

Obligaciones tributarias dentro de la propiedad horizontal residencial en el municipio de Envigado

Cristian Camilo Taborda Valle.
Carolina Sánchez Jiménez.

Docente Robinson Alonso Rivera Correa.
Opción de Trabajo de grado Seminario-Diplomado.

Corporación Universitaria Remington.
Facultad de Ciencias Contables.
Contaduría Pública.
2025

Dedicatoria

Expresamos nuestros agradecimientos especiales, primeramente, a Dios por darnos cada día el respiro y la posibilidad de vivir esta experiencia educativa que nos promueve a crecer profesionalmente y ser personas en capacidad para ayudar y orientar a los demás.

A nuestras familias que siempre estuvieron de la mano acompañándonos en este proceso formativo y que hoy disfrutan de este último peldaño a alcanzar.

Agradecimientos

A nuestra institución universitaria por la formación en valores y conocimientos con altos estándares de calidad, con educadores completamente preparados y con vocación de espíritu para enseñar y formarnos para en el futuro poder desempeñar con profesionalismo nuestra carrera.

A nuestro asesor, el docente Robinson Alonso Rivera Correa, por el tiempo de dedicación al seminario, instruyéndonos a la realidad a la que nos vamos a enfrentar como futuros contadores Públicos y la orientación para la finalización de nuestro seminario.

Tabla de Contenido

| | |
|---|----|
| Resumen..... | 5 |
| Palabras clave..... | 6 |
| 1. Objetivos..... | 7 |
| 1.1. General..... | 7 |
| 1.2. Específicos..... | 7 |
| 2. Pregunta orientadora de la búsqueda..... | 8 |
| 2.1. Desarrollo de la problemática..... | 8 |
| 2.2. Pregunta problema..... | 9 |
| 3. Metodología de búsqueda de la información..... | 10 |
| 4. Sustentación teórica de la pregunta..... | 11 |
| Indice de Tablas..... | 21 |
| Conclusiones..... | 22 |
| Bibliografía..... | 23 |

Resumen

Dentro de nuestra cotidianidad, la mayoría de quienes vivimos en propiedades horizontales, como conjuntos residenciales, edificios o unidades cerradas, rara vez nos detenemos a preguntar que deberes fiscales deben asumir los administradores de estos espacios y tal vez se pensaría que por el hecho de ser residenciales, no generan impuestos.

Sin embargo, detrás del funcionamiento de una copropiedad hay una serie de obligaciones tributarias que deben cumplirse rigurosamente con el fin de evitar sanciones.

En el municipio de Envigado, reconocido por tener amplios sectores con propiedad horizontal residencial, buscamos de acuerdo a la normatividad vigente tanto nacional, departamental y municipal, entender la responsabilidad fiscal, incluido el cumplimiento del pago impuestos, retenciones, declaraciones y demás compromisos ante la DIAN y las entidades territoriales.

Este trabajo busca abrir una mirada clara sobre estas obligaciones tributarias que tienen las propiedades horizontales residenciales, haciéndolo comprender desde el ciudadano común, del vecino que quiere conocer cómo se gestiona su conjunto y del administrador que debe tomar decisiones informadas.

Se pretende abordar de forma explicativa las principales obligaciones tributarias que afectan la propiedad horizontal residencial en el municipio de Envigado.

Palabras clave: DIAN, Edificio, Industria y Comercio, Impuesto Predial, Propiedad Horizontal

Palabras clave

DIAN: Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales.

Edificio o conjunto de uso residencial: Inmueble en el cual las propiedades privadas están destinadas a servir como lugar de vivienda.

Impuesto Predial: Tributo que deben pagar los dueños o propietarios de sus bienes inmuebles.

Industria y Comercio: Tributo municipal que grava los ingresos originados por la actividad económica.

Propiedad Horizontal: Es un modelo legal que permite dividir un edificio o conjuntos en partes privadas y zonas comunes.

1. Objetivos

1.1.General

Dar a conocer el marco normativo que regula las obligaciones tributarias en propiedades horizontales de carácter residencial en el municipio de Envigado

1.2. Específicos

1. Clasificar los diferentes tipos de propiedad horizontal residencial en el municipio de Envigado.
2. Describir los tributos nacionales, departamentales y municipales que aplican a las propiedades horizontales residenciales en el municipio de Envigado.
3. Establecer los procedimientos tributarios que deben seguir las copropiedades para cumplir con sus obligaciones fiscales.

