



VIGILADA MINEDUCACIÓN

Responsabilidades tributarias nacionales y municipales de la propiedad horizontal en el municipio de Bello y el cumplimiento en la administración de las mismas.

Lina Marcela Díaz Pineda; Luz Marleny Agudelo Gaviria y Yenny Caterine López Tabares.

Corporación Universitaria Minuto de Dios – UNIMINUTO

Rectoría Antioquia – Chocó

Sede Bello

Programa Contaduría Pública

2023, diciembre

Responsabilidades tributarias nacionales y municipales de la propiedad horizontal en el municipio de Bello y el cumplimiento en la administración de las mismas.

Lina Marcela Díaz Pineda; Luz Marleny Agudelo Gaviria y Yenny Caterine López Tabares.

Trabajo de grado presentado como requisito para optar el título de Contador Público

Asesor(a):

Doralba Granada Tabares

Contador Público

Corporación Universitaria Minuto de Dios – UNIMINUTO

Rectoría Antioquia – Chocó

Sede Bello

Programa Contaduría Pública

2023, diciembre

## **Dedicatoria**

Este trabajo es un testimonio de nuestro esfuerzo y dedicación. A pesar de los momentos de frustración, cansancio y ganas de rendirnos, nunca nos dimos por vencidas. Juntas, logramos salir adelante y cumplir esta meta. Dedicamos este trabajo a nuestras familias, quienes con su paciencia, apoyo y comprensión nos impulsaron a seguir adelante. Gracias por entender que este esfuerzo nos trae un beneficio personal y familiar.

Este trabajo es un paso más en nuestro camino hacia una mejor calidad de vida.

## **Agradecimientos**

Agradecemos a Uniminuto por abrirnos las puertas y llevarnos por este largo pero beneficioso camino académico. A todos los docentes y compañeros de clase que hicieron parte de estos años de estudio, sin ellos esto no hubiese sido posible. Y en especial agradecemos a la docente y asesora de trabajo de grado Doralba Granada Tabares por su apoyo, paciencia y dedicación para nosotras, por transmitir sus conocimientos de la mejor manera y acompañarnos en el desarrollo de este trabajo.

# Contenido

Resumen.....	ix
Abstract.....	x
Introducción .....	1
Capítulo 1. Planteamiento del problema.....	2
1.1. Descripción del problema.....	2
1.2. Formulación del problema de investigación.....	4
1.3. Justificación .....	5
1.4. Objetivos.....	8
Capítulo 2. Marco Referencial o Teórico .....	10
2.1. Antecedentes .....	10
2.2. Marco legal .....	13
2.3. Marco referencial .....	17
Capítulo 3. Diseño Metodológico .....	20
3.1. Enfoque metodológico.....	20
3.2. Población y muestra de la investigación.....	21
3.3. Instrumentos de recolección de datos.....	22
3.4. Procedimientos .....	24
Capítulo 4. Análisis de resultados .....	29

Capítulo 5. Conclusiones y recomendaciones.....	36
5.1 Generación de nuevas ideas.....	36
5.2 Nuevas preguntas de investigación. ....	36
5.3 Recomendaciones .....	37
Referencias.....	38

## **Lista de tablas**

<b>Tabla 1</b>	Responsabilidades formales de la propiedad horizontal .....	29
<b>Tabla 2</b>	Responsabilidades sustanciales de la propiedad horizontal .....	30
<b>Tabla 3</b>	Resultados respuestas pregunta 5 encuesta .....	33
<b>Tabla 4</b>	Resultados respuestas pregunta 5 encuesta .....	34

## Lista de figuras

<b>Figura 1</b>	Características entidades lucrativas vs entidades sin ánimo de lucro.....	19
<b>Figura 2</b>	Pantallazo diseño final formulario Google Forms para encuesta.....	24
<b>Figura 3</b>	Gráfica resultados respuestas pregunta 2 encuesta.....	31
<b>Figura 4</b>	Gráfica resultados respuestas pregunta 4 encuesta.....	32
<b>Figura 5</b>	Gráfica resultados respuestas pregunta 5 encuesta.....	33
<b>Figura 6</b>	Gráfica resultados respuestas pregunta 6 encuesta.....	34
<b>Figura 7</b>	Gráfica resultados respuestas pregunta 7 encuesta.....	35



## Resumen

El presente trabajo de investigación se enfoca en abordar el crecimiento que ha tenido la propiedad horizontal en los últimos años en el municipio de Bello y la trayectoria por la que ha pasado la normatividad en cuanto a la reglamentación tributaria aplicada a las mismas. Este crecimiento tiene un impacto importante en cuanto en las responsabilidades tributarias a las que se someten las propiedades horizontales, debido a que en los últimos años, se han realizado una serie de cambios significativos en esta normatividad, lo que ha generado confusión y desconocimiento entre las personas encargadas de administrar los recursos en las propiedades horizontales.

Se considera el fundamento de diferentes teorías y autores en relación con la propiedad horizontal teniendo presente definiciones e investigaciones realizadas anteriormente, además de las definiciones dadas en las leyes colombianas propiamente. Por medio de una metodología cualitativa se espera conocer de manera clara las normas y leyes a las que están sometidas las propiedades horizontales en Colombia en materia tributaria tanto a nivel nacional como territorial en el municipio de Bello. Bajo la misma metodología, se realiza una encuesta virtual dirigida a los encargados de propiedades horizontales en el municipio de Bello, tomados una población muestra previamente seleccionada, bajo la cual se espera identificar cuál es el nivel de desconocimiento que tienen estos encargados en materia tributaria y las causas del incumplimiento de las mismas, y con esto, conocer y evidenciar cuales son las responsabilidades tributarias nacionales y municipales de la PH en el municipio de Bello y el cumplimiento en la administración de las mismas.

**Palabras clave:** propiedad horizontal, responsabilidades tributarias, causas de incumplimiento, desconocimiento normativo.

## **Abstract**

The present research work focuses on addressing the growth that horizontal property has had in recent years in the municipality of Bello and the trajectory through which the regulations have passed in terms of tax regulations applied to them. This growth has an important impact in terms of the tax responsibilities to which horizontal properties are subject, because in recent years, a series of significant changes have been made in this regulation, which has generated confusion and ignorance among the people in charge of managing resources in condominiums.

The foundation of different theories and authors in relation to horizontal property is considered, taking into account definitions and research carried out previously, in addition to the definitions given in Colombian laws themselves. Through a qualitative methodology, it is expected to clearly know the norms and laws to which horizontal properties in Colombia are subject in tax matters both at the national and territorial level in the municipality of Bello. Under the same methodology, a virtual survey is carried out aimed at those in charge of horizontal properties in the municipality of Bello, taking a previously selected sample population, under which it is expected to identify the level of ignorance that these managers have in tax matters and the causes of non-compliance with them, and with this, know and demonstrate what the national and municipal tax responsibilities of the PH in the municipality of Bello are and compliance in their administration.

**Keywords:** horizontal property, tax responsibilities, causes of non-compliance, regulatory ignorance.

## **Introducción**

Las propiedades horizontales son una forma de propiedad que se caracteriza por la copropiedad de un inmueble dividido en unidades privadas independientes y espacios comunes. Este tipo de propiedad es cada vez más común en las ciudades, debido al aumento de la población y la escasez de terrenos.

Al estar clasificadas como régimen especial y entidades sin ánimo de lucro, las propiedades horizontales tienen una serie de responsabilidades tributarias, tanto a nivel nacional como municipal. Estas responsabilidades pueden ser complejas o confusas, por ello, es importante que los propietarios y encargados administrativos de propiedades horizontales las conozcan y las cumplan adecuadamente. La importancia de identificar las responsabilidades tributarias nacionales y municipales de la propiedad horizontal radica en que permite a los administradores de los conjuntos residenciales cumplir con sus obligaciones tributarias de manera correcta y oportuna, evitando así sanciones y problemas legales.

Este trabajo de investigación tiene como objetivo, identificar las responsabilidades tributarias nacionales y municipales de la propiedad horizontal en el municipio de Bello (Ant.) y el cumplimiento en la administración de las mismas; para ello se indaga cuales responsabilidades tributarias aplica para la PH y se realiza una encuesta a 18 administradores de PH, con el fin identificar que conocimientos tienen los administradores de dichas propiedades en materia tributaria.

Con base en lo anterior, se entrega una herramienta de estudio que contiene normas, leyes e información importante para que los encargados administrativos de las PH puedan usarla como material de consulta y apoyo en su gestión diaria y cumplimiento adecuado de la normatividad aplicable a la propiedad horizontal.

