana: «Morosidad alta en PRUEBA — RESIDENCIAL TORRE DEL MAR».
- En octubre se emitieron B/.3,200.00 y se cobraron B/.2,880.00: **Cobrado este mes** muestra «90 % de lo emitido en el mes» (2,880.00 ÷ 3,200.00 = 0.90).

Ninguna de estas pantallas registra asientos: solo leen.

Errores comunes

Mensaje o situación	Qué hacer
Elija el inmueble para ver el tablero.	Tiene varios inmuebles: abra el que quiere desde la lista.
Cree primero un inmueble; el tablero se administran dentro de cada uno.	Cree el inmueble. Vea Inmuebles, unidades y propietarios .
En el Consolidado el nombre del edificio no es un enlace.	Es de otra compañía: pulse **Cambiar a esta compañía**.
«No hay inmuebles activos en las compañías en que usted puede ver Propiedad Horizontal.»	Revise que el inmueble esté activo y que usted tenga permiso de ver PH en esa compañía.
No le llegan alertas.	Revise que **Enviar alertas de este inmueble** esté marcado y que usted tenga permiso de **gestionar** PH.
En la unidad aparece «no se puede anular».	Lea el motivo poniendo el cursor encima; anule primero el cobro o el recargo, o anule la emisión completa.

Preguntas frecuentes

¿Por qué «Cobrado este mes» puede pasar de lo emitido? Porque incluye lo que se cobró en el mes de deudas anteriores.

¿El tablero incluye los cobros registrados desde Cuentas por Cobrar o Bancos? Sí. Cobrado incluye todo lo aplicado a los documentos de las unidades.

¿Puedo ver la morosidad de más de 36 meses? No. El reporte llega hasta 36 meses.

¿El propietario ve este tablero? No. Los miembros de la junta ven un resumen en el portal del propietario (**Tablero de la junta**).

¿El asistente puede equivocarse de compañía? No. La compañía la fija eTax2 con la compañía activa; el asistente no la elige.

Sustento normativo

Estos tableros y reportes son herramientas de gestión de eTax2; ninguna norma los exige con este formato. La administración del PH debe rendir cuentas a la junta directiva y a la asamblea de propietarios según la normativa vigente de propiedad horizontal en Panamá y el reglamento de copropiedad. Los umbrales de las alertas los decide usted; eTax2 solo propone valores iniciales.

---

https://emenu2.com/manual/ph/tablero-y-reportes — Las cuentas de los ejemplos dependen de la configuración de cada compañía. Las referencias normativas pueden cambiar: verifique su vigencia.