2. Pregunta orientadora de la búsqueda

2.1.Desarrollo de la problemática

La propiedad horizontal en el municipio de Envigado ha venido creciendo en estos últimos años, teniendo en cuenta que en este municipio se goza de mucha tranquilidad y orden urbanístico para el interés de muchas familias; particularmente, es uno de los municipios del área metropolitana en cuanto a la variedad de construcciones de edificaciones y conjuntos residenciales para futura adquisición.

Sin embargo, se evidencian deficiencias en el cumplimiento de las obligaciones tributarias por parte de estas propiedades horizontales, la falta de conocimiento contable por parte de los administradores y la ausencia de asesoría profesional adecuada.

Esta situación ha ocasionado que los diferentes administradores incurran en errores en la presentación de declaraciones, omitan el pago de impuestos e incurran en omisiones fiscales ante la DIAN y las entidades territoriales lo que ocasiona sanciones y problemas legales.

Surge entonces la necesidad de analizar y abordar cuales son las obligaciones tributarias que deben cumplir estas propiedades, ya que la propiedad horizontal en residencias no es contribuyente de renta ni de industria y comercio en su actividad principal, pero si deben cumplir con obligaciones formales y tributarias municipales. Teniendo en cuenta lo anteriormente mencionado, se identifica la siguiente pregunta problema:

2.2.Pregunta problema.

¿Cuáles son las principales obligaciones tributarias que deben cumplir las propiedades horizontales de carácter residencial en el municipio de Envigado?

3. Metodología de búsqueda de la información

Para el desarrollo de este trabajo se utilizó una metodología de investigación de tipo documental y descriptiva, basada en recopilación de fuentes normativas en el que se detalla la ley 675 de 2001 que menciona el régimen de propiedad horizontal en Colombia, el acuerdo número 046 del concejo de Envigado que describe el estatuto tributario del municipio. Además se analizaron fuentes secundarias como documentos técnicos e investigaciones previas relacionadas con la tributación y la propiedad horizontal en Antioquia y Colombia.

4. Sustentación teórica de la pregunta

En el municipio de Envigado, la propiedad horizontal se caracteriza por mostrar la representación de un propietario o un administrador por vía jurídica, el derecho exclusivo sobre un bien privado determinado, teniendo en cuenta la ley 675 de 2001 (Congreso de la Republica de Colombia, 2001) que es la encargada de definir el concepto de propiedad horizontal, refiere a aquella en el que la propiedad de un edificio, conjunto o urbanización es compartida por los copropietarios. Además, posee zonas de uso común, como pasillos, ascensores, zonas verdes, lobby y otros espacios de uso privado.

En el artículo 4 de esta ley establece: “un edificio se somete al régimen de propiedad horizontal mediante escritura pública registrada en la oficina de registros de instrumento público. Con esta inscripción, surge la persona jurídica, según lo establece esta ley”.

Estos edificios sometidos jurídicamente al régimen de propiedad horizontal se clasifican en tres tipos, según los estipulado en el artículo 3 de la ley 675 de 2001:

- **Uso residencial:** Inmuebles cuyos bienes de dominio particular se encuentran destinados a la vivienda de personas, de acuerdo con la normatividad urbanística vigente. En otras palabras, son edificios y conjuntos con apartamentos o casas que se usan para la vivienda de personas.
- **Uso Comercial:** Inmuebles cuyos bienes de dominio particular se encuentran destinados al desarrollo de actividades mercantiles, de conformidad con la

normatividad urbanística vigente. Lo que significa que son inmuebles que se utilizan para actividades comerciales, como locales, oficinas, depósitos entre otros.

- **Uso Mixto:** Inmuebles cuyos bienes de dominio particular tiene diversas destinaciones, tales como vivienda, comercio, industria u oficinas, de conformidad con la normatividad urbanística vigente. Es decir, aquellas propiedades que combinan los dos usos anteriores.

Anteriormente, en la ley 675 se mencionaba en el artículo 33 “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”.