## **Capítulo 1. Planteamiento del problema**

### **1.1. Descripción del problema**

La propiedad horizontal se refiere a aquellos edificios, conjuntos residenciales, urbanizaciones, entre otros, en las que se comparten espacios o zonas comunes tales como pasillos, escaleras, zonas verdes, ascensores, terrazas, y otros. Es un régimen jurídico que permite la división y administración de un inmueble en unidades privadas, generalmente apartamentos, locales comerciales o viviendas, y áreas comunes que son compartidas por los propietarios de dichas unidades. La ley 675 del 2001 en su artículo 4 indica sobre la normatividad para la constitución de empresas de propiedad horizontal “Constitución. Un edificio o conjunto se somete al régimen de propiedad horizontal mediante escritura pública registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. Realizada esta inscripción, surge la persona jurídica a que se refiere esta ley.” (Ley 675, 2001, art 4)

En el municipio de Bello (Ant.) el sector de propiedad horizontal con el paso del tiempo se ha transformado y ha tenido un crecimiento bastante amplio en propiedades tanto residenciales como comerciales y de uso mixto, se caracteriza de forma particular por ser un sector colectivo y compartido, administrado por un ente que vela por el bienestar común y es regulada por el régimen de propiedad horizontal. Las personas encargadas de ejercer el control de la propiedad horizontal como persona jurídica está determinado por el artículo 36 de la Ley 675 de 2001 que dice: “Órganos de dirección y administración: La dirección y administración de la persona jurídica corresponde a la asamblea general de propietarios, al consejo de administración, si lo hubiere, y al administrador de edificio o conjunto” (Ley 675, 2001, art 36). Es decir, la administración o la persona delegada por la asamblea para velar por los intereses de la PH y cumplir con sus obligaciones tributarias tiene la facultad de realizar la presentación y el

pago de los impuestos a que haya lugar, por esta razón surge la necesidad de identificar las responsabilidades tributarias nacionales y municipales de la propiedad horizontal en el municipio de Bello (Ant) y el cumplimiento en la administración de las mismas.

A pesar de que las propiedades horizontales han tomado gran fuerza en las últimas décadas, existe un vacío en cuanto a la reglamentación tributaria en propiedad horizontal debido a que en los últimos años la legislación colombiana se ha visto obligada a generar cambios legales, tributarios y sociales que logren suplir la totalidad de las necesidades del mercado con el fin de lograr recaudo fiscal derivado de las actividades económicas realizadas por estos entes, unido a esto, los municipios también van realizando cambios significativos en la legislación territorial conforme van cambiando las normas nacionales, lo que genera que los responsables a cargo de administrar los recursos en las propiedades horizontales, presenten confusiones, desconocimiento o interpretaciones equivocadas de las normas vigentes y su correcta aplicación para la propiedad horizontal.

Por lo anterior, este problema de investigación se enfoca en aclarar el desconocimiento que tienen las personas a cargo de ejercer control en las PH sobre de las responsabilidades tributarias nacionales y municipales de la propiedad horizontal en el municipio de Bello. A pesar de la importancia de cumplir con las obligaciones tributarias, existe una falta de conocimiento generalizado entre los propietarios, administradores, contadores y revisores fiscales de la propiedad horizontal sobre las responsabilidades tributarias que les corresponden. Este desconocimiento puede llevar a incumplimientos involuntarios, sanciones, conflictos legales y pérdida de beneficios, ocasionando gastos adicionales no contemplados en las necesidades básicas de la propiedad horizontal. Por consiguiente, en este trabajo investigativo se da respuesta al interrogante: ¿Cuál es la importancia de identificar las responsabilidades tributarias nacionales

y municipales de la Propiedad Horizontal en el municipio de Bello (Ant) y el cumplimiento en la administración de las mismas?

## **1.2. Formulación del problema de investigación**

A lo largo de la historia y la evolución social del ser humano en especial en lo que tiene que ver con el hábitat o entorno en el que vive su día a día, se ha evidenciado que este en su necesidad de estar en comunidad ha buscado diferentes maneras de convivir rodeado de otros seres humanos, pasando por diferentes momentos hasta llegar a la forma más común en la actualidad como lo es convivir en propiedad horizontal.

Así mismo, la propiedad horizontal a nivel mundial, nacional y local, ha tenido a lo largo de la historia una evolución bastante significativa y relevante en todos sus aspectos, ya que esta abarca diferentes ámbitos como lo son social, de convivencia, económico, legal – normativo y por supuesto, tributario. Es en este último aspecto en el que se desarrolla el tema central de este trabajo de investigación. Para ser más enfáticos en esto, nos remitimos a Agudelo Gusman que agrega: “La propiedad horizontal existe porque hay un grupo de propietarios de inmuebles individuales que comparten las zonas comunes y el terreno donde está construido el proyecto, la copropiedad una vez constituida legalmente crea una persona jurídica sin ánimo de lucro cuyo único fin es administrar los bienes o asuntos comunes adquiriendo (en forma análoga con las sociedades civiles o comerciales) una serie de derechos y obligaciones en materia laboral, comercial, civil y tributaria”. (Agudelo Gusman, 2014).

Como se mencionó anteriormente, el tema central de este trabajo de investigación está dado en la evolución que ha tenido la propiedad horizontal en el campo tributario y cuáles son las obligaciones de estas entidades jurídicas de carácter especial y a su vez, busca ser una herramienta de utilidad para aquellas personas encargadas de ejercer control en las propiedades

horizontales y en quienes finalmente recae la responsabilidad de cumplir con las obligaciones a nivel tributario tanto nacional como territorial, en especial aquellas propiedades horizontales ubicadas en el municipio de Bello (Ant), teniendo como base la normatividad colombiana a nivel nacional y los acuerdos municipales a nivel territorial. Es importante resaltar que en Colombia constantemente se generan cambios a nivel tributario, según Morales Soler “desde el año 2012 el país ha pasado por seis procesos similares, tres en los ocho años de gobierno de Santos y otros tres en los cuatro años de gobierno de Duque. Con esto, en promedio, cada 20 meses el país tiene una tributaria, aunque en el gobierno de Duque este promedio se acorta a 16 meses por ley.” (Morales Soler, 2022). Estos cambios constantes de normatividad, hacen que los encargados de ejercer control en las propiedades horizontales, en especial administradores, contadores e incluso revisores fiscales, obtengan grandes confusiones tanto de aplicación de impuestos, procedimientos tributarios e implicaciones a nivel de incumplimientos en los relacionado a la propiedad horizontal, que hace un poco complejo ejercer sus actividades oportuna y adecuadamente.

Basados en lo anterior, se busca resolver el interrogante, ¿Cuál es la importancia de identificar las responsabilidades tributarias nacionales y municipales de la Propiedad Horizontal en el municipio de Bello (Ant) y el cumplimiento en la administración de las mismas?

### **1.3. Justificación**

A partir de esta investigación se expresa la importancia de conocer de manera clara las normas y leyes a las que están sometidas las propiedades horizontales en Colombia en materia tributaria tanto a nivel nacional como territorial en el municipio de Bello (Ant), debido a que la propiedad horizontal una vez constituida legalmente no se refleja como un bien inmueble, sino

como un régimen, que origina una persona jurídica independiente, sin ánimo de lucro, de naturaleza civil, que reglamenta la manera como se segrega un bien inmueble, así como la relación entre los propietarios de los bienes privados que lo componen y los bienes comunes resultantes de la conformación que se le ha dado al conjunto. Para esto se debe tener muy claro que las propiedades horizontales según su clasificación determinan las obligaciones tributarias tanto nacionales como municipales que deben cumplir, puesto que estas se clasifican así: de uso residencial: Inmuebles cuyos bienes de dominio particular en (sic) encuentran destinados a la vivienda de personas, de acuerdo con la normatividad urbanística vigente; de uso comercial: Inmuebles cuyos bienes de dominio particular se encuentran destinados al desarrollo de actividades mercantiles, de conformidad con la normatividad urbanística vigente; de uso mixto: Inmuebles cuyos bienes de dominio particular tienen diversas destinaciones, tales como vivienda, comercio, industria u oficinas, de conformidad con la normatividad urbanística vigente.” (Ley 675 de 2001. Art. 3. Agosto 3 de 2001).

Al investigar sobre las responsabilidades tributarias nacionales y municipales en la propiedad horizontal, es importante considerar referentes teóricos que sirven de apoyo para darle claridad a dicha problemática tales como:

La legislación tributaria nacional donde se analizan las leyes y reglamentos tributarios nacionales que establecen las obligaciones fiscales para la propiedad horizontal. En Colombia, esto incluye el Estatuto Tributario Nacional, que establece los impuestos, las tarifas y los procedimientos tributarios aplicables.

