

TOMO V PROPIEDAD HORIZONTAL

AUTORES:

CRISTIAN YAIR JIMENEZ PEÑA
YENSI ANGÉLICA RAMÍREZ BERNAL
LAURA YOVANY BAUTISTA ANGARITA

CORPORACIÓN UNIFICADA NACIONAL DE EDUCACIÓN SUPERIOR-CUN

TOMO V PROPIEDAD HORIZONTAL

AUTORES:

CRISTIAN YAIR JIMENEZ PEÑA
YENSI ANGÉLICA RAMÍREZ BERNAL
LAURA YOVANY BAUTISTA ANGARITA

TRABAJO DE GRADO PARA OBTENER EL TÍTULO DE CONTADOR
PÚBLICO

DIRECTOR: NELSON HUMBERTO RUIZ POMAR
CONTADOR PÚBLICO

CORPORACIÓN UNIFICADA NACIONAL DE EDUCACIÓN SUPERIOR-CUN

ESCUELA DE CIENCIAS ADMINISTRATIVAS
PROGRAMA DE CONTADURÍA PÚBLICA
AÑO 2014

TABLA DE CONTENIDO

INTRODUCCIÓN	6
<u>OBJETIVOS ESPECÍFICOS.....</u>	<u>7</u>
1 IMPUESTO DE RENTA	8
1.1 LA PROPIEDAD HORIZONTAL NO CONTRIBUYENTE DE IMPUESTOS NACIONALES	8
<u>1.2 ENTIDADES QUE NO SON CONTRIBUYENTES AL IMPUESTO DE RENTA...</u>	<u>9</u>
2. DECLARACIÓN DE INGRESOS Y PATRIMONIO	11
3. IMPUESTO SOBRE LAS VENTAS	12
3.1 IMPUESTO IVA E IMPOCONSUMO EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL	12
3.1.1 EN MATERIA DEL IVA	12
3.1.2. EN MATERIA DEL NUEVO IMPUESTO AL CONSUMO	13
3.2 EL IVA EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL RESIDENCIAL	14
3.3 RESPONSABILIDAD EN EL IMPUESTO SOBRE LAS VENTAS DE LAS PERSONAS JURÍDICAS ORIGINADAS EN LA CONSTITUCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL	17
3.4 PARQUEADEROS	17
3.4.1 IVA EN LOS PARQUEADEROS DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL RESIDENCIAL	18
3.4.2 ARTÍCULO 186 DE LA LEY 1607 DE 2012	20
4 LA RETENCIÓN EN LA FUENTE EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL	22
4.1 QUIENES SON AGENTES DE RETENCIÓN	22
4.2 CERTIFICADOS DE RETENCIÓN EN LA FUENTE	23
5 LA PROPIEDAD HORIZONTAL FRENTE A LA INFORMACIÓN EXÓGENA	25
5.1 SOCIEDADES LIMITADAS Y ASIMILADAS	26
6. RÉGIMEN SANCIONATORIO	29
6.1 SANCIÓN POR NO EXPEDIR CERTIFICADOS DE RETENCIÓN	29
6.2 DECLARACIONES QUE SE TIENEN POR NO PRESENTADAS	30
6.3 EXTEMPORANEIDAD EN LA PRESENTACIÓN	31
6.4 EXTEMPORANEIDAD EN LA PRESENTACIÓN DE LAS DECLARACIONES CON POSTERIORIDAD AL EMPLAZAMIENTO	32

6.5	NO PRACTICAR RETENCIONES EN LA FUENTE Y LA SANCIÓN POR INEXACTITUD	34
6.7	INTERÉS MORATORIO	35
7.	GRAVAMEN A LOS MOVIMIENTOS FINANCIEROS	37
8.	LA CONTABILIDAD EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL	38
9.	REVISOR FISCAL EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL	40
9.1	RESPONSABILIDADES DEL REVISOR FISCAL	40
9.2	RESPONSABILIDAD PENAL DEL REVISOR FISCAL	42
9.3	FUNCIONES DEL REVISOR FISCAL EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL	42
9.4	QUIENES ESTÁN OBLIGADOS A TENER REVISOR FISCAL EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL	44
9.5	EL REVISOR FISCAL Y LAS DECLARACIONES TRIBUTARIAS EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL	45
9.6	SANCIONES POR FALSEDADES EN LOS BALANCES	46
9.7	INHABILIDADES PARA TOMAR POSESIÓN COMO REVISOR FISCAL EN EDIFICIOS O CONJUNTOS	47
9.8	CASOS EN QUE ES POTESTATIVO NOMBRAR REVISOR FISCAL	47
9.9	INHABILIDADES PARA TOMAR POSESIÓN COMO REVISOR FISCAL EN LOS EDIFICIOS O CONJUNTOS EXCLUSIVAMENTE RESIDENCIALES	47
10.	PÓLIZAS Y SEGUROS EN LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL	49
10.1	PÓLIZAS	49
10.2	SEGUROS	50
	CONCLUSIONES	51
	CIBERGRAFÍA.....	52

INTRODUCCIÓN

En materia de propiedad horizontal Colombia cuenta con un nuevo régimen, que es la Ley 675 de 2001, la cual nos da las últimas tendencias del desarrollo urbanístico y normas de una Carta Política protectora de los derechos humanos y con criterios por la jurisprudencia encargada de la aplicación y salvaguarda contenida en la Constitución.

La propiedad horizontal es una persona jurídica, no es contribuyente de renta y de Impuestos Nacionales; pero se puede convertir en responsable de impuestos, como el del IVA y al cobrar éste se está sujeto a la renta; un caso real, es el cobro de parqueadero, visto en el artículo 47 de la Ley 675 de 2001; otro sería que la propiedad horizontal preste servicio de arrendamiento de un espacio de la copropiedad, por ejemplo el salón comunal este no forma parte del objeto social contemplado en esta Ley, de ahí que pertenece al régimen común lo cual debe causar IVA por la prestación del servicio.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

1. Realizar una revisión interna a la propiedad horizontal para constatar la aplicación de los impuestos nacionales.
2. Identificar el rol que tiene el Revisor Fiscal como ente controlante y vigilante frente a la Propiedad Horizontal.

1 IMPUESTO DE RENTA

1.1 LA PROPIEDAD HORIZONTAL NO CONTRIBUYENTE DE IMPUESTOS NACIONALES

La Ley 675 de 2001 en el Artículo 33, permite a la Propiedad Horizontal lo siguiente: *“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”.

Entidades estatales como la DIAN ha debatido ampliamente el tratamiento preferencial y el aspecto tributario que esta Ley ha otorgado a la Propiedad Horizontal; ahora bien es de tener en cuenta que para la Corte Constitucional el artículo mencionado elementos importantes que son:

(i) La persona jurídica que se origina en la constitución de una propiedad horizontal puede tener la calidad de no contribuyente de impuestos nacionales, así como del impuesto de industria y comercio, incluso, puede destinar algunos bienes a la producción de renta, pero sólo para sufragar expensas comunes, así lo dispone el parágrafo de este artículo.

(ii) Esta calidad de no contribuyente sólo se predica en relación con las actividades propias de su objeto social. Si realiza actividades ajenas a su objeto social, la persona jurídica originada en la constitución de la propiedad horizontal pierde su calidad de no contribuyente de impuestos nacionales y del impuesto de industria y comercio. Esto es cierto, aún si no se ha surtido el

proceso de desafectación regulado en los artículos 20 y 21 de la Ley 675 de 2001.

(iii) De facilitar un proceso de desafectación, los actos o negocios jurídicos que recaigan.