Más tarde en la ley 1607 del 2012 (Congreso de la Republica de Colombia, 2012) generó un cambio en los tributos de acuerdo a las actividades propias del objeto social establecido en la ley 675, de tal manera que al obtener ingresos por concepto de servicios de parqueadero, arrendamiento de zonas comunes, para sufragar gastos comunes como tales como aseo, vigilancia, servicios varios, gastos de personal, servicios temporales, servicios públicos, mantenimientos y mercadeo entre otros, estaba desarrollando actividades propias de su objeto y actuando en forma consecuente a su

naturaleza de entidad sin ánimo de lucro, toda vez que el artículo 186 de la ley 1607 señala que algunas actividades pese a que están comprendidas dentro del objeto social, darán lugar a la sujeción de impuestos nacionales. Artículo 186. “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, perderán la calidad de no contribuyentes de los impuestos nacionales otorgados mediante el artículo 33 de la Ley 675 de 2001. Los ingresos provenientes de la explotación de los bienes o áreas comunes no podrán destinarse al pago de los gastos de existencia y mantenimiento de los bienes de dominio particular, ni ningún otro que los beneficie individualmente, sin perjuicio de que se invierta en las áreas comunes que generan las rentas objeto del gravamen. Parágrafo 1o. En el evento de pérdida de la calidad de no contribuyente según lo dispuesto en el inciso primero del presente artículo, las personas jurídicas originadas en la constitución de la propiedad horizontal estarán sujetas al régimen tributario especial de que trata el artículo 19 del Estatuto Tributario. Parágrafo 2o. Se excluirán de lo dispuesto en este artículo, las propiedades horizontales de uso residencial.”

Por lo anterior, las propiedades horizontales de uso residencial continúan como no contribuyente de impuestos nacionales, solamente aplica para propiedades horizontales de uso comercial y mixto. Sin embargo, deben cumplir con obligaciones formales como la inscripción al registro único tributario (RUT), la presentación de declaraciones tributarias y la retención en la fuente cuando corresponda.

Retención en la fuente: El Estatuto Tributario en su artículo 368 (Congreso de la Republica de Colombia, 1989) define cuales son las personas jurídicas que deben actuar como agentes de retención en la fuente.

Los copropietarios, arrendatarios y administradores de edificios deben practicar retención en la fuente sobre todo pago o abono en cuenta que por ley esté obligado a retención tales como servicios, compras, ingresos laborales, etc.

Como agente de retención, a la propiedad horizontal le aplican las reglas generales de retención en la fuente; por consiguiente, debe retener, declarar y pagar las retenciones como cualquier otro agente de retención, sin importar si es una propiedad horizontal de uso residencial, comercial o mixto.

Información Exógena: Las propiedades horizontales, al estar constituidas como personas jurídicas, pueden estar obligadas a presentar información exógena ante la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales (DIAN), dependiendo de su naturaleza y nivel de ingresos.

Impuesto Predial Unificado: “El impuesto predial unificado es un gravamen real que recae sobre los bienes raíces ubicados en el Municipio de Envigado, el cual podrá hacerse efectivo con el respectivo predio independientemente de quien sea su propietario, poseedor u ocupante de tal suerte que el Municipio podrá perseguir el inmueble sea quien fuere el que lo posea y a cualquier título que lo haya adquirido”. (Artículo 17 del acuerdo 046, 18 de diciembre de 2024) (Alcaldía Municipal de Envigado, 2024).

Sujeto activo: El municipio de Envigado. (Artículo 19 del acuerdo 046, 18 de diciembre de 2024).

Sujeto pasivo: El sujeto pasivo del impuesto predial unificado es la persona natural o jurídica propietaria, poseedora u ocupante de predios ubicados en la jurisdicción del Municipio de Envigado y las sucesiones ilíquidas. (Artículo 20 del acuerdo 046, 18 de diciembre de 2024).

Hecho generador: “El impuesto predial unificado es un gravamen real que recae sobre los bienes inmuebles ubicados en el Municipio de Envigado y se genera por la existencia del predio”. (Artículo 21 del acuerdo 046, 18 de diciembre de 2024).

Causación: “El impuesto predial se causa el 1 de enero del respectivo año gravable y su período es anual”. (Artículo 22 del acuerdo 046, 18 de diciembre de 2024).