La Ley de Propiedad Horizontal (Ley 675 de 2001) la cual establece el marco legal para la organización y administración de la propiedad horizontal. Esta ley contiene disposiciones relacionadas con los aspectos tributarios que se tienen en cuenta en esta investigación. Es



importante resaltar que dentro de esta investigación también se tiene en cuenta la normativa emitidas por la DIAN (acuerdos, resoluciones, circulares) que sean aplicables a la PH, teniendo en cuenta que a nivel nacional esta es la entidad encargada de la administración y control al cumplimiento de las obligaciones tributarias del país.

Las Normativas Municipales ya que cada municipio en Colombia tiene normativas específicas relacionadas con los impuestos y tasas locales que afectan a la propiedad horizontal. Estas normativas deben ser revisadas y consideradas en el contexto de las responsabilidades tributarias municipales, específicamente las aplicables al municipio de Bello (Ant). En aras de complementar y justificar teórica y normativamente esta investigación, se cuenta con material de apoyo las orientaciones dadas por el Concejo Técnico de Contaduría Pública (CTCP) y las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) aplicables a la PH y relacionadas al cumplimiento de la obligatoriedad en los tributos.

Se busca identificar y lograr que las PH del municipio de Bello conozcan la importancia de conocer y cumplir sus obligaciones tributarias, según su clasificación, ya que al momento hay muchas confusiones sobre el reglamento tributario de las mismas.

Algunos beneficios que trae esta investigación son referente al cumplimiento legal ya que permite identificar y comprender las obligaciones fiscales específicas que recaen sobre la propiedad horizontal. Esto ayuda a los propietarios, administradores y contadores a cumplir adecuadamente con las obligaciones tributarias y evitar posibles sanciones o problemas legales. De igual manera ayuda a la eficiencia de las administraciones ya que se tendría una herramienta más, para la gestión y el cumplimiento de las obligaciones tributarias.

Otro beneficio que debemos rescatar es la optimización de los recursos ya que se puede identificar exenciones o deducciones fiscales aplicables, se puede minimizar las cargas o multas tributarias por el desconocimiento de tales responsabilidades.

El artículo 33 de la Ley 675, cuyo texto es: “Artículo 33. Naturaleza y características La persona jurídica originada en la constitución de la propiedad horizontal es de naturaleza civil, sin ánimo de lucro. Su denominación corresponderá a la del edificio o conjunto y su domicilio será el municipio o distrito donde este se localiza y tendrá la calidad de no contribuyente de impuestos nacionales, así como del impuesto de industria y comercio, en relación con las actividades propias de su objeto social, de conformidad con lo establecido en el artículo 195 del Decreto 1333 de 1986. PARÁGRAFO. La destinación de algunos bienes que produzcan renta para sufragar expensas comunes, no desvirtúa la calidad de persona jurídica sin ánimo de lucro.” (Ley 675, 2001, art. 33).

Este trabajo de investigación, permitirá conocer e identificar las responsabilidades tributarias nacionales y municipales de la Propiedad Horizontal en el municipio de Bello (Ant) y el cumplimiento en la administración de las mismas.

## **1.4. Objetivos**

### **1.4.1. Objetivo general**

Identificar las responsabilidades tributarias nacionales y municipales de la Propiedad Horizontal en el municipio de Bello (Ant) y el cumplimiento en la administración de las mismas.

### **1.4.2. Objetivos específicos**

- ✓ Indagar sobre las responsabilidades que tiene la PH, del municipio de Bello en materia de tributación a nivel nacional y territorial.

- ✓ Reconocer las normas y leyes que rigen a la PH del municipio de Bello, en materia contable y tributaria a nivel nacional y territorial.
- ✓ Analizar las implicaciones en el cumplimiento e incumplimiento de las responsabilidades tributarias nacionales y territoriales de la PH del municipio de Bello.

## **Capítulo 2. Marco Referencial o Teórico**

### **2.1. Antecedentes**

Para comprender mucho mejor el tema central de este trabajo de investigación, se inicia dando fundamento a diferentes teorías y autores en relación a la propiedad horizontal, teniendo en cuenta definiciones y como llega la propiedad horizontal a Colombia.

La propiedad horizontal se refiere a todo edificio de apartamentos y/o conjunto de casas en el cual existen dos tipos de bienes: el bien privado el cual corresponde a la vivienda o local comercial, y el bien común, que corresponde a las zonas que se comparten con el resto de residentes. Dentro de una propiedad horizontal también puede haber locales comerciales, zonas destinadas a la industria u oficinas, dependiendo del tipo de propiedad horizontal que se constituya bien sea, residencial, comercial o mixto.

Se dice que la Propiedad Horizontal tuvo su origen en Roma cuando a través de la Ley de Sicilia en el año 298 de la fundación de Roma, se autorizó a los plebeyos para habilitar el Monte Aventino, por lo que muchas familias que no tenían recursos suficientes para construir sus propias viviendas, se unieron para construir casas en común, dividiéndose luego los pisos. La evolución de la institución recorre tres períodos, según se va transformando el concepto del dominio: surgió la concepción absoluta, conforme a la cual las facultades dominicas del propietario llegaban hasta el cielo por arriba y hasta el infierno por debajo. Aparece la división de casas por pisos o planos, que estableció ciertas limitaciones al concepto anterior y se alcanzó el concepto Propiedad Horizontal, con mayor fraccionamiento del dominio y la conjugación de los derechos sobre la vivienda y sobre las áreas comunes pertenecientes a más de un propietario. (Ardila Forero et al., 2015).

Se puede decir que el modelo de propiedad horizontal nace en Colombia producto de las consecuencias que dejó el Bogotazo con la muerte del líder político Jorge Eliécer Gaitán, el 9 de abril de 1948. Este evento generó una serie de disturbios, generando grandes daños que afectaron muchas construcciones y viviendas, lo que llevó a que el 29 de diciembre de 1948 se creara la Ley 182 de 1948. La finalidad de esta norma era estimular las construcciones y mejoras de varias propiedades que se vieron afectadas por los desmanes y gracias a esto fue que la propiedad horizontal comenzó a reglamentarse en nuestro país. (Quintero, 2021).

La labor legislativa iniciada en 1948 con la Ley 182 fue apenas el inicio de un arduo camino que ha tenido que recorrer este tipo de regulación normativa para lograr convertirse en un modelo autónomo. Tarea nada fácil porque, como ya se advertía, esta norma resultaba absolutamente nueva en la realidad jurídica colombiana, sin que se contara con un referente jurisprudencial o legal que pudiera permitir su interpretación y aplicación. Lo que puede verse es que este modelo de propiedad se fue consolidando mediante el error y el ensayo, y en realidad, a partir de la misma casuística que iba surgiendo de la convivencia entre propietarios y residentes, titulares de derechos particulares y colectivos. Así, el primer esfuerzo del legislador del momento fue el de resolver el problema jurídico de la titularidad de dominio de las zonas comunes y el de la administración del inmueble constituido en pisos. De esta forma, esa ley determinó la existencia de una comunidad sobre los bienes afectados al uso común y se reconoció a cada propietario el uso exclusivo de sus pisos o departamentos.

Con el anterior planteamiento de comunidad, se resolvía en parte el viejo problema de la titularidad de dominio sobre las zonas comunes. Hay que entender que la noción de comunidad que se quiso aplicar para el modelo de propiedad horizontal en el momento, fue tomada de la regulación consagrada en el Código Civil, la cual básicamente es entendida como el derecho de

propiedad que tienen dos o más personas sobre los bienes comunes. Esta disposición, si bien es cierto, resolvía un problema en teoría, si se aplicaba estrictamente podía llevar a problemas aún más complejos que los que quiso resolver, como fue el que los comuneros, como disponen los principios civiles de la propiedad comunal, podían llegar a solicitar la división. Pero con todo y eso, en la comentada ley, quedó establecido que todos los comuneros tenían una cuota ideal sobre las zonas comunes pero cada uno de ellos poseía titularidad del derecho de dominio sobre su piso, convergiendo aquí una propiedad privada y una comunal. (Corte Constitucional Colombiana, Sentencia T-345, 1996)

Sin embargo, esta ley ha sido modificada por los decretos 1335 de 1959, 144 de 1968, 107 de 1983, los cuales después fueron derogados por el decreto 1365 de 1986. El Ministerio de Desarrollo de ese entonces reconoció la necesidad de modificar la legislación anterior para actualizarla y dejarla acorde con el desarrollo físico y normativo de las ciudades y municipios. En agosto del 2001 se creó la ley 675, la cual determinó la división, organización, derechos y deberes de las copropiedades que cuentan con bienes privados y comunes. Ley que hoy rige a la propiedad horizontal. (Quintero, 2021).