Sumado a lo anterior, el artículo 186 de la Ley 1607 de 2012 indica 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, perderán la calidad de no contribuyentes de los impuestos nacionales otorgada mediante el artículo 33 de la Ley 675 de 2001”*, de esta situación se excluyen las propiedades horizontales de uso residencial, sobre los bienes privados que surjan del mismo, se someten al régimen tributario general, nacional o territorial y por mandato expreso de la Ley, serán objeto de todos los beneficios, cargas e impuestos inherentes a la propiedad inmobiliaria.

Es de tener en cuenta que el Administrador y el Consejo de Administración deben tener presente que la calidad de no contribuyente otorgada por la ley 675 de 2001, no es absoluta y que se puede perderse cuando la copropiedad ejecuta labores que no son propias de su objeto social, ante esta situación la copropiedad deberá en aras de la igualdad cumplir con las obligaciones propias de las actividades realizadas, las cuales se reitera se alejan del cumplimiento de su objeto social.

1.2 ENTIDADES QUE NO SON CONTRIBUYENTES AL IMPUESTO DE RENTA

El artículo 23 del Estatuto Tributario nos dice que entidades no son contribuyentes a este impuesto, *“No son contribuyentes del impuesto sobre la renta, los sindicatos, las asociaciones de padres de familia, las sociedades de mejoras públicas, las Instituciones de Educación Superior aprobadas por el Instituto Colombiano para el Fomento de la Educación Superior, ICFES, que sean entidades sin ánimo de lucro, los hospitales que estén constituidos como personas jurídicas sin ánimo de lucro, las organizaciones de alcohólicos*

anónimos, las juntas de acción comunal, las juntas de defensa civil, las juntas de copropietarios administradoras de edificios organizados en propiedad horizontal o de copropietarios de conjuntos residenciales, las asociaciones de ex alumnos, los partidos o movimientos políticos aprobados por el Consejo Nacional Electoral, las ligas de consumidores, los fondos de pensionados, así como los movimientos, asociaciones y congregaciones religiosas, que sean entidades sin ánimo de lucro".

Este artículo reafirma que la propiedad horizontal no es contribuyente del impuesto de renta.

2. DECLARACIÓN DE INGRESOS Y PATRIMONIO

El Estatuto Tributario artículo 598, dice que las entidades obligadas a presentar declaración. Por los años gravables 1987 y siguientes, están obligadas a presentar declaración de ingresos y patrimonio, todas las entidades no contribuyentes del impuesto sobre la renta y complementarios, con excepción de las siguientes:

- a. La Nación, los Departamentos, las Intendencias y Comisarías,(hoy también Departamentos) los Municipios y el Distrito Especial de Bogotá. (Bogotá, Distrito Capital).*
- b. Las juntas de acción comunal y defensa civil, los sindicatos, las asociaciones de padres de familia, y las juntas de copropietarios administradoras de edificios organizados en propiedad horizontal.*
- c. Las asociaciones de hogares comunitarios y hogares infantiles del Instituto Colombiano de Bienestar Familiar o autorizados por éste y las asociaciones de adultos mayores autorizados por el Instituto Colombiano de Bienestar Familiar".*

El presente artículo es enfático en que la propiedad horizontal no es contribuyente del impuesto de ingresos y patrimonio.

3. IMPUESTO SOBRE LAS VENTAS

3.1 IMPUESTO IVA E IMPOCONSUMO EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL

La Ley 1607 de diciembre 26 de 2012 hizo cambios en el IVA y el nuevo impuesto al consumo que tienen aplicación a partir de enero 1 de 2013. Los arrendamientos para usos diferentes de vivienda y la hotelería quedaron con IVA del 16%. En los restaurantes es posible que se tenga que seguir cobrando IVA del 16%, o impuesto al consumo del 8%, o ninguno de esos dos impuestos.

A continuación varios puntos sobre algunas operaciones comerciales y que se ven afectadas con alguno o ambos de esos impuestos:

3.1.1 EN MATERIA DEL IVA

1. En el artículo 468-3 del Estatuto Tributario habla del arrendamiento de locales para usos diferentes a vivienda y los servicios de hotelería, que son como un servicio gravado con IVA del 10%; y en la nueva reforma de la Ley 1607 artículo 49, modificó en el artículo 468-3 del Estatuto Tributario, estos servicios no están en el nuevo listado de servicios que son gravados con IVA del 5%; es decir, estos dos servicios pasaron a quedar gravados sólo con el IVA y no con el impuesto al consumo y su tarifa es del 16%.
2. Los servicios de vigilancia y aseo, y los prestados por las empresas temporales de empleo y las CTA, que desde el año 2007 generaron un IVA del 1,6% sobre el componente de mano de obra (artículo 462-1), ahora generarán un IVA del 16% pero sólo sobre la parte que corresponda al AIU (Administración, Imprevistos y Utilidad; pero, en el caso de servicios de vigilancia, aseo y de temporales de empleo prestados por personas jurídicas en las que sus empleados son personas discapacitadas, ese servicio se cobra con IVA del 5% sobre el valor bruto del servicio, todo esto es a raíz que la nueva Ley trajo.

3. El artículo 47 de la Ley crea en el Estatuto Tributario el nuevo artículo 462-2, las personas jurídicas que administran copropiedades comercial o mixto, si cobran por el servicio de parqueadero, entonces tendrán que responder por el IVA del 16%; el artículo 186 de la Ley 1607 nos dice que son responsables del IVA por explotar el parqueadero o cualquier otra zona común las copropiedades de uso comercial o mixto pero las de vivienda no se harían responsables del IVA; es decir, ellas no pierden su condición de “no responsables de los impuestos nacionales” a pesar de que exploten zonas comunes, Ley 1675 de 2001 artículo 33.

3.1.2. EN MATERIA DEL NUEVO IMPUESTO AL CONSUMO

La Ley 1607 en los artículos 71 a 83 agregaron al Estatuto Tributario los nuevos artículos 512-1 a 512-13 donde nació el nuevo impuesto al consumo que se cobrará en todo el país (excepto en Amazonas y en San Andrés y Providencia) será bimestral y solo se cobrará por parte de los prestadores de servicios de restaurante (todo negocio que vendan comidas o bebidas).

Cuando se deba cobrar al público ese impuesto, el mismo se declarará en formulario bimestral independiente, no se podrá restar con ningún otro valor o descuento por impuestos similares y se podrá presentar sin pago, pero se entiende que el no pago genera responsabilidad penal como en el caso de las declaraciones de IVA; pero quien lo pague será un impuesto que sólo podrá tomarse como mayor valor del restaurante.

El no cumplimiento de las obligaciones dará lugar a las sanciones aplicables al impuesto sobre las ventas IVA.

3.2 EL IVA EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL RESIDENCIAL

El impuesto sobre las ventas ha generado mucha controversia respecto a la propiedad horizontal, a continuación se expone de manera sucinta este debate es necesario conocer cuál es la naturaleza jurídica de la propiedad horizontal, para lo cual se requiere remitirse a la Ley 675 de 2001, Norma que sostiene en su artículo 33 lo siguiente: *“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”*.

Así las cosas nada nos dice la Ley 675 de 2001 sobre si es obligación de la propiedad horizontal asumir las responsabilidades derivadas del impuesto a las ventas (IVA), esta situación sin duda se deriva del objeto social de la propiedad el cual se encuentra expuesto en el artículo 32 de la Ley 675 de 2001, de la siguiente manera: *“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”*.

