



## **TRABAJO DE GRADO**

### **Opción Seminario-Diplomado.**

### **Planeación tributaria aplicada al arrendamiento de bienes inmuebles en Bogotá.**

Corporación Universitaria Remington.

Contaduría Pública.

Seminario; planeación tributaria.

Tutor

Robinson Alonso Rivera Correa

Omar Yesid Ubarnes Cogollo

Opción de Trabajo de grado Seminario-Diplomado.

2025.

### **Dedicatoria**

Por la presente dedico este trabajo al Todopoderoso Dios, quien ha sido y seguirá siendo mi guía, fuente de inspiración y la fuente de fortaleza que me sostiene en las buenas y en las malas en este viaje académico que estoy por acabar. Él sabe que ha sido un camino difícil pero lleno de lecciones.

### **Agradecimientos**

En primer lugar, me gustaría agradecer a Dios por darme salud, familia, amigos y a aquellos que no están aquí también, pero que hicieron posible la preparación y realización de este trabajo.

Un gran agradecimiento al profesor Robinson Alonso Rivera Correa, que nos enseñó muchas cosas interesantes y fue una guía de nuestro conocimiento en esos 5 meses.

## Tabla De Contenido

3

<b>TRABAJO DE GRADO .....</b>	<b>0</b>
<b>Resumen .....</b>	<b>4</b>
<b>Palabras claves.....</b>	<b>5</b>
<b>Pregunta Orientadora de la Búsqueda.....</b>	<b>6</b>
<b>Objetivo General.....</b>	<b>7</b>
<b>Objetivos Específicos .....</b>	<b>7</b>
<b>Metodología de Búsqueda de Información.....</b>	<b>8</b>
<b>Soporte Teórico de la Pregunta.....</b>	<b>9</b>
<b>Conclusiones.....</b>	<b>17</b>

## Resumen

La intención de este documento reflexivo es mencionar el problema de la planificación fiscal de las empresas que desarrollan la actividad de arrendamiento inmobiliario en la ciudad de Bogotá, teniendo en el radar los costos y la influencia de la norma, lo que genera más complejidad para lograr el cumplimiento de las obligaciones en una reforma tributaria que implica el pago de impuestos. El valor de la planificación fiscal está bajo presión porque es el grado en que los contribuyentes dependen de ella para influir activamente su carga fiscal, protegerse de eventos o posicionar sus recursos de la manera eficiente, en el contexto constitucional y económico.

No es fácil y se necesita legalidad del negocio, en Bogotá de las propiedades tienen obligaciones fiscales y legales como la declaración de renta, ICA, IVA , retención en la fuente, retención de ICA y obligaciones formales con la DIAN, ejemplo: llevar contabilidad, facturar electrónicamente, medios nacionales y distritales, las consecuencias por los riesgos como: fallos o incumplimientos en el impuestos u obligaciones formales acarrear multas, auditorías fiscales, intereses compuestos, impactando en el deterioro del patrimonio.

Este documento reflexivo muestra la existencia de una planificación tributaria en Bogotá.

Para los acuerdos Distritales de Bogotá y las normas de la DIAN, es bueno hacer una planificación preventiva, por ejemplo usar calendarios de obligaciones

tributaria, seguir las reformas, acoplarse a sistemas contables para producir 5  
información de tal forma que permita asegurar la eficiencia en las declaraciones,  
gestionando capacitación de los colaboradores a través de servicios asesoría con  
expertos.

Por supuesto, la cultura es inherente al hecho de respetar la norma, ya que  
de estabilidad, transparencia y desarrollo a largo plazo en la actividad de arriendo  
de bienes inmuebles en la ciudad de Bogotá .

La planeación tributaria no es nueva para muchos puesto que da  
lineamientos normativos, sin embargo, no ha logrado una gran aceptación en  
algunos empresarios

**Palabras claves:** Planeación tributaria, arrendamiento inmobiliario,  
cumplimiento fiscal, riesgo tributario y cultura tributaria.

### **Planteamiento**

El sector económico inmobiliario hace parte de uno de los más importantes puesto que genera ingresos en Bogotá. Pero muchas empresas en esta industria carecen de planificación tributaria, lo que lleva a la escasez en la capacidad de ver las ventajas disponibles de la norma. En eses sentido se hace robusto cuantificar la exposición fiscal y el cumplimiento formal ante las unidades de dirección tributaria en los tiempos indicados.