Esta ley trae consigo aspectos tributarios importantes para la PH como lo son: El impuesto de renta y complementarios, exploración de áreas comunes, retención en la fuente e IVA. Sin embargo, estas responsabilidades hasta el momento no son muy claras en la propiedad horizontal las cuales, abordaremos en este trabajo investigativo.

Es pues la forma como ha ido evolucionando la propiedad horizontal en Colombia, una necesidad que existe hace muchísimos años y que poco a poco se ha ido supliendo y satisfaciendo gracias a las normas y leyes que han ido madurando a través de los años.

Hoy día existe una ley más clara que reconoce los derechos y deberes de los copropietarios y ha permitido ir mejorando las condiciones de la propiedad horizontal, aunque aún cuenta con muchos vacíos pero que seguramente se irán llenando con el tiempo y gracias a investigaciones como esta, ya que permite reconocer la problemática y el desconocimiento de dichas responsabilidades, que una vez se puedan identificar y reconocer, muy seguramente se tendrá una perspectiva más amplia y surgirán ideas nuevas en pro de este tipo de propiedades y que se ajusten a la realidad actual del país.

Ahora bien, es importante resaltar que en Colombia el constante cambio y actualizaciones a corto plazo de las reformas tributarias afectan directamente algunos ámbitos de las propiedades horizontales como lo son el financiero, el tributario y legal, generando un gran impacto controversial en estos temas ya que en muchas ocasiones las propiedades horizontales no se logran ubicar adecuadamente dentro de las normativas vigentes, generando grandes confusiones y diferentes interpretaciones a la norma o en ocasiones encontrando grandes vacíos en la misma.

## **2.2. Marco legal**

A continuación se mencionan las principales normas colombianas y territoriales del municipio de Bello (Ant), que aportan piso legal y jurídico al tema en cuestión. Inicialmente se menciona quizás sino es la norma más importante, si denota gran importancia en el desarrollo de este trabajo de investigación en especial a la orientación de conceptos básicos de la propiedad horizontal y es la Ley 675 de 2001 por medio de la cual se expide el Régimen de Propiedad Horizontal en Colombia. La presente ley regula la forma especial de dominio, denominada propiedad horizontal, en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, con el fin de garantizar

la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad. Esta Ley regula los inmuebles donde confluyen derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados, y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes. El principal objetivo es garantizar la seguridad y la convivencia pacífica y el bienestar común en los inmuebles sometidos a esta normatividad. También regula lo relacionado con las actas de asambleas, las funciones de los órganos comunitarios, del Administrador, el régimen de convocatorias y el ejercicio del derecho de voto, entre otros. (Ley 675, 2001).

Siguiendo en detalle a esta norma, encontramos que el artículo 32 hace referencia al objeto de la persona jurídica, la propiedad horizontal, una vez constituida legalmente, da origen a una persona jurídica conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular. Su objeto será administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados y cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal. (Ley 675, 2001, art 32). De acuerdo con este artículo la propiedad horizontal una vez constituida debe de cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal, ahora bien, se puede entender que este artículo se hace extensivo al cumplimiento de todas las normas y leyes inherentes a la propiedad horizontal, según la normatividad colombiana en todos los aspectos como legal, tributario, social, entre otros.

Entrando en materia tributaria en lo que tiene que ver con propiedad horizontal, el artículo 33 de la Ley 675 indica que la persona jurídica originada en la constitución de la propiedad horizontal es de naturaleza civil, sin ánimo de lucro. Su denominación corresponderá a la del edificio o conjunto y su domicilio será el municipio o distrito donde este se localiza y tendrá la calidad de no contribuyente de impuestos nacionales, así como del impuesto de industria y comercio, en relación con las actividades propias de su objeto social, de conformidad



con lo establecido en el artículo 195 del Decreto 1333 de 1986. (Ley 675, 2001, art 33). Los impuestos nacionales a los que se refiere el artículo 33 de la ley 675 son los siguientes: Renta y complementarios, gravamen a los movimientos financieros (4 por mil), impuesto al valor agregado (IVA). Todos los edificios y conjuntos (residenciales, comerciales y mixtos) a la fecha son entidades no contribuyentes o responsables de los impuestos mencionados anteriormente, sin importar si vendían productos gravados o arrendaban las zonas comunes. Sin embargo, existen algunas excepciones en la propiedad horizontal, en especial aquellas de uso comercial que dentro de su desarrollo realizan actividades gravadas como lo son el arrendamiento de espacios comunes como parqueaderos o locales comerciales que dentro del reglamento de propiedad horizontal estén estimadas como zonas propias de la PH, en estos casos, la propiedad horizontal debe cumplir con la contribución de los impuestos inherentes a esta actividad adicional.

Así pues, el Estatuto Tributario en el artículo 19-5 indica otros contribuyentes del impuesto de renta y complementarios y señala que las personas jurídicas originadas en la constitución de la propiedad horizontal que destinan algún o algunos de sus bienes, o áreas comunes para la explotación comercial o industrial, generando algún tipo de renta, serán contribuyentes del régimen ordinario del impuesto sobre la renta y complementarios y del impuesto de industria y comercio. PARÁGRAFO. Se excluirán de lo dispuesto en este artículo las propiedades horizontales de uso residencial. (Estatuto Tributario, 1989, art 19-5). Con este artículo se complementa lo mencionado anteriormente y se detalla que las propiedades horizontales comerciales o mixtas tendrán que responder por el impuesto de renta e impuesto de industria y comercio, que se origine únicamente sobre los ingresos que provengan de la explotación de sus áreas comunes.

Ahora bien, es claro que las propiedades horizontales son entidades sin ánimo de lucro, pertenecientes al régimen especial de tributación por lo que en la mayoría de los casos no son contribuyentes de renta a impuesto al valor agregado, sin embargo, es pertinente denotar que al ser entidades constituidas legalmente como personas jurídicas adquieren ciertas responsabilidades en materia tributaria como ser agentes de retención en el impuesto de renta y de industria y comercio.

El Estatuto Tributario, en su artículo 368 define y contempla cuales son las personas jurídicas que deben actuar como los agentes de retención en la fuente: “Son agentes de retención o de percepción, las entidades de derecho público, los fondos de inversión, los fondos de valores, los fondos de pensiones de jubilación e invalidez, los consorcios, las comunidades organizadas, las uniones temporales y las demás personas naturales o jurídicas, sucesiones ilíquidas y sociedades de hecho, que por sus funciones intervengan en actos u operaciones en los cuales deben, por expresa disposición legal, efectuar la retención o percepción del tributo correspondiente” (Estatuto Tributario, 1989, art 368).

De igual manera y dado que en este trabajo de investigación se enfoca en las PH ubicadas en el municipio de Bello (Ant), se resalta que en este municipio existe el Acuerdo Municipal 020 del 24 de noviembre de 2020, por el cual se expide la norma sustantiva y procedimental aplicable a los tributos vigentes en el municipio de Bello. El artículo 42 de este acuerdo menciona que son sujetos pasivos del impuesto de Industria y Comercio las personas naturales, jurídicas, sociedades de hecho y aquellas en quienes se realice el hecho gravado, a través de consorcios, uniones temporales, patrimonios autónomos y demás entes o figuras contractuales sin personería jurídica. Las personas jurídicas originadas en la constitución de la propiedad horizontal, que destinan algún o algunos bienes, o áreas comunes para la explotación comercial o industrial,

generando algún tipo de renta, serán contribuyentes del impuesto. (Acuerdo 020, 2020, art. 42). En este artículo se puede afirmar que las propiedades horizontales que hagan uso de alguna zona común para desarrollar alguna actividad económica diferente a su actividad principal, debe ser contribuyente del impuesto de industria y comercio en el municipio de Bello (Ant). Cabe aclarar que el artículo 46 indica cuáles son las actividades no sujetas a este impuesto, y en el literal 6 expresamente relata que las propiedades horizontales de uso residencial, por las actividades propias de su objeto social no son contribuyentes de este impuesto (Acuerdo 020, 2020, art. 46-6). Es decir, aquellas PH de uso residencial que solo realicen el recaudo de las cuotas de sostenimiento para el desarrollo propio de la PH.

En complemento de lo relacionado al impuesto de industria y comercio, al igual que en el impuesto de renta, las PH se designan sujetos pasivos del impuesto de industria y comercio. La resolución 202200010846 del 30 de diciembre del 2022, nombra los agentes de retención del impuesto de industria y comercio en el municipio de Bello para la vigencia 2023, en esta resolución se enlistan aquellas personas naturales y jurídicas obligadas a practicar retención de industria y comercio, y detalla un número importante de conjuntos residenciales, edificios y urbanizaciones responsables de cumplir con esta obligación.