Frente a este caso en particular la DIAN en su concepto unificado sobre el IVA proferido en el 2004 sostuvo que: *“El Impuesto sobre las Ventas es un impuesto del orden nacional, indirecto, de naturaleza real, de causación instantánea, y de régimen general. Es de naturaleza real por cuanto afecta o recae sobre bienes y servicios, sin consideración alguna a la calidad de las personas que intervienen en la operación. Es un impuesto de régimen de gravamen general conforme con el cual, la regla general es la causación del impuesto y la excepción la constituyen las exclusiones expresamente contempladas en la Ley”*.

Al respecto la DIAN ha sostenido que la prestación de servicios en el desarrollo del objeto social de la propiedad horizontal no causan IVA, sin embargo la adquisición de bienes y servicios gravados se encuentra obligada a pagar IVA afirmando que en el caso por ejemplo que la Propiedad horizontal preste servicio arrendamiento de un espacio de la copropiedad por ejemplo salón comunal este no forma parte del objeto social contemplado en la ley 675 de 2001 y por tal motivo debe pertenecer al régimen común lo cual la obliga a causar IVA por la prestación del servicio.

Debido a esta discusión el Gobierno nacional emitió el Decreto Reglamentario 1060 de 2009 en el cual se afirma lo siguiente: *“Artículo 1°. Objeto social de la persona jurídica originada en la constitución de la propiedad horizontal. Para los efectos de la Ley 675 de 2001, entiéndase que forman parte del objeto social de la propiedad horizontal, los actos y negocios jurídicos que se realicen sobre los bienes comunes por su representante legal, relacionados con la explotación económica de los mismos que permitan su correcta y eficaz administración, con el propósito de obtener contraprestaciones económicas que se destinen al pago de expensas comunes del edificio o conjunto y que además facilitan la existencia de la propiedad horizontal, su estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio partícula”*.

Conforme a lo anterior es posible deducir que la prestación de servicios tales como cafeterías, tiendas comunales, concesión de espacios tales como el salón comunal, entre otras actividades relacionadas con la explotación económica de bienes comunes no causan IVA y por tanto cuando la propiedad horizontal preste dichos servicios no tendrían que pertenecer al régimen común del impuesto a las ventas, ni actuar como agentes retenedores del IVA cuando adquieran bienes y/o servicios gravados de personas que pertenezcan al régimen simplificado.

Resumiría que se está obligado al pago de IVA cuando se adquieran bienes y servicios gravados.

3.3 RESPONSABILIDAD EN EL IMPUESTO SOBRE LAS VENTAS DE LAS PERSONAS JURÍDICAS ORIGINADAS EN LA CONSTITUCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

La norma no realiza distinción alguna respecto a la propiedad horizontal residencial, lo que lleva al gobierno nacional expedir el Decreto 1794 del 21 de Agosto de 2013 que reglamenta parcialmente la Ley 1607 de 2012 de reforma al Estatuto Tributario artículo 16 y dice: *“ Conforme con lo establecido en el artículo 186 de la Ley 1607 de 2012 en concordancia con lo previsto en el artículo 462-2 del Estatuto Tributario, son responsables del régimen común del impuesto sobre las ventas, las personas jurídicas originadas en la constitución de propiedad horizontal, que destinan algún o algunos de sus bienes o áreas comunes para la explotación comercial o industrial, generando algún tipo de renta, a través de la ejecución de cualquiera de los hechos generadores de IVA, entre los que se encuentra la prestación del servicio de parqueadero o estacionamiento en zonas comunes.*

Las propiedades horizontales de uso residencial no son responsables del impuesto sobre las ventas por la prestación del servicio directo de parqueadero o estacionamiento en zonas comunes, con fundamento en lo dispuesto por el párrafo 2° del artículo 186 de la Ley 1607 de 2012”.

Con este artículo se despejan las dudas de si deben las propiedades horizontal recaudar IVA por la prestación directa de parqueadero, dejando claro NO están obligados.

3.4 PARQUEADEROS

El artículo 47 de la Ley adiciona en el Estatuto Tributario el artículo 462-2. *“Responsabilidad en los Servicios de Parqueadero Prestado por las Propiedades Horizontales. En el caso del impuesto sobre las ventas causado por la prestación directa del servicio de parqueadero o estacionamiento en zonas comunes por parte de las personas jurídicas constituidas como propiedad horizontal o sus administradores, son responsables del impuesto la*

persona jurídica constituida como propiedad horizontal o la persona que preste directamente el servicio”.

Entonces, las propiedades horizontales que presten el servicio de arrendamiento de parqueaderos, serán responsables del impuesto a las ventas y si la Administración de Impuestos o el Ministerio de Hacienda no se pronuncian o reglamentan el tema, estas entidades tendrían que inscribirse en el régimen común del impuesto a las ventas y cumplir con todas las obligaciones que conlleva esta situación; esto desde el 1 de Enero de 2013.

3.4.1 IVA EN LOS PARQUEADEROS DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL RESIDENCIAL

El artículo 33 de la Ley 675 de 2001, nos indica cual es la naturaleza jurídica de la propiedad horizontal, a saber: *“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”.*

Como vemos la ley no dice si es obligación de la propiedad horizontal asumir las responsabilidades derivadas del Impuesto a las Ventas (IVA), esta situación se deriva del artículo 32 de la Ley 675 de 2001, que es el objeto social de la propiedad y dice: *“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”.*

La DIAN en este caso específicamente, en su concepto unificado sobre el IVA proferido en el 2004 sostuvo que: El Impuesto sobre las ventas es un impuesto del orden nacional, indirecto, de naturaleza real de causación instantánea y de régimen general; de Naturaleza Real, porque afecta o recae sobre bienes y servicios, sin consideración alguna a la calidad de las personas que intervienen en la operación y de Régimen General debido que tiene como regla general la causación del impuesto y la excepción la constituyen las exclusiones expresamente contempladas en la Ley.

Además, ella sostiene que: La prestación de servicios en el desarrollo del objeto social de la propiedad horizontal no causan IVA; pero, la adquisición de bienes y servicios gravados se encuentra obligada a pagar IVA afirmando que en el caso por ejemplo que la Propiedad horizontal preste servicio arrendamiento de un espacio de la copropiedad por ejemplo salón comunal este no forma parte del objeto social contemplado en la ley 675 de 2001 y por tal motivo debe pertenecer al régimen común lo cual la obliga a causar IVA por la prestación del servicio.

De ahí que el Gobierno Nacional emitió el Decreto Reglamentario 1060 de 2009 y dice: *“Artículo 1°. Objeto social de la persona jurídica originada en la constitución de la propiedad horizontal. Para los efectos de la Ley 675 de 2001, entiéndase que forman parte del objeto social de la propiedad horizontal, los actos y negocios jurídicos que se realicen sobre los bienes comunes por su representante legal, relacionados con la explotación económica de los mismos que permitan su correcta y eficaz administración, con el propósito de obtener contraprestaciones económicas que se destinen al pago de expensas comunes del edificio o conjunto y que además facilitan la existencia de la propiedad horizontal, su estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular”*.

De acuerdo a lo anterior es viable deducir que la prestación de servicios tales como cafeterías, tiendas comunales, concesión de espacios tales como el salón comunal, entre otras actividades relacionadas con la explotación

económica de bienes comunes no causan IVA y por tanto cuando la propiedad horizontal preste dichos servicios no tendrían que pertenecer al régimen común del impuesto a las ventas, ni actuar como agentes retenedores del IVA cuando adquieran bienes y/o servicios gravados de personas que pertenezcan al régimen simplificado.

3.4.2 ARTÍCULO 186 DE LA LEY 1607 DE 2012

“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 1°. 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 2°. Se excluirán de lo dispuesto en este artículo, las propiedades horizontales de uso residencial”.