La ausencia de una planificación fiscal efectiva se considera cuando la probabilidad de pagar multas, intereses por mora y otros cargos financieros es mucho mayor, lo que afecta directamente la liquidez, competitividad y permanencia de estas organizaciones. Además, la complejidad y frecuencia de las enmiendas a las leyes y regulaciones relacionadas con la tributación hacen que sea prohibitivo en términos de costos actualizar frecuentemente los sistemas contables y fiscales, lo que lleva a ambigüedades e inconsistencias en el cálculo de la renta imponible, el impuesto al valor agregado y el pago de impuestos locales y nacionales. (González, J. 2019)

### **Pregunta Problema**

¿Cuáles son los principales riesgos tributarios que enfrentan las empresas de arrendamiento de bienes inmuebles en Bogotá al no aplicar una planificación tributaria adecuada?

## **Objetivo General**

7

Identificar riesgos tributarios en empresas de arrendamiento inmobiliario en Bogotá.

## **Objetivos Especificos**

- Describir las obligaciones fiscales más relevantes de las empresas de arrendamiento inmobiliario en la ciudad de Bogotá.
- Mencionar las principales estrategias de planificación tributaria de las empresas de arrendamiento inmobiliario en la ciudad de Bogotá que permitan mitigar riesgos y aumentar el cumplimiento fiscal.

Para el desarrollo de este documento reflexivo se utilizó la búsqueda en documentos, búsqueda en fuentes primarias y secundarias sobre planeación tributaria en empresas de arrendamiento inmobiliario de la ciudad de Bogotá.

La recopilación de información se realizó en 3 fases:

**Selección de palabras clave:** Desde las perspectivas anteriores, se resumieron palabras clave como Planeación tributaria, arrendamiento inmobiliario, cumplimiento fiscal, riesgo tributario y cultura tributaria y se realizaron búsquedas guiadas en bases de datos académicas y sitios web de organizaciones.

1. **Fuentes académicas:** Se incorporaron libros especializados, artículos, documentación técnica, informes y textos incluidos en la Biblioteca Virtual, así como en bases de datos como Scielo, Redalyc, Google Scholar y el repositorio institucional de la Corporación Universitaria Remington.

2. **Revisión de Regulaciones:** Se revisaron documentos oficiales como el Estatuto Tributario Nacional, resoluciones de la DIAN, acuerdos del consejo distrital de Bogotá, otra información sobre regulaciones relacionadas con el sistema tributario colombiano y actos normativos actualizados, todos encontrables en sitios web gubernamentales como la DIAN, el Ministerio de Hacienda y la Secretaría de Hacienda Distrital.

3. **Análisis y sistematización de la información:** Una vez recopilada la información, se organizó y categorizó en función de su relevancia y relación con los objetivos de este estudio. Se intentó respetar un texto actualizado y confiable para la legislación reciente y la situación económica del país.

### **Soporte Teórico de la Pregunta**

Es por esta razón que el marco de referencia del presente trabajo en términos generales intenta explicar los conceptos, bases normativas, implicaciones y resultados, y sus riesgos asociados derivados del déficit en la planificación tributaria dentro de las empresas dedicadas al arrendamiento inmobiliario, ubicadas en la ciudad de Bogotá. Esta perspectiva ayuda a explicar las razones por las cuales persiste un problema que ha sido precipitado por una "falta de planificación", dadas causas y efectos específicos, como argumentos que se centran en la importancia de tener prácticas de planificación tributaria desarrolladas y sostenibles para las empresas.

#### **1. Planificación Fiscal: Definición y Propósito**

La planificación fiscal es uno de los componentes que puede ofrecer a la empresa beneficios aprovechables en acciones que derivan políticas, planes y prescripciones diseñadas para organizar, actuar y cumplir con las obligaciones tributarias de forma que cumpla con los requisitos de la ley, pero con la menor intensidad posible responsable y coordinada. Según González (2019), la planificación fiscal es una herramienta legítima y cada vez más controvertida de la

administración tributaria mediante la cual las empresas al gestionar los efectos 10  
fiscales de sus transacciones con la intención de desarrollarse y ver el retorno de  
sus inversiones iniciales teniendo en cuenta que las prácticas de planeación  
tributaria consisten en lograr que el contribuyente pague el menor impuesto  
sustentado en la norma.