### **2.3. Marco referencial**

Para ampliar un poco el contexto del tema que se ha venido desarrollando en este trabajo de investigación, es preciso mencionar algunos términos y referencias importantes desde el punto de vista de otros autores.

La definición de tributo es aquella “Obligación dineraria establecida por la ley, cuyo importe se destina al sostenimiento de las cargas públicas” (Real Academia Española, 2022,

párrafo cuarto). Por otro lado, para Villegas (2001) los tributos son las prestaciones de dinero que el Estado exige en ejercicio de su poder de imperio en virtud de una ley y para cubrir los gastos que le demanda el cumplimiento de sus afines. Según estas definiciones se puede concluir que los tributos son aquellos valores que cobra el Estado a los ciudadanos para el óptimo recaudo de dinero, que permita ser invertido en satisfacer las diferentes necesidades comunes de la ciudadanía.

Otro concepto importante a tener en cuenta es el de las entidades sin ánimo de lucro, las cuales se caracterizan por prestar servicios sociales sin esperar obtener un beneficio económico a cambio, no presentan títulos valores en su patrimonio que puedan comercializarse en mercados secundarios, públicos o privados, y los excedentes de ingresos que pudieran presentar, no están destinados a ser repartidos entre sus fundadores sino a su reinversión para seguir prestando más servicios a la comunidad. (Aliaga Bernal, 2009). Se considera prudente resaltar que las propiedades horizontales en Colombia se catalogan pertenecientes a régimen especial donde involucran las entidades sin ánimo de lucro, ya que las PH obtienen sus ingresos para operar a través de las cuotas o expensas de sostenimiento y no buscan obtener ningún tipo de ganancia dentro de su operación, y en caso de que lo hubiere, estas deben ser re invertidas en el cubrimiento de alguna necesidad o mejora a la misma copropiedad para el beneficio de toda la comunidad.

Dada la heterogeneidad del sector, en la literatura contable no existe un consenso sobre la terminología a emplear para referirse al sector no lucrativo. Incluso, no existe una definición generalmente aceptada de entidad sin ánimo de lucro sino que diversos autores proponen distintas definiciones en función del criterio adoptado o la perspectiva del análisis legal, financiero, funcional o estructural. (Aliaga Bernal, 2009, pag 152).

A continuación se relacionan las características principales de las entidades lucrativas vs las entidades sin ánimo de lucro, donde se puede apreciar y comprender más fácilmente las diferencias entre un sector y otro:

**Figura 1**

*Características entidades lucrativas vs entidades sin ánimo de lucro*

<b>Características</b>	<b>Entidades lucrativas</b>	<b>Entidades no lucrativas</b>
<b>Lucro</b>	Sí	No
<b>Objetivos</b>	Tangibles y valorables	Intangibles y de difícil valoración
<b>Ámbito de actividad</b>	Mercado	Sin mercado
<b>Posibilidad de elección por los usuarios</b>	Sí	Sí y No
<b>Nivel de normas contables</b>	Alto	Bajo
<b>Gestión</b>	Rápida	Rápida
<b>Política de precios</b>	Mercado y costes	Costes o sin precio
<b>Influencia política</b>	Escasa	Poca

**Fuente:** adaptado de Socías (1999).

*Nota:* Adaptado: Aliaga Bernal (2009, pag 153).

## **Capítulo 3. Diseño Metodológico**

### **3.1. Enfoque metodológico**

El diseño de esta investigación se basa en un enfoque cualitativo, el cual representa el interés de comprender lo que significa para los encargados de propiedad horizontal las acciones y experiencias realizadas frente a las responsabilidades tributarias nacionales y municipales de la Propiedad Horizontal (PH) en el municipio de Bello y cuáles son las implicaciones en el cumplimiento o incumplimiento de las mismas. A través de variables cualitativas se recolectarán los datos de información mediante un análisis documental se revisarán leyes nacionales y municipales relacionadas con la tributación de la PH, así como documentos tributarios, informes y registros públicos de la PH en el municipio de Bello. Adicional a esto, con el fin de obtener resultados precisos se realizará una encuesta dirigida a personal encargado de velar por el cumplimiento de las diferentes normativas de las PH, donde se espera conocer que tanto saben en materia tributaria y así dar explicación a los encargados sobre las implicaciones que tiene cumplir o incumplir con las responsabilidades tributarias nacionales y municipales en el municipio de Bello. Los datos obtenidos en esta encuesta se analizarán de manera cualitativa, es decir, se interpretarán los datos en función de su significado y contexto.

Esta metodología proporciona una estructura sólida para llevar a cabo la investigación de manera organizada y sistemática y abordar los objetivos planteados en este trabajo de investigación. Con base en los resultados obtenidos, se formularán conclusiones y recomendaciones que incluyan el cumplimiento del objetivo general de esta investigación.

### **3.2. Población y muestra de la investigación.**

El municipio de Bello está ubicado al norte del Área Metropolitana, en la actualidad es uno de los municipios con más crecimiento en materia de vivienda en especial propiedades horizontales. Ángel (2021) menciona que desde el cambio en el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) en 2009, el panorama inmobiliario de Bello cambió radicalmente. Un fuerte auge constructor creció en el municipio hasta el punto de llegar a ser en 2019 el territorio con mayor dinámica inmobiliaria de Antioquia, incluso por encima de Medellín. Es por esto que se toma como población las propiedades horizontales registradas en el municipio de Bello (Ant.).

Para la elección de la muestra de este trabajo de investigación nos referimos a la resolución 202200010846 del 30 de diciembre del 2022 del municipio de Bello, la cual nombra los agentes de retención del impuesto de industria y comercio y determina cuales son los sujetos pasivos de este impuesto. (Agentes de retención del impuesto de industria y comercio en el municipio de Bello, 2022, art. 1). En esta resolución se encuentran obligadas a presentar el impuesto de industria y comercio- ica, 163 propiedades horizontales; de las cuales se tiene 151 de uso residencial, 4 de uso comercial y 8 de uso mixto.

De estas 151 propiedades horizontales se define como muestra final el 10% de esta muestra inicial, dando como resultado 18 propiedades horizontales las cuales se nombran a continuación: Conjunto Residencial Madera Esencial PH, Edificio Ceiba del Norte PH, Urbanización Poblado Niquía PH, Urbanización Nuevo Milenio PH, Conjunto Residencial Madera Natural PH, Urbanización Porto Alegre PH, Urbanización Manaos PH, Edificio Arévalo PH, Conjunto Residencial Puerto Ventura PH, Edificio Coral Apartamentos PH, Conjunto Residencial Altobelo PH, Conjunto Residencial Majagua PH, Oporto Ciudadela PH, Urbanización Novorizonte PH y Conjunto Residencial Madera Fina PH.

### **3.3. Instrumentos de recolección de datos**

Para evaluar detalladamente las implicaciones del cumplimiento o incumplimiento de las responsabilidades tributarias nacionales y municipales de las propiedades horizontales en el municipio de Bello, nos apoyaremos en una encuesta que nos permita identificar el conocimiento que tienen los encargados de PH en materia de responsabilidad tributaria y sus implicaciones, y con esto explicar detalladamente los resultados de esta investigación. La encuesta se diseñará con el fin de evaluar el conocimiento que tienen los encargados de PH del municipio de Bello en materia de responsabilidad tributaria así como sus implicaciones en el cumplimiento o incumplimiento de estas responsabilidades. Desarrollaremos un formulario de Google Forms con preguntas dirigidas a los encargados de las PH seleccionadas en la muestra poblacional escogida para el desarrollo de esta investigación. Este formulario se distribuirá de manera virtual a través de los correos electrónicos de cada PH para que sea diligenciada por el personal encargado.