“Las personas jurídicas que administran copropiedades comerciales o mixtas, si cobran por el servicio de parqueadero, de ahí que respondan por el IVA del 16%.

Este nuevo artículo es solo para el IVA por el servicio de parqueadero, pero no sobre los demás ingresos por otras prestaciones de servicios que puedan realizar esas copropiedades y los demás servicios que no mencionó la Ley

1607 se entendería que sigue aplicándose la exoneración tributaria que les da Ley 1675 y lo dispuesto en el decreto 1060 de 2009 que no fueron modificados con la Ley 1607”.

La Reforma Tributaria, Ley 1607 de 2012, en cuanto al IVA dice: Que los arrendamientos para usos diferentes de vivienda quedaron con IVA del 16%; mientras que a las copropiedades de uso comercial o mixto que exploten zonas comunes cobrando servicio de parqueadero los volvieron responsables de IVA y al mismo tiempo contribuyentes de renta en el régimen especial.

4 LA RETENCIÓN EN LA FUENTE EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL

Es de tener presente que la Retención en la Fuente no es un impuesto, sino un método de cobro anticipado de un impuesto en el momento en que sucede el hecho generador, puede ser el de impuesto de renta, a las ventas o de industria y comercio; en los que se presentan dos situaciones diferentes que son:

1. Ser Sujeto de Retención.
2. Ser Agente Retenedor.

La Ley 675 de 2001 artículo 33 dice: *“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”*; es decir que la propiedad horizontal no es sujeto de retención, porque al no ser contribuyente del impuesto sobre la renta y del de industria y comercio, no se le efectúa retención en la fuente por los pagos que haga.

4.1 QUIENES SON AGENTES DE RETENCIÓN

Ahora bien, el Estatuto Tributario en el artículo 368 aclara Quienes son Agentes de Retención. *“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.*

PAR 1. Radica en el Director de Impuestos y Aduanas Nacionales, la competencia para autorizar o designar a las personas o entidades que deberán

actuar como autorretenedores y suspender la autorización cuando a su juicio no se garantice el pago de los valores auto retenido.

PAR 2. Además de los agentes de retención enumerados en este artículo, el Gobierno podrá designar como tales a quienes efectúen el pago o abono en cuenta a nombre o por cuenta de un tercero o en su calidad de financiadores de la respectiva operación, aunque no intervengan directamente en la transacción que da lugar al impuesto objeto de la retención”.

La propiedad horizontal es una comunidad organizada de ahí que es un agente de retención, sin contar si son sin ánimo de lucro; además para ser agentes de retención en la fuente se debe cumplir con unos requisitos que son:

1. Comunidad organizada.
2. Persona jurídica.
3. Actividades que están sujetos a la retención en la fuente.

4.2 CERTIFICADOS DE RETENCIÓN EN LA FUENTE

Los plazos para expedir estos certificados, según el Decreto 2972 del 20 de Diciembre de 2013 señaló el 17 de marzo de 2014 como la fecha de vencimiento y el artículo 42 dice: *"Obligación de Expedir Certificados por parte de la Gente Retenedor del Impuesto Sobre la Renta y Complementarios, Impuesto sobre la Renta para la Equidad, Cree y del Gravamen a los Movimientos Financieros. Los agentes retenedores del impuesto sobre la renta y complementarios, los que lo fueron en el impuesto sobre la renta para la equidad cree en vigencia del Decreto 8 862 de 2013 y del gravamen a los movimientos financieros deberán expedir, a más tardar el 17 de marzo de 2014, los siguientes certificados por el año gravable 2013:*

1. *Los certificados de ingresos y retenciones por concepto de pagos originados en la relación laboral o legal y reglamentaria a que se refiere el artículo 378 del Estatuto Tributario.*

2. *Los certificados de retenciones por conceptos distintos a pagos originados en la relación laboral o legal y reglamentaria, a que se refiere el artículo 381 del estatuto tributario y del gravamen a los movimientos financieros.*
3. *Los certificados de retenciones a título de impuesto sobre la renta para la equidad, cree expedidos por los agentes retenedores que efectuaron retenciones en vigencia del Decreto 862 de.2013."*

Los certificados de retención de IVA, los 15 días calendarios para expedirlos corren a partir del bimestre o cuatrimestre en que se practicó la retención.

La certificación del valor patrimonial de acciones y aportes, como la parte gravada y no gravada de dividendos, participaciones o rendimientos, el plazo para su expedición es 15 días calendarios una vez hecha la solicitud.

5 LA PROPIEDAD HORIZONTAL FRENTE A LA INFORMACIÓN EXÓGENA

Algo que se debe verificar antes de todo es si la propiedad horizontal es persona jurídica o se puede considerar comunidad organizada, de ahí para clasificar dentro de los sujetos obligados a presentar información exógena que son los medios magnéticos.

La Resolución 11429 de 31 de Octubre de 2011, en los artículos 1 y 2, deja ver la calidad del sujeto, la información que se debe suministrar y otros requisitos, condiciones y parámetros; esto en relación a edificios y conjuntos residenciales, comerciales o mixtos los cuales están sujetos a suministrar información tributaria.

La Ley 675 de 2001 artículo 4° habla de la *"Constitución de 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"*. Como vemos aquí, surge la persona jurídica, y en el artículo 33 ibídem señala *"...La persona jurídica originada en la constitución de la propiedad horizontal es de naturaleza civil, sin ánimo de lucro..."*; fundamentos jurídicos que concluyen la existencia de la persona jurídica en la constitución de la propiedad horizontal.

Considerar que la propiedad horizontal es una comunidad organizada es cuestionable debido a que el artículo 7 del Decreto 187 de 1975 señala que: *"Se entiende por comunidad organizada la que utiliza los bienes comunes para el establecimiento y explotación de una empresa comercial, industrial, agrícola o ganadera y que ordinariamente tiene un administrador nombrado por los comuneros o por un juez"*

La definición anterior corresponde más a la administración de los bienes y servicios comunes, manejando los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados.

Se debe diligenciar los formatos de exógena, pues al convertirse la propiedad en contribuyente obligado a declarar renta, no importa que sea en el régimen ordinario, nacerá la tarea anual de presentar los formatos de información exógena tributaria solicitada por la DIAN; es de tener en cuenta que hasta los reportes del año gravable 2012 el único reporte que entregaban era el de pagos a terceros en el formato 1001, Resolución 117 de Octubre de 2012.

5.1 SOCIEDADES LIMITADAS Y ASIMILADAS

Si la propiedad horizontal es una comunidad organizada está sometida al impuesto sobre la renta y complementarios de acuerdo a lo dispuesto en el Estatuto Tributario artículo 13, *“Las sociedades de responsabilidad limitada y asimiladas están sometidas al impuesto sobre la renta y complementarios, sin perjuicio de que los respectivos socios, comuneros o asociados paguen el impuesto correspondiente a sus aportes o derechos y sobre sus participaciones o utilidades, cuando resulten gravadas de acuerdo con las normas legales.*

Se asimilan a sociedades de responsabilidad limitada: las sociedades colectivas, las en comandita simple, las sociedades ordinarias de minas, las sociedades irregulares o de hecho de características similares a las anteriores, las comunidades organizadas, las corporaciones y asociaciones con fines de lucro y fundaciones de interés privado”; situación que no es admisible debido a que son no contribuyentes.