Base gravable: “La base gravable del impuesto predial es el avalúo catastral, el cual es el resultante de los procesos de formación, actualización y conservación conforme a las disposiciones normativas que regulan la materia.

Para la determinación del avalúo catastral no será necesario calcular de manera separada el valor del suelo y el de la construcción”. (Artículo 23 del acuerdo 046, 18 de diciembre de 2024).

Tarifas: “En desarrollo de lo señalado en el artículo 4 de la Ley 44 de 1990, modificado por el artículo 23 de la Ley 1450 de 2011, las tarifas del impuesto predial unificado se establecerán de acuerdo con los siguientes criterios:

La tarifa oscilará entre el cinco por mil y el dieciséis por mil del respectivo avalúo. Las tarifas aplicables para los terrenos urbanizables no urbanizados y a los urbanizados no edificados podrán ser superiores al límite del dieciséis por mil, sin que excedan del treinta y tres por mil”. Las tarifas vigentes en el Municipio de Envigado (Ver tabla 1).

Tabla 1 Tarifas Vigentes Municipio de Envigado

| Rangos de avalúo habitacional | | Tarifa * 1000 | | | | | | |
|-------------------------------|-----------------|---------------|------|------|------|------|------|-------------|
| Desde | Hasta | Estrato | | | | | | Sin estrato |
| | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | |
| \$0 | \$17,414,000 | 5.9 | 7.2 | 7.6 | 8.0 | 8.5 | 9.0 | 9.0 |
| \$17,414,001 | \$34,828,001 | 6.3 | 7.7 | 8.1 | 8.5 | 8.9 | 9.5 | 9.5 |
| \$34,828,001 | \$58,078,001 | 6.9 | 8.0 | 8.8 | 9.1 | 9.4 | 10.1 | 10.1 |
| \$58,078,001 | \$92,906,001 | 7.4 | 8.5 | 9.7 | 9.9 | 10.4 | 10.7 | 10.7 |
| \$92,906,001 | \$116,156,001 | 8.4 | 8.7 | 10.1 | 10.4 | 10.7 | 11.0 | 11.0 |
| \$116,156,001 | \$174,235,001 | 8.7 | 9.1 | 10.2 | 10.7 | 11.5 | 11.8 | 11.8 |
| \$174,235,001 | \$290,391,001 | 9.2 | 9.5 | 10.5 | 11.0 | 11.8 | 12.2 | 12.2 |
| \$290,391,001 | \$406,547,001 | 10.2 | 10.2 | 10.6 | 11.2 | 12.2 | 12.7 | 12.7 |
| \$406,547,001 | \$696,939,001 | 10.4 | 10.6 | 11.1 | 11.7 | 12.6 | 13.0 | 13.0 |
| \$696,939,001 | \$813,048,001 | 10.7 | 10.9 | 11.6 | 12.4 | 13.0 | 13.2 | 13.2 |
| \$813,048,001 | \$1,161,517,001 | 13.1 | 13.4 | 14.3 | 14.9 | 15.0 | 15.6 | 15.6 |
| \$1,161,517,001 | En adelante | 16.0 | 16.0 | 16.0 | 16.0 | 16.0 | 16.0 | 16.0 |

Nota. Datos obtenidos de la Alcaldía de Envigado

Tabla 2 Tarifa de impuesto predial habitacional rural

| Destinación | Rango de avalúos | | Tarifas |
|------------------|------------------|-----------------|---------|
| | Desde | Hasta | |
| Habitación rural | \$0 | \$70,833,000 | 5.9 |
| | \$70,833,001 | \$140,583,000 | 6.6 |
| | \$140,583,001 | \$209,110,000 | 7.2 |
| | \$209,110,001 | \$278,766,000 | 7.7 |
| | \$278,766,001 | \$348,469,000 | 8.4 |
| | \$348,469,001 | \$1,516,952,000 | 8.9 |
| | \$1,516,952,001 | \$3,850,482,001 | 9.5 |
| | \$3,850,482,001 | \$6,185,188,000 | 10.2 |
| | \$6,185,188,001 | En adelante | 10.7 |

Nota. Datos obtenidos de la Alcaldía de Envigado

El pago del impuesto predial unificado, que incluye el impuesto del alumbrado público, la sobretasa bomberil y la tasa de aseo, se realizará de manera semestral mediante un documento de cobro expedido por la administración municipal. Las fechas límite para la facturación y el pago de los impuestos en el primer semestre de 2025 para entrega de facturas es 28 de abril, pago sin recargos es 31 de mayo, pago con recargos es 30 de junio. Para el segundo semestre de 2025 en entrega de facturas es 29 de septiembre, pago sin recargos es 30 de octubre, pago con recargos 30 de noviembre.