En derecho, la planificación tributaria no es lo mismo que el  
comportamiento antisocial y la evasión fiscal. La evasión fiscal difiere de la  
planeación tributaria en el hecho de que en ésta ocurre la aceptación plena de los  
hechos económicos que son relevantes para las operaciones y la conducta de los  
contribuyentes, pero luego sobre ellos con determinado impuesto tienen un  
deber(Gómez, 2017). Así es como se ve la planeación como prevención, para  
garantizar el no deterioro del patrimonio de la empresa.

Debido a la alta frecuencia de reformas fiscales y la complejidad de las  
regulaciones fiscales, la planeación tributaria es muy relevante en el contexto  
colombiano, además de la incertidumbre y el error generado en la evaluación del  
impuesto (Martínez & Sánchez, 2021). Como resultado, es imperativo aplicar las  
leyes de propiedad en bienes raíces para mantener la legalidad y apoyar la  
gobernanza administrativa.

## **2. El Sector Inmobiliario de Bogotá**

La industria inmobiliaria es uno de los motores económicos más  
importantes en la ciudad de Bogotá. Una parte significativa de las micro, pequeñas  
y medianas empresas está relacionada con el alquiler de propiedades residenciales,

comerciales e industriales, una traducción libre de la actividad de alquiler de propiedades. Una base imponible que puede estar sujeta a varios tipos de gravámenes fiscales, cubriéndose tasas impositivas nacionales y (cuando corresponda) distritales. 11

Los impuestos con mayores implicaciones fiscales para las empresas de alquiler son el Impuesto sobre la Renta y Complementarios, el Impuesto de Industria y Comercio (ICA) y el IVA sobre ciertos tipos de alquiler de bienes inmuebles, la retención en algunos pagos y la obligación de emitir facturas electrónicas según lo exige la DIAN.

Además, en Bogotá el arrendamiento también está sujeto a reglas particulares, como los Acuerdos del Consejo Distrital que regulan la forma y cantidad de ICA que se paga. Un extenso catálogo de tareas y la alta complejidad de las regulaciones legales también pueden ser susceptibles de una alta tasa de error en un contexto de proceso de planificación fiscal no formal (Secretaría de Hacienda Distrital 2013).

### **3. Posibles Eventos de la no Planeación Tributaria**

Si no se incluye una planeación tributaria en las operaciones de las empresas de gestión de propiedades, se exponen a una serie de riesgos, y estos riesgos pueden reducirse a unas pocas categorías relacionadas. Estas amenazas, enfatizadas por Gómez (2017) y Martínez & Sánchez (2021), son:

### ***3.1. Riesgos de Incumplimiento Regulatorio***

12

Esta falta de control resulta en el incumplimiento de la presentación, cálculo y aplicación de tasas. La ausencia de monitoreo de los cambios legislativos también puede provocar brechas no deseadas en el IVA si las sanciones son compatibles con el IVA no declarado o con la falta de cumplimiento.

### ***3.2. Riesgos Financieros***

El incumplimiento tiene un costo: multas por presentación tardía, intereses por demoras y también costos para corregir declaraciones. Estos pagos reducen el flujo de caja y las ganancias de la empresa, restringiendo así su capacidad para invertir y expandirse.

### ***3.3. Riesgos Legales***

En cuanto a las omisiones repetidas, la DIAN o la Secretaría de Hacienda Distrital están facultadas para iniciar procedimientos de sanción administrativa y la investigación. En el peor de los casos, estas acciones podrían llevar a una demanda que podría poner en peligro a la empresa, o a abogados hablando en nombre de la empresa.

### ***3.4. Riesgos Reputacionales***

No pagar impuestos hará que perdamos la confianza de nuestros clientes, proveedores de servicios e inversores. La Dimensión Global de las Sanciones Fiscales destruye la imagen de la empresa y limita el acceso al crédito y/o asociaciones estratégicas.

### ***3.5. Ausencia de Documentación/Soporte Formal***

13

Los contratos de arrendamiento faltantes o desorganizados, facturas, historial de pagos y otros informes comerciales llevan al rechazo de gastos y sanciones fiscales.