5.1.1 RESOLUCIÓN 11429 DE 2011

Por lo anterior, los edificios y conjuntos que aplican el régimen de la propiedad horizontal son personas jurídicas y no pueden considerarse como comunidades organizadas, de tal forma que generalmente deberán observar el literal a) e inciso segundo del literal d) del artículo 1, así como los literales a) y d) del artículo 2 de la citada resolución, veamos:

Cuadro No.1. Tabla Resolución 11429 de 2011

Artículo 1 Resolución 11429 de 2011	Artículo 2 Resolución 11429 de 2011
SUJETOS OBLIGADOS	INFORMACIÓN A SUMINISTRAR
<p><i>“Literal a) Las personas naturales y asimiladas, personas jurídicas, sociedades y asimiladas y demás entidades públicas y privadas obligadas a presentar declaración del impuesto sobre la renta y complementarios o de ingresos y patrimonio, cuando sus ingresos brutos del año gravable 2010, sean superiores a quinientos millones de pesos (\$500.000.000).</i></p>	<p><i>“Literal a) Las personas naturales y asimiladas, las personas jurídicas, sociedades y asimiladas, obligadas a presentar declaración del impuesto sobre la renta y complementarios o de ingresos y patrimonio, sean entidades públicas o privadas y las personas naturales obligadas a presentar declaración del impuesto sobre la renta y complementarios, cuando sus ingresos brutos del año gravable 2010, sean superiores a quinientos millones de pesos (\$500.000.000), están obligadas a suministrar la información de que tratan los literales b), c), d), e), f), g), h), i) y k) del artículo 631 del Estatuto Tributario.</i></p>

<p>Inciso 2 literal d). Las demás personas naturales y jurídicas, sucesiones ilíquidas y sociedades de hecho cuando hayan efectuado retenciones en la fuente por un valor total acumulado igual o superior a tres millones de pesos (\$3.000.000) durante el año gravable 2011”.</p>	<p>Literal d) Las personas o entidades enunciadas en el literal d) del artículo 1 de la presente Resolución, están obligadas a suministrar la información de que trata el literal b) y e) del artículo 631 del Estatuto Tributario, de conformidad con lo establecido en el artículo 4 de esta Resolución”.</p>
---	--

<http://www.gerencie.com/la-propiedad-horizontal-frente-a-la-informacion-exogena.html>

6. RÉGIMEN SANCIONATORIO

6.1 SANCIÓN POR NO EXPEDIR CERTIFICADOS DE RETENCIÓN

Si el Agente Retenedor omite expedir los certificados de retenciones en la fuente que haya practicado, se le aplicará la sanción que para ello contempla el artículo 667 del Estatuto Tributario, que dice: *“Los retenedores que, dentro del plazo establecido por el Gobierno Nacional, no cumplan con la obligación de expedir los certificados de retención en la fuente, incluido el certificado de ingresos y retenciones, incurrirán en una multa hasta del cinco por ciento (5%) del valor de los pagos o abonos correspondientes a los certificados no expedidos.*

La misma sanción será aplicable a las entidades que no expidan el certificado de la parte no gravable de los rendimientos financieros pagados a los ahorradores.

Cuando la sanción a que se refiere el presente artículo, se imponga mediante resolución independiente, previamente, se dará traslado de cargos a la persona o entidad sancionada, quien tendrá un término de un (1) mes para responder.

La sanción a que se refiere este artículo, se reducirá al diez por ciento (10%) de la suma inicialmente propuesta, si la omisión es subsanada antes de que se notifique la resolución de sanción; o al veinte por ciento (20%) de tal suma, si la omisión es subsanada dentro de los dos meses siguientes a la fecha en que se notifique la sanción. Para tal efecto, en uno y otro caso, se deberá presentar, ante la oficina que está conociendo de la investigación, un memorial de aceptación de la sanción reducida, en el cual se acredite que la omisión fue subsanada, así como el pago o acuerdo de pago de la misma”.

Todo agente retenedor, además de estar obligado a practicar retención en la fuente cuando el pago que realiza está sujeto a ella, está también obligado a certificar la retención practicada.

Si el agente retenedor no certifica al sujeto pasivo o retenido la retención que se le practicó, se le aplicará una sanción del 5% sobre el valor de los pagos o abonos en cuenta que originaron la retención en la fuente no certificada; ejemplo, si se la empresa A le compró a la empresa B la suma de \$10.000.000 y le practicó una retención de \$350.000, y no las certifica, la sanción será el 5% de los \$10.000.000, es decir de \$500.000, monto superior al valor retenido.

También dice que si el agente retenedor subsane la omisión antes de que se notifique la resolución sanción, la sanción se reducirá el 90% de la calculada inicialmente, en otras palabras pagará sólo el 10%, y del ejemplo anterior serían \$50.000.

La sanción inicialmente calculada se reducirá al 20% si el agente retenedor subsana la omisión dentro de los dos meses siguientes a la notificación de la resolución sanción, entonces sólo pagará \$100.000, esto según el ejemplo dado. Subsana la omisión es expedir el respectivo certificado y el agente retenedor es quien acredita que ha subsanado su omisión para así poder acceder a la disminución de la sanción.

6.2 DECLARACIONES QUE SE TIENEN POR NO PRESENTADAS

Como la Propiedad Horizontal es agente retención, teniendo como obligación efectuar la retención por los pagos o abonos en cuenta que causen la retención en la fuente y presentar la declaración de retención en la fuente y ésta se debe presentar cada mes, con las formalidades exigidas por la norma, de lo contrario se puede considerar como no presentada; donde al respecto el Estatuto Tributario artículo 580, dice: *“No se entenderá cumplido el deber de presentar la declaración tributaria, en los siguientes casos:*

1. *Cuando la declaración no se presente en los lugares señalados para tal efecto.*
2. *Cuando no se suministre la identificación del declarante o se haga en forma equivocada.*
3. *Cuando no contenga los factores necesarios para identificar las bases gravables.*
4. *Cuando no se presente de firmada por quien debe cumplir el deber formal de declarar, o cuando se omita la firma del contador público o revisor fiscal existiendo la obligación legal.*
5. *Cuando la declaración de retención en la fuente se presente sin pago”.*

Al no cumplir con los requisitos anteriores se deberá presentar nuevamente y en tal caso, se debe calcular y pagar la respectiva sanción por extemporaneidad; pero, los contribuyentes que estando obligados a presentar una declaración tributaria y no la hacen, se exponen a que la Administración de Impuestos les imponga la sanción por no declarar, la cual se da mediante resolución, previo emplazamiento para que el contribuyente tenga la oportunidad de presentar su declaración.

6.3 EXTEMPORANEIDAD EN LA PRESENTACIÓN

Al ser comprobado que el contribuyente tiene la obligación de presentar la declaración tributaria y que no lo ha hecho, la administración debe citarlo, a veces le envía una invitación a declarar, caso en el cual puede declarar pagando la sanción por extemporaneidad contemplada en el artículo 641 del Estatuto Tributario que indica: *“Extemporaneidad en la presentación. Las personas o entidades obligadas a declarar, que presenten las declaraciones tributarias en forma extemporánea, deberán liquidar y pagar una sanción por cada mes o fracción de mes calendario de retardo, equivalente al cinco por ciento (5%) del total del impuesto a cargo o retención objeto de la declaración tributaria, sin exceder del ciento por ciento (100%) del impuesto o retención, según el caso.*

Esta sanción se cobrará sin perjuicio de los intereses que origine el incumplimiento en el pago del impuesto, anticipo o retención a cargo del contribuyente, responsable o agente retenedor.