Las preguntas de esta encuesta son:

1. Nombre de su propiedad horizontal a cargo.
2. Tipo de propiedad horizontal:
  - a. Residencial
  - b. Comercial
  - c. Mixta
3. Municipio donde está ubicada su propiedad horizontal.
4. Cargo de quien diligencia esta encuesta:
  - a. Administrador
  - b. Contador



- c. Revisor Fiscal
  - d. Propietario
  - e. Otro. Cual?
5. De estas responsabilidades tributarias, cuales son obligatorias para la PH:
- a. Impuesto de renta y complementarios
  - b. Retención en la fuente a título de renta
  - c. Informante de exógena
  - d. Retención de industria y comercio
  - e. Impuesto sobre las ventas
6. Cuáles son las principales causas del incumplimiento de las responsabilidades tributarias por parte de su propiedad horizontal:
- a. Desconocimiento de la norma
  - b. Negligencia
  - c. Falta de tiempo
  - d. Otra. Cual
7. Conoce cuales son las implicaciones legales en cuanto al cumplimiento o incumplimiento de las responsabilidades tributarias de la propiedad horizontal:
- a. Si
  - b. No
8. Conoce cuales son las sanciones y montos a pagar en caso de incumplimiento de las responsabilidades tributarias de la propiedad horizontal:
- a. Si
  - b. No

### 3.4. Procedimientos

Para la ejecución y desarrollo de este trabajo de investigación se realizan las actividades divididas por fases, las cuales se detallan a continuación:

**Fase 1: Elección de la población y muestra a la cual se va a dirigir o enfocar la investigación:** La población de estudio se compone de 151 propiedades horizontales registradas en el municipio de Bello. La muestra se elige de manera aleatoria determinando un tamaño de 15 propiedades horizontales que representan el 10% de la población total.

**Fase 2: Formulación de preguntas para encuesta a población muestra:** Se diseñan 8 preguntas que permitan evaluar el conocimiento que tienen los encargados de la población muestra sobre las responsabilidades tributarias y sus implicaciones en el cumplimiento o incumplimiento de las mismas.

**Fase 3: Diseño de formulario en Google Forms para encuesta:** Una vez formuladas las preguntas se elige una herramienta útil que permita a la población muestra responder de manera fácil y cómoda las preguntas planteadas. Esta herramienta es un formulario en Google Forms, que además de recolectar la información de manera rápida y ágil, nos permite tener un seguimiento y recopilación de datos en tiempo real.

#### **Figura 2**

Pantallazo diseño final formulario Google Forms para encuesta

**Responsabilidades tributarias nacionales y municipales de PH en el municipio de Bello.**

La presente encuesta es un instrumento de recolección de información en el desarrollo del trabajo de investigación en el curso Opción de Grado de la Corporación Universitaria Misión de Dios - Guisasauro. Tiene como fin identificar su conocimiento en relación a las responsabilidades tributarias nacionales y municipales de la PH en el municipio de Bello. La información suministrada solo será destinada para los fines académicos acá descritos.

Muchas gracias por su colaboración, para nosotros es muy importante contar con su apoyo y participación.

Marcela Diaz  
Katherine López  
Luc Marleny Agudela

**Nombre de su Propiedad Horizontal a cargo**

Texto de respuesta breve

**Tipo de Propiedad Horizontal \***

Residencial  
 Comercial  
 Mixta

**Municipio donde está ubicada su Propiedad Horizontal \***

Texto de respuesta breve

**Cargo de quien diligencia esta encuesta \***

Administrador  
 Contador  
 Revisor Fiscal  
 Propietaria  
 Otro

**De estas responsabilidades tributarias, cuales son obligatorias para la PH \***

Impuesto de renta y complementarias  
 Retención en la fuente a título de renta  
 Infravalor de exoneración  
 Retención de industria y comercio  
 Impuesto sobre las ventas

**Conoce cuales son las implicaciones legales en cuanto al cumplimiento o incumplimiento de las responsabilidades tributarias de la PH \***

Si  
 No

**Cuales son las principales causas del incumplimiento de las responsabilidades tributarias por parte de su Propiedad Horizontal \***

Desconocimiento de la norma  
 Negligencia  
 Falta de tiempo  
 Desconocimiento del procedimiento  
 Otra

**Conoce cuales son las sanciones y montos a pagar en caso de incumplimiento de las responsabilidades tributarias de la PH \***

Si  
 No

*Fuente: Elaboración propia*

**Fase 4: Envío de encuesta a población muestra para diligenciar:** A través de correo electrónico se envía la encuesta a los encargados de las propiedades horizontales de la población muestra para su diligenciamiento.

**Fase 5: Recopilación de datos o información:** Las respuestas a las preguntas formuladas en la encuesta son recopiladas a través del mismo formulario de google forms que permite compilar la información y exportarla en una hoja de cálculo para su posterior análisis más detallado y personalizado.

**Fase 6: Respuestas obtenidas:** Con base en los datos recopilados a través de la encuesta, se hace un análisis cualitativo de los datos que permita identificar tendencias, patrones y hallazgos relevantes sobre el conocimiento que tienen los encargados de propiedad horizontal en las responsabilidades tributarias en PH y sus implicaciones en el cumplimiento o incumplimiento de las mismas. Estos hallazgos se utilizan para elaborar un informe que refleje las conclusiones de la investigación.

En total se reciben 18 respuestas a las preguntas formuladas y los datos o respuestas obtenidas a cada pregunta son:

➤ **Pregunta 1:** Nombre de su propiedad horizontal a cargo

➤ **Respuestas:**

1. Conjunto Residencial Madera Esencial PH
2. Conjunto Residencial Sabana Alta PH
3. Nuevo Conquistadores PH
4. Conjunto Residencial Luna del Campo PH
5. Edificio Ceiba del Norte PH
6. Urbanización Poblado Niquía PH
7. Urbanización Nuevo Milenio PH
8. Conjunto Residencial Madera Natural PH
9. Urbanización Porto Alegre PH
10. Urbanización Manaos PH
11. Edificio Arévalo PH
12. Conjunto Residencial Puerto Ventura PH
13. Edificio Coral Apartamentos PH

14. Conjunto Residencial Altobelo PH
15. Conjunto Residencial Majagua PH
16. Oporto Ciudadela PH
17. Urbanización Novo Horizonte PH
18. Conjunto Residencial Madera Fina PH

➤ **Pregunta 2:** Tipo de propiedad horizontal:

1. Residencial: 16 respuestas
2. Comercial: 0 respuestas
3. Mixta: 2 respuestas

➤ **Pregunta 3:** Municipio donde está ubicada la propiedad horizontal

1. Bello: 16 respuestas
2. Medellín: 2 respuestas
3. Sabaneta: 1 respuestas

➤ **Pregunta 4:** Cargo de quien diligencia esta encuesta:

1. Administrador: 11 respuestas
2. Contador: 3 respuestas
3. Revisor Fiscal: 0 respuestas
4. Propietario: 2 respuestas
5. Otro. Cual? : 2 respuestas Tesorero

➤ **Pregunta 5:** De estas responsabilidades tributarias, cuales son obligatorias para la PH:

1. Impuesto de renta y complementarios: 9 respuestas
2. Retención en la fuente a título de renta: 9 respuestas

3. Informante de exógena:11 respuestas
4. Impuesto de industria y comercio:12 respuestas
5. Impuesto sobre las ventas: 2 respuestas

➤ **Pregunta 6:** Cuáles son las principales causas del incumplimiento de las responsabilidades tributarias por parte de su propiedad horizontal:

1. Desconocimiento de la norma: 8 respuestas
2. Negligencia: 0 respuestas
3. Falta de tiempo: 4 respuestas
4. Desconocimiento del procedimiento: 4 respuestas
5. Otra. Cual?: 5 respuestas. Sin especificar

➤ **Pregunta 7:** Conoce cuales son las implicaciones legales en cuanto al cumplimiento o incumplimiento de las responsabilidades tributarias de la propiedad horizontal:

1. Si: 10 respuestas
2. No: 8 respuestas

➤ **Pregunta 8:** Conoce cuales son las sanciones y montos a pagar en caso de incumplimiento de las responsabilidades tributarias de la propiedad horizontal:

1. Si: 7 respuestas
2. No: 11 respuestas

## Capítulo 4. Análisis de resultados

Previo al análisis detallado de los resultados obtenidos sobre cada una de las preguntas planteadas en la encuesta realizada, es preciso contextualizar el enfoque de estos resultados bajo la identificación de las responsabilidades tributarias nacionales y municipales de la propiedad horizontal en el municipio de Bello (Ant.). Esta identificación de responsabilidades se logra bajo el análisis de referentes legales y normativos mencionados anteriormente. A continuación se presenta de manera resumida las responsabilidades de orden formal y sustancial a las que están obligadas las propiedades horizontales según la indagación normativa realizada:

***Tabla 1***

*Responsabilidades formales de la propiedad horizontal*

<b>Responsabilidades Formales</b>
Inscribirse en el Registro Único Tributario – RUT
Reportar información exógena
Retener en la fuente los impuestos a cargo de terceros
Retener impuesto de industria y comercio a cargo de terceros
Registro Único de Beneficiarios – RUB
Presentación de declaraciones tributarias