### ***3.6. Clasificación Incorrecta de Ingresos y Gastos***

La mala interpretación de ingresos o costos puede resultar en impuestos más altos debido a la modificación de la base del IVA y del Impuesto sobre la Renta. Puede ser aún más crítico en acuerdos tipo arrendamiento, ya que los costos deben dividirse adecuadamente.

### ***3.7. Riesgo de Fraude y Evasión Fiscal***

La ausencia de planeación tributaria a través de una estrategia de acción puede llevar a la implementación de operaciones abusivas o artificiales que la DIAN podría interpretar como evasión o elusión fiscal. Esto puede resultar en sanciones financieras y disciplinarias o incluso cargos criminales.

### ***3.8. Incumplimiento de Plazos, Devengos y Términos***

Reconocer incorrectamente ingresos o gastos en un año específico, o presentar formularios tarde, lo hace susceptible a multas e intereses. El IVA, las retenciones y los ingresos deben presentarse a tiempo. Es arriesgado ignorarlos porque habrá multas.

### ***3.9. Regulaciones Tributarias Desactualizadas***

Colombia es un entorno muy dinámico, en el que hay una reforma aquí y una reforma allá, un cambio en relación con el Estatuto Tributario, una reforma

del IVA, una reforma de la propiedad, una reforma de ingresos. No cambiar los 14 procesos basados en regulaciones puede resultar en la pérdida de incentivos o nuevas responsabilidades sorpresa.

### ***3.10. Trabajo Manual y Subutilización de la Tecnología***

El empleo de procesos manuales, la toma de minutos o procesos colaterales somete a la empresa al riesgo de errores, omisiones y retrasos, o a sanciones. Cada vez más, la DIAN está digitalizando sus controles en los que necesitan implementos más sofisticados.

## **4. Soporte Regulatorio Aplicable en Colombia**

La planeación y la responsabilidad tributaria de La legislación colombiana está esencialmente contenida en:

4.1 Constitución Política de Colombia 1991, Art 95, num 9: Todo el mundo queda obligado a contribuir al financiamiento de los gastos e inversiones del Estado.

4.2 Impuesto Nacional Compuesto; como la ley nacional sobre el impuesto sobre la renta, el IVA y las retenciones.

4.3 Acuerdos Distritales de Bogotá, reglas del ICA e impuestos de orden territorial.

4.4 Resolución DIAN: Definen las características de la factura electrónica y de los reportes de información exógena.

El incumplimiento de estos convenios resulta en sanciones, intereses sobre pagos atrasados y, en última instancia, la pérdida del estado exento de impuestos.

Por lo tanto, la planificación fiscal efectiva debe considerar estas leyes (DIAN, 15 2022).

## **5. Tácticas de Planeación Tributaria Para Evitar Riesgos**

La razón de hacer la planeación tributaria es preventiva y consiste en la identificación temprana de pasivos y exposiciones llevará a un cumplimiento más efectivo y menos reactivo. Algunas de las principales estrategias son (González, 2019):

5.1 Crear un calendario fiscal que incluya fechas para cada pago de impuestos.

5.2 Monitoreo continuo de toda la legislación relacionada.

5.3 Integración de sistemas contables reconciliables de información.

5.4 Contratación de asesoría fiscal especializada.

5.5 Capacitación continua del personal contable y de oficina.

Estos procedimientos minimizan la posibilidad de sanciones, aceleran el flujo de caja y ayudan a gestionar el negocio con transparencia.

## **6. La Importancia de la Cultura Tributaria y la Supervivencia Corporativa**

La ausencia de planeación tributaria se debe principalmente a la escasa cultura tributaria a nivel corporativo. Un alto porcentaje de empresas inmobiliarias desconocen los incentivos y beneficios tributarios establecidos en las normas

(Portafolio, 2022).Las siguientes son las consecuencias de la cultura preventiva de la fiscalidad:

1. Cumplimiento regular y completo de todas las obligaciones fiscales.
2. Nuestra revisión de lo que podría ahorrar potencialmente en impuestos legales.
3. Limitación del riesgo en términos legales y económicos.
4. Mejor imagen corporativa y confianza.