Cuando en la declaración tributaria no resulte impuesto a cargo, la sanción por cada mes o fracción de mes calendario de retardo, será equivalente al medio por ciento (0.5%) de los ingresos brutos percibidos por el declarante en el período objeto de declaración, sin exceder la cifra menor resultante de aplicar el cinco por ciento (5%) a dichos ingresos, o del doble del saldo a favor si lo hubiere, o de la suma de 2.500 UVT cuando no existiere saldo a favor. En caso de que no haya ingresos en el período, la sanción por cada mes o fracción de mes será del uno por ciento (1%) del patrimonio líquido del año inmediatamente anterior, sin exceder la cifra menor resultante de aplicar el diez por ciento (10%) al mismo, o del doble del saldo a favor si lo hubiere, o de la suma de 2.500 UVT cuando no existiere saldo a favor”.

6.4 EXTEMPORANEIDAD EN LA PRESENTACIÓN DE LAS DECLARACIONES CON POSTERIORIDAD AL EMPLAZAMIENTO

Es de tener presente que si lo que la DIAN lo que le envió al contribuyente es un emplazamiento tendrá que declarar en los términos del artículo 642 del Estatuto Tributario que dice: *“Extemporaneidad en la presentación de las declaraciones con posterioridad al emplazamiento. El contribuyente, responsable, agente retenedor o declarante, que presente la declaración con posterioridad al emplazamiento, deberá liquidar y pagar una sanción por extemporaneidad por cada mes o fracción de mes calendario de retardo, equivalente al diez por ciento (10%) del total del impuesto a cargo o retención objeto de la declaración tributaria, sin exceder del doscientos por ciento (200%) del impuesto o retención, según el caso.*

Cuando en la declaración tributaria no resulte impuesto a cargo, la sanción por cada mes o fracción de mes calendario de retardo, será equivalente al uno por ciento (1%) de los ingresos brutos percibidos por el declarante en el período objeto de declaración, sin exceder la cifra menor resultante de aplicar el diez

por ciento (10%) a dichos ingresos, o de cuatro (4) veces el valor del saldo a favor si lo hubiere, o de la suma de 5.000 UVT cuando no existiere saldo a favor.

En caso de que no haya ingresos en el período, la sanción por cada mes o fracción de mes será del dos por ciento (2%) del patrimonio líquido del año inmediatamente anterior, sin exceder la cifra menor resultante de aplicar el veinte por ciento (20%) al mismo, o de cuatro veces el valor del saldo a favor si lo hubiere, o de la suma de 5.000 UVT cuando no existiere saldo a favor.

Esta sanción se cobrará sin perjuicio de los intereses que origine el incumplimiento en el pago del impuesto o retención a cargo del contribuyente, retenedor o responsable.

Cuando la declaración se presente con posterioridad a la notificación del auto que ordena inspección tributaria, también se deberá liquidar y pagar la sanción por extemporaneidad, a que se refiere el presente artículo”.

Pero emplazado el contribuyente no declara, la DIAN le impondrá la sanción por no declarar y una vez se le haya notificado la resolución sanción. El contribuyente tiene la oportunidad de presentar la declaración y pagar la sanción por no declarar reducida a su décima parte, según lo contempla el párrafo 2 del artículo 643 del Estatuto Tributario: "*Sanción por no declarar*".

PAR 2. Si dentro del término para interponer el recurso contra la resolución que impone la sanción por no declarar, el contribuyente, responsable o agente retenedor, presenta la declaración, la sanción por no declarar se reducirá al diez por ciento (10%) del valor de la sanción inicialmente impuesta por la Administración, en cuyo caso, el contribuyente, responsable o agente retenedor, deberá liquidar y pagarla al presentar la declaración tributaria. En todo caso, esta sanción no podrá ser inferior al valor de la sanción por extemporaneidad, liquidada de conformidad con lo previsto en el artículo 642”.

Si no declara a pesar de ser emplazado, tendrá que pagar la sanción por no declarar sin perjuicio de que la DIAN posteriormente le profiera una liquidación de aforo en la que se determine el impuesto que deba pagar.

6.5 NO PRACTICAR RETENCIONES EN LA FUENTE Y LA SANCIÓN POR INEXACTITUD

Todo agente de retención debe practicar las retenciones en la fuente cuando hubiere lugar a ello, en caso de no hacerlo corre el riesgo que se haga acreedor de la sanción por inexactitud.

La sanción económica contemplada en los artículos 370 y 647 del Estatuto Tributario, contemplan como hecho constitutivo de inexactitud el hecho de no practicar las retenciones cuando se está obligado a ello y en la parte pertinente dice: *“Sin perjuicio de las sanciones de tipo penal vigentes, por no consignar los valores retenidos, constituye inexactitud de la declaración de retenciones en la fuente, el hecho de no incluir en la declaración la totalidad de retenciones que han debido efectuarse, o el efectuarlas y no declararlas, o el declararlas por un valor inferior. En estos casos la sanción por inexactitud será equivalente al ciento sesenta por ciento (160%) del valor de la retención no efectuada o no declarada”*.

De ahí que el agente de retención que no practique las retenciones a las que esté obligado, debe responder por esos valores, es decir que debe pagar las retenciones no practicadas y los intereses a que haya lugar.

6.6 OMISIÓN DEL AGENTE RETENEDOR

Artículo 402 del Estatuto Tributario aclara sobre la *“Omisión del agente retenedor o recaudador: El agente retenedor o autorretenedor que no consigne*

las sumas retenidas o autor retenidas por concepto de retención en la fuente dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha fijada por el Gobierno Nacional para la presentación y pago de la respectiva declaración de retención en la fuente o quien encargado de recaudar tasas o contribuciones públicas no las consigne dentro del término legal, incurrirá en prisión de cuarenta y ocho (48) a ciento ocho (108) meses y multa equivalente al doble de lo no consignado sin que supere el equivalente a 1.020.000 UVT”.

La administración de impuestos está obligada a enviar una notificación persuasiva al contribuyente o responsable, para que este pague los valores adeudados antes de iniciar el procedimiento de trámite, lo cual dará oportunidad de evitar una investigación y sanción penal.

6.7 INTERÉS MORATORIO

El Estatuto Tributario artículo 635, habla de la “Determinación de la Tasa de Interés Moratorio. Para efectos de las obligaciones administradas por la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales, el interés moratorio se liquidará diariamente a la tasa de interés diario que sea equivalente a la tasa de usura vigente determinada por la Superintendencia Financiera de Colombia para las modalidades de crédito de consumo.

Las obligaciones insolutas a la fecha de entrada en vigencia de esta ley generarán intereses de mora a la tasa prevista en este artículo sobre los saldos de capital que no incorporen los intereses de mora generados antes de la entrada en vigencia de la presente ley.

Párrafo. Lo previsto en este artículo y en el artículo 867-1 tendrá efectos en relación con los impuestos nacionales, departamentales, municipales y distritales”.

Cuando no se realiza el pago de la totalidad del impuesto a cargo dentro del plazo máximo establecido para cumplir con la obligación tributaria, el contribuyente deberá liquidar interés de mora en la declaración; la liquidación de intereses se realizará por cada día calendario de retardo en el pago del

impuesto, contados desde el día siguiente al vencimiento de cada vigencia; la tasa de interés vigente entre el 1 de octubre y el 31 de diciembre de 2014, mediante Resolución 1707 del 30 de Septiembre de 2014 es de:

Tasa efectiva anual: 28.76%

Tasa diaria (liquidación interés simple): 0.0787945205%.