Como procedimiento tributario, las copropiedades deben realizar la inscripción a RUT, presentar las declaraciones tributarias que correspondan y cumplir con el pago oportuno de impuesto predial, en caso de que se realicen actividades comerciales dentro del inmueble, podrían estar sujetas a otros impuestos, pero es muy poco común en las propiedades horizontales residenciales.

Industria y comercio: En el acuerdo 046 de 2024 del Municipio de Envigado, “ARTÍCULO 44. ACTIVIDADES Y ENTIDADES NO SUJETAS (PROHIBIDO GRAVAMEN). No se gravan con el impuesto de industria y comercio los ingresos generados por las siguientes actividades numeral 6. La propiedad horizontal de uso residencial, por las actividades propias de su objeto social.” Esto quiere decir que la propiedad horizontal de uso residencial será agente retenedora si es nombrada por resolución independiente, a partir del 1 de mayo de 2025.

Tabla 3 Procedimiento tributario en la propiedad horizontal de carácter residencial.

| Obligación tributaria | Descripción | Normatividad aplicable |
|---|--|---------------------------------------|
| Inscripción en el RUT | Registro obligatorio para efectos tributaries nacionales y municipales | Ley 675 de 2001, DIAN |
| Declaración de información exógena | Reporte anual de información financiera y tributaria requerida por la DIAN | Estatuto tributario, DIAN |
| Pago del impuesto predial unificado | Gravamen real sobre inmueble, calculado sobre avalúo catastral o auto avalúo | Acuerdo Municipal 044/2020 y 046/2024 |
| Retención en la Fuente (cuando aplique) | Retención de impuestos sobre pagos a terceros | Estatuto tributario |
| Presentación de declaraciones tributarias | Cumplimiento de obligaciones formales segun calendario tributario | DIAN, Concejo Municipal |

Nota. Datos obtenidos de la Alcaldía de Envigado

Indice de Tablas

| | |
|--|----|
| Tabla 1 Tarifas Vigentes Municipio de Envigado | 17 |
| Tabla 2 Tarifa de impuesto predial habitacional rural | 18 |
| Tabla 3 Procedimiento tributario en la propiedad horizontal de carácter residencial..... | 20 |

Conclusiones

Las propiedades horizontales residenciales en Envigado, como personas jurídicas sin ánimo de lucro, no están sujetas a impuestos nacionales como renta o industria de comercio por su objeto social, pero si deben cumplir con obligaciones tributarias municipales y formales.

El impuesto predial unificado es la principal obligación tributaria que grava estos inmuebles y su pago es fundamental para demostrar la legalidad de la copropiedad.

Dentro de la transparencia fiscal las copropiedades como requisito importante deben estar inscritas en el RUT y deberán presentar la información exógena para evitar sanciones. Es necesario fortalecer la capacitación y asesoría a administradores y propietarios para garantizar el cumplimiento efectivo y oportuno de las obligaciones tributarias.

El conocimiento y la aplicación correcta del marco normativo tributario contribuyen a la estabilidad jurídica y financiera de las propiedades horizontales residenciales en Envigado.

Bibliografía

Congreso de la Republica de Colombia. (2001). *Ley 675 de 2001*. Bogotá.

Congreso de la Republica de Colombia. (2012). *Ley 1607 de 2012*. Bogotá.

Congreso de la Republica de Colombia. (1989). *Decreto 624 de 1989*. Bogotá.

Alcaldia Municipal de Envigado. (18 de diciembre de 2024). *Acuerdo 046 de 2024*.

Obtenido de Normatividad: <https://www.envigado.gov.co/normatividad/acuerdo-046-de-2024>