### **Reflexión Final**

La base teórica desarrollada demuestra que la planeación tributaria no es un período adicional de actividad empresarial, sino un componente de la gestión corporativa sólida. El interés en este tema es mayor en aquellas empresas dedicadas a la actividad empresarial de arrendamiento de bienes raíces en Bogotá, considerando la cantidad de impuestos a los que está sujeta y la dinámica presente en la regulación del sistema tributario colombiano. Los riesgos fiscales que se originan de la ausencia de un plan y las contramedidas deben priorizarse para asegurar la salud financiera, la legalidad y la sostenibilidad competitiva del sector.

No considero la placeación tributaria como un "agradable de tener", sino como un excelente mecanismo para asegurar el cumplimiento fiscal y garantizar la posición de la empresa que realiza el arrendamiento de bienes raíces en Bogotá. Al inicio de este documento reflexivo mostré como al usar la planeación tributaria permite predecir las obligaciones, reducir la carga tributaria dentro de la norma y reducir el riesgo de recibir multas pesadas.

Creo que las empresas sin una planeación tributaria se exponen a vulnerabilidades regulatorias, financieras, legales, éticas y reputacionales. Es bueno tener en cuenta que estos riesgos van directamente a los bolsillos de las ganancias, al flujo de recursos e incluso al proceso de sanciones y procedimientos judiciales, y tienden a hacer que la empresa pierda estabilidad operativa.

Si bien el hecho de que la regulación sea compleja y que los impuestos se reformen todo el tiempo en Colombia puede resultar en errores casuales, realmente creo que las empresas en el negocio inmobiliario deben mantenerse actualizadas y generar metodologías de monitoreo y cumplimiento fiscal que les permitan reaccionar rápidamente a esas modificaciones regulatorias.

Por otro lado, he visto que crear calendarios fiscales, usar sistemas contables integrados, contratar servicios de asesoría especializada y capacitar a los empleados de manera regular son herramientas eficientes para reducir contingencias y cumplimiento. Y tener una gestión administrativa mucho mejor.

Estoy muy preocupado de que no estén aprovechando realmente las 18  
exenciones fiscales legales que existen y continúen cometiendo los mismos errores  
(una y otra vez) ya que tenemos una "baja cultura fiscal" dentro del mundo real.

He notado que la Constitución, el Estatuto Tributario, los Acuerdos  
Distritales, las promulgaciones de la DIAN han definido varios deberes para el  
arrendatario. No entender estas disposiciones puede llevar a sanciones económicas  
y al pago excesivo de impuestos, demostrando que la planificación fiscal debe  
realizarse de manera informada y estratégica, consistente con las leyes.

- Cámara de Comercio de Bogotá. (2023). Informe económico sectorial: Actividad inmobiliaria y arrendamientos. Recuperado de <https://www.ccb.org.co/>
- Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales - DIAN. (2022). Guía del cumplimiento tributario para arrendadores. Bogotá D.C. Recuperado de <https://www.dian.gov.co/>
- Gómez, L. F. (2017). Planeación tributaria: fundamentos, límites y riesgos. Bogotá: Editorial Universidad Externado de Colombia.
- González, M. A. (2019). Gestión tributaria estratégica: prevención del riesgo fiscal en las organizaciones. Medellín: Fondo Editorial Universidad EAFIT.
- Martínez, J., & Sánchez, P. (2021). Impacto de la planeación tributaria en las PYMES del sector inmobiliario en Colombia. *Revista de Ciencias Contables y Administrativas*, 18(2), 45–63. <https://doi.org/10.5294/rcca.2021.18.2.3>
- Portafolio. (2022, noviembre 5). Empresas inmobiliarias y cultura fiscal: los desafíos de la formalidad. *Portafolio.co*. Recuperado de <https://www.portafolio.co/>
- Secretaría Distrital de Hacienda de Bogotá. (2023). Guía del contribuyente: Impuesto de Industria y Comercio (ICA). Bogotá D.C. Recuperado de <https://www.haciendabogota.gov.co/>
- Constitución Política de Colombia. (1991). Artículo 95, numeral 9.
- Congreso de la República de Colombia. (2023). Estatuto Tributario Nacional. Última actualización. Recuperado de <https://www.funcionpublica.gov.co>
- Consejo Técnico de la Contaduría Pública. (2022). Aplicación de las NIIF en Colombia y su interacción con la legislación tributaria. Recuperado de <https://www.ctcp.gov.co/>

exógena. Recuperado de <https://www.dian.gov.co/>