NO PAGAR, Peculado por apropiación. El hecho de no pagar las Retenciones y el IVA tiene consecuencias penales tales como perder la libertad; como lo señala el Código Penal Colombiano, en su artículo 402, que dice: "*El agente retenedor o autorretenedor que no consigne las sumas retenidas o autorretenidas por concepto de retención en la fuente dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha fijada por el Gobierno Nacional para la presentación y pago de la respectiva declaración de retención en la fuente o quien encargado de recaudar tasas o contribuciones públicas no las consigne dentro del término legal, incurrirá en prisión de cuarenta y ocho (48) a ciento ocho (108) meses y multa equivalente al doble de lo no consignado sin que supere el equivalente a 1.020.000 UVT.*

En la misma sanción incurrirá el responsable del impuesto sobre las ventas que, teniendo la obligación legal de hacerlo, no consigne las sumas recaudadas por dicho concepto, dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha fijada por el Gobierno Nacional para la presentación y pago de la respectiva declaración del impuesto sobre las ventas".

De ahí que no se deba ignorar la gran responsabilidad que acarrea el no pagar las retenciones y el IVA, por ello tiene consecuencias poco gratas.

7. GRAVAMEN A LOS MOVIMIENTOS FINANCIEROS

La DIAN reitera que el gravamen al movimiento financiero a la propiedad horizontal opera exclusivamente por concepto de cuotas de administración.

Al revisar el contexto plasmado por la entidad en el Concepto General 002 de 2003, en el que se predica la idea señalada, la entidad indica que la definición expresada sobre el objeto social de la persona jurídica originada en la constitución de la propiedad horizontal, plasmada en el decreto 1060 de 2009, no incide en este principio, toda vez que el Gobierno Nacional no tiene competencia para determinar los hechos económicos materia de beneficios tributarios y por ende no se puede indicar que el decreto señalado tuvo ese fin.
Concepto 013620 / 2013-03-06 / DIAN.

Según la Ley 675, la persona Jurídica de la Propiedad Horizontal no es contribuyente del gravamen a los movimientos financieros, por lo tanto, no se le practicará retención por este concepto siempre y cuando las cuentas de ahorro y/o corrientes estén a nombre de la persona jurídica, es decir, de la Copropiedad. En todo caso, el Administrador deberá solicitar al banco la exención de la cuenta y es importante tener presente que el beneficio aplica sólo a una cuenta por titular.

8. LA CONTABILIDAD EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL

La contabilidad es un control y registro contable de las operaciones que originaron la retención en la fuente de acuerdo con los lineamientos y normas contables establecidos por el Decreto 2649 de 1993.

Hoy por hoy la Propiedad Horizontal debe hacer la implementación de las NIIF y para ello el Consejo Técnico de la Contaduría Pública indicó lo siguiente: *“Las propiedades horizontales, estando obligadas a llevar contabilidad, deben cumplir lo dispuesto en la Ley 1314, y por consiguiente, clasificarse en alguno de los 3 grupos definidos en el direccionamiento estratégico del Consejo Técnico de la Contaduría Pública para la convergencia a estándares internacionales de información financiera, considerando para ello los requisitos de clasificación contemplados en los decretos reglamentarios de la Ley 1314 de 2009”.*

La Propiedad Horizontal se encuentra en el GRUPO 3, y es una entidad que cumple con la totalidad de los requisitos para micro empresas, de ahí que debe que aplicar las NIIF; los requisitos son:

- a) Contar con una planta de personal no superior a diez (10) trabajadores.
- b) Poseer activos totales, excluida la vivienda, por valor inferior a quinientos (500) salarios mínimos mensuales legales vigentes SMMLV;(308.000.000).
- c) Tener ingresos brutos anuales inferiores a 6.000 SMMLV. (Año base 2014 \$3.696.000.000).

A continuación el Cronograma Convergencia que el Gobierno Nacional divulgó sobre la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF en Colombia.

Cuadro No. 2. Modificado. Cronograma Convergencia NIIF

Nro.	ACTIVIDADES	GRUPO 3
1	Periodo de preparación obligatoria	Enero 01 a Diciembre 31 de 2013
2	Fecha de transición	Enero 01 de 2014
3	Estado de situación de apertura	Enero 01 de 2014
4	Periodo de transición	Enero 01 a Diciembre 31 de 2014
5	Últimos Estados Financieros bajo COLGAAP	Diciembre 31 de 2014
6	Fecha de Aplicación NIIF	Enero 01 de 2015
7	Primer Periodo de Aplicación	Enero 01 a Diciembre 31 de 2015
8	Fecha reporte Estados Financieros NIIF	Diciembre 31 de 2015

<http://phcorporacion.files.wordpress.com/2014/07/calendario-niff.png>

9. REVISOR FISCAL EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL

9.1 RESPONSABILIDADES DEL REVISOR FISCAL

Hoy por hoy los usuarios se viven preguntando referente a cuáles serán las responsabilidades que puede tener un revisor fiscal en una empresa en general en la que se presentan irregularidades de diferente índole. Por ello decimos que las responsabilidades del Revisor Fiscal, en el Código de Comercio en su artículo 211 contempla que: *“El revisor fiscal responderá de los perjuicios que ocasione a la sociedad, a sus asociados o a terceros, por negligencia o dolo en el cumplimiento de sus funciones”*.

Por su parte, el artículo 212 del mismo código expresa: *“El revisor fiscal que, a sabiendas, autorice balances con inexactitudes graves, o rinda a la asamblea o a la junta de socios informes con tales inexactitudes, incurrirá en las sanciones previstas en el Código Penal para la falsedad en documentos privados, más la interdicción temporal o definitiva para ejercer el cargo de revisor”*.

Es función de todo revisor fiscal cerciorarse que los actos y operaciones desarrolladas por la empresa, se ajusten a lo establecido por los estatutos y mandamientos de la asamblea general de accionistas y junta directiva, los que a su vez deben estar ajustados a la ley.

Es claro que el revisor fiscal deberá responder por los perjuicios que cause a terceros, como el estado y particulares, a la sociedad y a los mismos socios, por el incumplimiento de sus funciones, ya sea por negligencia- culpa o por dolo-consentimiento, lo que a su vez puede implicar una responsabilidad disciplinaria, civil o penal; es imposible que el revisor fiscal pueda impedir que se cometan irregularidades, pero como él es responsable y cumple con sus funciones a cabalidad, de ahí que toda irregularidad cometida y hallada sea puesta al descubierto.

Se debe tener presente que la responsabilidad del revisor fiscal llega hasta el momento en que descubra y reportar las irregularidades a los organismos competentes, de modo que si la sociedad, a pesar de que le fue reportada las irregularidades siguen incurriendo en las mismas, a partir de ahí el revisor fiscal no tiene responsabilidad alguna, debido que sus funciones, son eso, identificar fallas y sugerir correctivos, mas no el de tomar decisiones, así que una vez identificada y reportada la irregularidad, la responsabilidad de seguir incurriendo en la misma irregularidad corresponderá exclusivamente a la sociedad y a quienes hayan tomado tales decisiones. Además, como él no tiene facultad para tomar decisiones y así cambiar las situaciones irregulares, lo que debe hacer es reportar, informar esas irregularidades acompañadas de posibles correctivos. Si las irregularidades no son informadas a quien corresponda, el revisor fiscal seguirá siendo responsable por las irregularidades presentadas y las consecuencias en que estas puedan derivar; pero si el revisor fiscal quiere exonerarse de las responsabilidades por los actos irregulares por los detectados, además de informarnos, debe conservar la prueba de que ha reportado y que ha hecho todo lo posible para que la empresa tome los correctivos necesarios.