*Fuente:* Elaboración propia

**Tabla 2**

*Responsabilidades sustanciales de la propiedad horizontal*

<b>Responsabilidades Sustanciales</b>	
Impuesto sobre la renta y complementarios	PH con áreas comunes destinadas a una actividad comercial.
Impuesto al valor agregado – IVA	
Impuesto de industria y comercio – ICA	
Realizar el pago de las retenciones en la fuente e ica practicadas a terceros	
Pagar las obligaciones tributarias cuando aplica	

*Fuente:* Elaboración propia

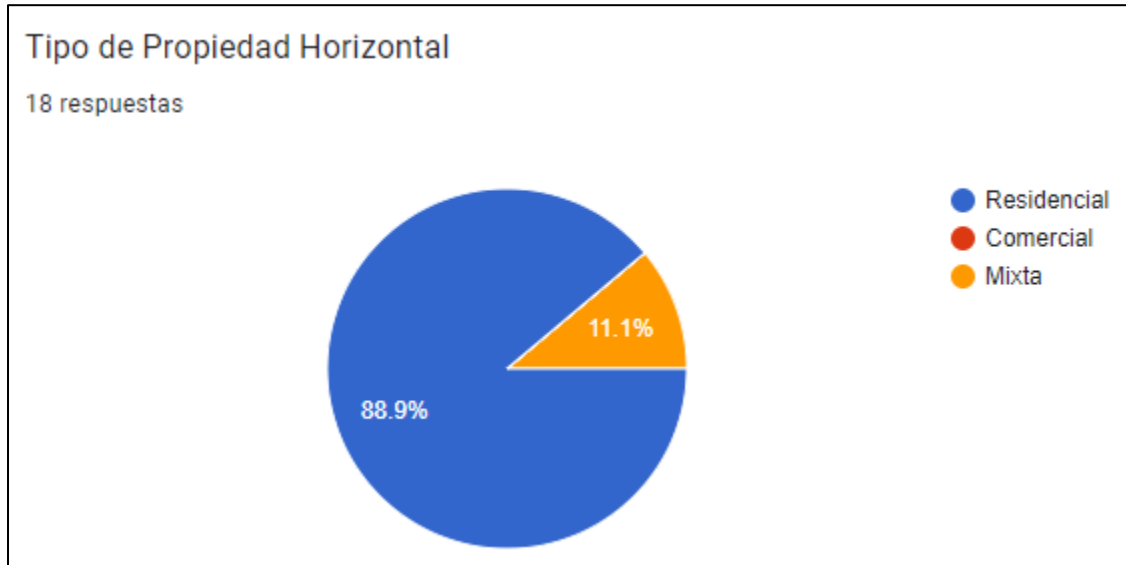
Una vez recibidas las respuestas de la encuesta realizada a los encargados de las propiedades horizontales de nuestra población muestra, se realiza un análisis detallado de cada una, con el objetivo de identificar el conocimiento que tienen o no estos encargados de las responsabilidades tributarias de sus propiedades horizontales a cargo y las implicaciones en el cumplimiento o incumplimiento de las mismas. A continuación se detallan los resultados más relevantes de esta encuesta.

Para la pregunta *tipo de propiedad horizontal* se obtiene como resultado que de la población muestra encuestada el 88,9% es encargado de propiedad horizontal de tipo residencial, y el 11,1% de propiedad horizontal de tipo mixto. No se reciben respuestas en la opción de propiedades horizontales comerciales. Esta pregunta se resalta la relevancia de contar con una población muestra representada en su mayor parte por propiedades horizontales residenciales ya que es en este tipo de propiedades donde se enfoca este trabajo de investigación.



**Figura 3**

*Grafica resultados respuestas pregunta 2 encuesta*



*Fuente: Elaboración propia*

Dado que este trabajo está enfocado en identificar los conocimientos de las responsabilidades tributarias nacionales y municipales del municipio de Bello y sus implicaciones en cumplimiento o incumplimiento de las mismas por parte de los encargados de las propiedades horizontales de la población muestra, es importante conocer qué tipo de cargo ocupa el responsable de la propiedad horizontal encuestada. Para lo cual a la pregunta *cargo de quien diligencia esta encuesta*, se tiene como resultado que la mayoría ocupa el cargo de administrador de la propiedad horizontal con un 61,1% seguido del cargo de contador con un 16,7% de las respuestas obtenidas. Esto nos indica que los resultados o conclusiones que surjan de esta investigación serán propicios y oportunos para aprendizaje y conocimiento de personal idóneo en el tema central de esta investigación.

**Figura 4**

*Grafica resultados respuestas pregunta 4 encuesta*



*Fuente: Elaboración propia*

Ahondando en el tema que nos ocupa, se considera conocer para los encargados de estas propiedades horizontales cuales son las responsabilidades tributarias con las que deben cumplir, a lo cual se identifica que para los encargados de propiedades horizontales de uso mixto es claro el tema de las responsabilidades que debe cumplir, teniendo en cuenta las opciones de respuesta dadas. Sin embargo, para los encargados de las propiedades horizontales de uso residencial es un poco más confuso y poco claro el tema, ya que se reciben respuestas apuntadas a responsabilidades que no aplican a propiedades horizontales residenciales ya que dentro de estas no hay uso o explotación de zonas comunes que los obligue a cumplir con estas responsabilidades. A continuación se ilustra gráficamente los resultados y en la tabla 3 el detalle de las respuestas obtenidas.

**Figura 5**

*Grafica resultados respuestas pregunta 5 encuesta*



*Fuente: Elaboración propia*

**Tabla 3**

*Resultados respuestas pregunta 5 encuesta*

	<b>PH Residencial</b>	<b>PH Mixta</b>
Impuesto de renta y complementarios	8	2
Retención en la fuente a terceros	6	2
Informante de exógena	9	2
Retención de industria y comercio a terceros	10	2
Impuesto sobre las ventas	0	2

*Fuente: Elaboración propia*

Ante el interrogante de *cuáles son las principales causas del incumplimiento de las responsabilidades tributarias por parte de su propiedad horizontal* se evidencia que hay un gran

desconocimiento de la normativa que aplica para la propiedad horizontal en el tema de responsabilidades tributarias, ya que con un resultado del 67% los encargados de las propiedades horizontales encuestadas indican que esta es la razón del incumplimiento de estas responsabilidades, seguido de la falta de tiempo con un resultado del 28%.

**Tabla 4**

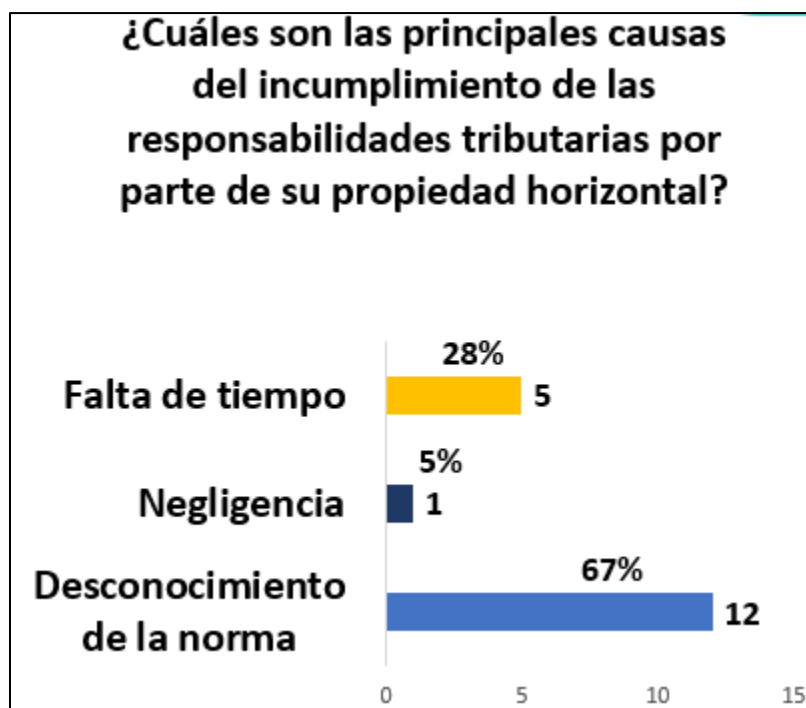
*Resultados respuestas pregunta 6 encuesta*

Tipo de PH	Falta de tiempo	Negligencia	Desconocimiento de la norma
PH Residencial	5	0	11
PH Mixta	0	1	1

*Fuente:* Elaboración propia

**Figura 6**

*Gráfica resultados respuestas pregunta 6 encuesta*

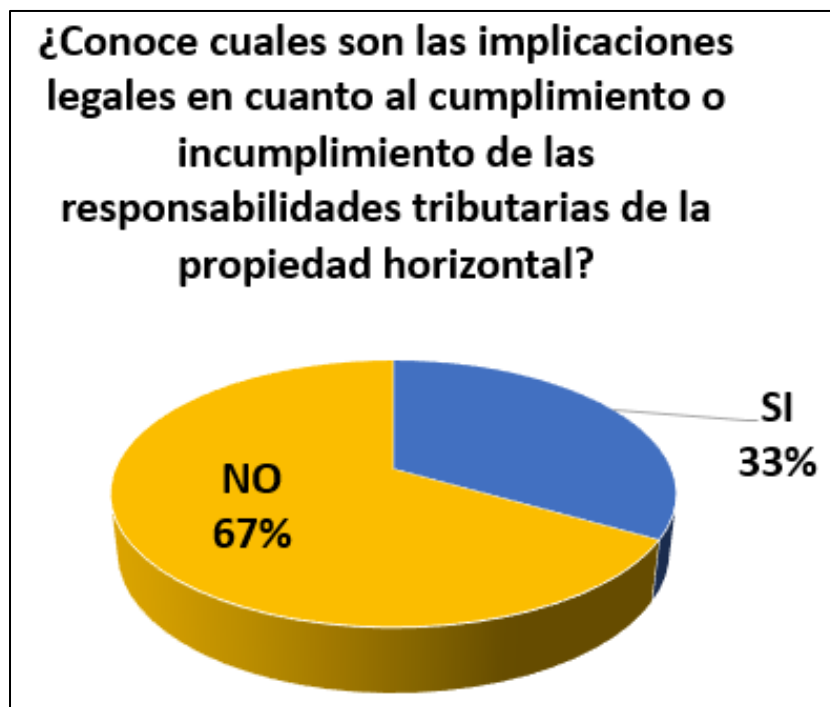


*Fuente:* Elaboración propia

Por ultimo pero no menos importante se interroga a la población muestra sobre su conocimiento en las implicaciones legales que tiene la propiedad horizontal ante el cumplimiento o incumplimiento de las responsabilidades tributarias, a lo que se tiene como resultado con un 67% indicar que no conoce cuáles son esas implicaciones legales. De lo que se puede inferir que es preciso ampliar la bibliografía relacionada a este tema para la propiedad horizontal.

**Figura 7**

*Gráfica resultados respuestas pregunta 7 encuesta*



*Fuente:* Elaboración propia

## **Capítulo 5. Conclusiones y recomendaciones**

### **5.1 Generación de nuevas ideas.**

El cumplimiento de las responsabilidades tributarias nacionales y municipales es un tema de vital importancia para el desarrollo económico y social de cualquier país. A través de los impuestos, el Estado recauda recursos que le permiten financiar sus actividades, tales como la prestación de servicios públicos, la inversión en infraestructura y el desarrollo de programas sociales.

El presente trabajo de investigación ha analizado las responsabilidades tributarias nacionales y municipales, así como el cumplimiento en la administración de las mismas. Los resultados de la investigación muestran que existen diversos factores que pueden influir en el cumplimiento tributario, entre ellos la falta de educación tributaria y las constantes reformas tributarias

Por estos factores, se plantean algunas nuevas ideas y preguntas de investigación que podrían contribuir a mejorar el cumplimiento tributario como campañas de educación tributarias en las propiedades horizontales y programas e instituciones encargadas de actualizar y explicar los cambios de las nuevas reformas cuando haya lugar.

### **5.2 Nuevas preguntas de investigación.**

- ¿Qué factores pueden influir en el cumplimiento tributario de las empresas?
- ¿Qué estrategias pueden implementarse para mejorar el cumplimiento tributario de los contribuyentes informales?
- ¿Cómo puede la tecnología ayudar a mejorar la administración tributaria?

### **5.3 Recomendaciones**

La propiedad horizontal es un modelo de vivienda que ofrece múltiples beneficios a los colombianos. Sin embargo, es importante conocer sus derechos, obligaciones y responsabilidades tributarias para evitar problemas legales y fiscales.

Es necesario promover herramientas de información y capacitación sobre la propiedad horizontal, que permitan a los colombianos conocer sus derechos y obligaciones, así como las responsabilidades tributarias que conlleva este régimen.

El Estado colombiano debe actualizar la legislación sobre responsabilidades tributarias de la propiedad horizontal y brindar capacitación a los encargados de la administración de las PH.

## Referencias

- Agudelo Gusman, C. A. (2014). *Propuestas para el mejoramiento de la gestión de la propiedad horizontal en Colombia a partir de la ley 675/01 [Tesis de Maestría. Universidad Militar Nueva Granada]*. Repositorio Institucional UMNG. <http://hdl.handle.net/10654/6297>
- Aliaga Bernal, J. (2009). La información financiera de las entidades sin ánimo de lucro. Una aproximación internacional a su marco conceptual. *Contaduría Universidad de Antioquia*, 55(55), 146-164. <https://doi.org/https://doi.org/10.17533/udea.rc.16341>
- Ardila Forero, H. F., González Domínguez, J. J., Lancheros, C. J., López Patiño, L. Y., Ospina Cabrera, A. A., & Rodríguez Martínez, C. P. (2015). *Antecedentes - Propiedad horizontal [Pregrado. Corporación Unificada Nacional de Educación Superior CUN]*. Repositorio Digital CUN. <https://repositorio.cun.edu.co/handle/cun/3010>
- Concejo del Municipio de Bello. (2020, 24 de noviembre). *Por medio del cual se expide la norma sustantiva y procedimental aplicable a los tributos vigentes en el Municipio de Bello*. Concejo del Municipio de Bello. <https://doi.org/https://www.bello.gov.co/contenido-tributario/acuerdo-n-020-del-24-de-noviembre-del-2020>
- Congreso de la República de Colombia. (2001, 03 de agosto). *Régimen de Propiedad Horizontal*. Diario Oficial 44.509 del 04 de agosto de 2001. [chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://www.sic.gov.co/sites/default/files/normatividad/Ley\\_675\\_2001.pdf](chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://www.sic.gov.co/sites/default/files/normatividad/Ley_675_2001.pdf)
- Congreso de la República de Colombia. (2023, 19 de julio). *Estatuto Tributario*. Diario Oficial No. 52.446.



[http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/estatuto\\_tributario.html#TITULO%20PRE](http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/estatuto_tributario.html#TITULO%20PRE)

Corte Constitucional Colombiana. (1996). *Sentencia T-345*. Retrieved 2023, from

<https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/1996/T-345-96.htm#:~:text=T%2D345%2D96%20Corte%20Constitucional%20de%20Colombia&text=Para%20calificar%20una%20actuaci%C3%B3n%20judicial,de%20fundamento%20objetivo%20y%20razonable>.

Dirección Administrativa de Rentas Municipio de Bello. (2022, 31 diciembre). *Se nombran los agentes de retención del impuesto de industria y comercio en el municipio de Bello para la vigencia 2023*. Dirección Administrativa de Rentas Municipio de Bello. chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcgiclfndmkaj/[https://beloantioquia.micolombiadigital.gov.co/sites/beloantioquia/content/files/000157/7811\\_resolucion-202200010846-por-medio-de-la-cual-se-nombran-los-agentes-de-retencion-del-impuesto-de-industria.p](https://beloantioquia.micolombiadigital.gov.co/sites/beloantioquia/content/files/000157/7811_resolucion-202200010846-por-medio-de-la-cual-se-nombran-los-agentes-de-retencion-del-impuesto-de-industria.p)

Mendoza Tolosa, H. A., Campo Robledo, J. A., & Clavijo Cortez, P. H. (2022). Trbutación dinámica económica regional en Colombia. *Finanzas y Política Económica*, 14(1), 207-244. <https://doi.org/10.14718/revfinanzpolitecon.v14.n1.2022.9>

Morales Soler, D. (25 de junio de 2022). *En los últimos 10 años se ha tramitado una reforma tributaria nueva cada 20 meses*. La República Colombia: <https://www.larepublica.co/economia/en-los-ultimos-10-anos-se-ha-tramitado-una-reforma-tributaria-nueva-cada-20-meses-3391294>

Quintero, D. (22 de noviembre de 2021). *Historia De La Propiedad Horizontal En Colombia*.

Porteo: <https://porteoapp.com/historia-de-la-propiedad-horizontal-en-colombia/>

Real Academia Española . (2022). *Tributo*. En Diccionario de la Lengua Española (Edición del Tricentenario). <https://dle.rae.es/tributo>

Villegas, H. B. (2001). *Curso de finanzas, derecho financiero y tributario*. Ediciones Depalma.  
chrome-  
extension://efaidnbmnnnibpcajpcgclefindmkaj/https://www.ejuridicosalta.com.ar/files/li  
bro9.pdf