En el caso de irregularidades presentadas en tiempos en los que el revisor fiscal no trabajaba para la sociedad, es obligación del revisor hacer un diagnóstico de la empresa para identificar las consecuencias de esas irregularidades, además de identificar si se siguen o no presentando; se aclara que no es responsabilidad del revisor fiscal de las irregularidades presentadas en tiempos anteriores, sino del que estaba antes de él, es decir, el que estaba en el momento de la ocurrencia de los hechos irregulares; pero dicha circunstancia no exonera al nuevo revisor fiscal de hacer una evaluación de la situación actual de la sociedad.

Es primordial que el revisor fiscal nunca debe firmar un balance, declaración o certificación a sabiendas que está sustentado en información incorrecta o fraudulenta y mucho menos pasar inadvertido ante irregularidades encontradas, detectadas.

9.2 RESPONSABILIDAD PENAL DEL REVISOR FISCAL

A partir del momento en que se acepta el cargo de Revisor Fiscal, se asume la responsabilidad penal derivada del ejercicio de las funciones propias de la revisoría fiscal; ella es una de las actividades de mayor responsabilidad que puede ejercer un contador público, esto debido a la naturaleza de sus funciones y por las responsabilidades que estas implican; tal es la responsabilidad que puede llevar al revisor fiscal a la privación de la libertad como dice la Ley 222 de 1995, en su artículo 43 contempla la “Responsabilidad Penal. *Sin perjuicio de lo dispuesto en otras normas, serán sancionados con prisión de uno a seis años, quienes a sabiendas:*

- 1. Suministren datos a las autoridades o expidan constancias o certificaciones contrarias a la realidad.*
- 2. Ordenen, toleren, hagan o encubren falsedades en los estados financieros o en sus notas”.*

Cuando el Revisor Fiscal incurre en los hechos tipificados como punibles, bajos, en el ejercicio de la revisoría fiscal y presionados por el cliente, irresponsablemente certifican o firman hechos y documentos alejados de la realidad, todo lo anterior implica la evasión de impuestos y la posibilidad de perder la tarjeta profesional, lo que unido a la responsabilidad penal, debe obligar a todo revisor fiscal a ejercer su oficio con la mayor responsabilidad.

9.3 FUNCIONES DEL REVISOR FISCAL EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL

Es de tener en cuenta que el nombramiento del Revisor Fiscal es de la Asamblea de Propietarios, artículo 38 Ley 675 de 2001 “... 5. *Elegir y remover los miembros del consejo de administración y cuando exista, al Revisor Fiscal y su suplente, para los períodos establecidos en el reglamento de propiedad horizontal, que en su defecto, será de un año”.*

Veremos exactamente qué nos dice la Ley 675 de 2001 artículo 57 en relación a las “Funciones. *Al revisor fiscal como encargado del control de las distintas operaciones de la persona jurídica, le corresponde ejercer las funciones previstas en la Ley 43 de 1990 o en las disposiciones que la modifiquen, adicionen o complementen, así como las previstas en la presente ley*”.

Se piensa que la labor de un Revisor Fiscal en la Propiedad Horizontal, es que tan solo revisar los Estados Financieros y ya; pero eso no es así de simple, debido que su trabajo implica actividades de vigilancia y control las cuales le permiten a los copropietarios con base en sus pronunciamientos, solicitar de los órganos de administración y gobierno la correcta aplicación de la Ley y el Reglamento.

Específicamente como funciones principales del Revisor Fiscal en la Propiedad Horizontal tenemos, a saber:

1. *Emitir opinión sobre la razonabilidad de los estados financieros.*
2. *Conceptuar si la contabilidad se lleva de acuerdo con las normas legales y la técnica contable.*
3. *Verificar que la correspondencia, los comprobantes de las cuentas, libro de inventarios, actas y de registro de propietarios se lleven y conserven debidamente.*
4. *Identificar si durante el año las operaciones celebradas y registradas en los libros y los actos del Administrador y del Consejo de Administración, se ajustan a las disposiciones legales y reglamentarias:*
 - a). *Ley 675 de 2.001 o Régimen de Propiedad Horizontal.*
 - b). *Reglamento de la Copropiedad.*
 - c). *Decisiones tomadas por la Asamblea de Propietarios y el Presupuesto aprobado por la misma.*
5. *Revisión de todos y cada uno de los contratos firmados por el Administrador y dictaminar si se ajustan a lo ordenado por la Asamblea de Copropietarios.*

5. *Informar oportunamente por escrito, al Consejo de Administración, de las irregularidades que ocurran en el funcionamiento y el desarrollo de las distintas actividades de la Copropiedad.*
5. *Evaluar el sistema de control interno.*
5. *Colaboración con las entidades gubernamentales de regulación y control y rendición de los informes a que haya lugar o de terceros que lo soliciten.*
5. *Velar por la salvaguarda y adecuada conservación y utilización de las propiedades y equipos.*
5. *Revisar y firmar las declaraciones tributarias, respuestas a requerimientos y otras certificaciones que requieran la firma del revisor fiscal, de acuerdo con la legislación vigente.*
5. Verificar que la empresa cumpla con las obligaciones de ésta con las diferentes entidades del estado que las vigilan, lo que implica estar al tanto del cumplimiento de obligaciones formales y sustanciales en lo relativo a impuestos, el deber de reportar información que las entidades vigilantes soliciten, etc.

9.4 QUIENES ESTÁN OBLIGADOS A TENER REVISOR FISCAL EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL

La Ley es clara y precisa en relación a quienes deben tener Revisor Fiscal y da qué requisitos deben cumplir para desempeñar dicha labor; por ello es obligatorio en los Edificios o Conjuntos de Uso Comercial o Mixto, no cuenta el número de inmuebles privados que tengan, ni tampoco, por ejemplo, que la mayoría sean de vivienda y unos pocos corresponden a uso comercial; es de tener presente que por ser Mixto ya es obligatorio tener Revisor Fiscal, como dice la Ley 675 de 2001 artículo 56, es: *“Obligatoriedad que los conjuntos de uso comercial o mixto estarán obligados a contar con Revisor Fiscal, contador público titulado, con matrícula profesional vigente e inscrito a la Junta Central de Contadores, elegido por la asamblea general de propietarios.*

El Revisor Fiscal no podrá ser propietario o tenedor de bienes privados en el edificio o conjunto respecto del cual cumple sus funciones, ni tener parentesco hasta el cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil, ni vínculos comerciales, o cualquier otra circunstancia que pueda restarle independencia u objetividad a sus conceptos o actuaciones, con el administrador y/o los miembros del consejo de administración, cuando exista.

Los edificios o conjuntos de uso residencial podrán contar con Revisor Fiscal, si así lo decide la asamblea general de propietarios. En este caso, el Revisor Fiscal podrá ser propietario o tenedor de bienes privados en el edificio o conjunto”.

9.5 EL REVISOR FISCAL Y LAS DECLARACIONES TRIBUTARIAS EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL

Las Declaraciones Tributarias de Retención deben ser firmadas por el Revisor Fiscal, Contador Público con matrícula profesional vigente e inscrito a la Junta Central de Contadores y elegido por la asamblea general de propietarios, de no ser así, se tendrán por no presentadas; es por ello que los edificios o conjuntos sometidos a Propiedad Horizontal, de usos comercial o mixto Están obligados a tener Revisor Fiscal.

Requisitos que el Revisor Fiscal debe cumplir para desempeñar sus funciones en el edificio o conjunto contratado:

1. No ser propietario o tenedor de bienes privados en el edificio o conjunto en el cual va a laborar.
2. No tener parentesco hasta el cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil.
3. No tener vínculos comerciales, o cualquier otra circunstancia que pueda restarle independencia u objetividad a sus conceptos o actuaciones, con el administrador y/o los miembros del consejo de administración, cuando exista.

Si lo decide la asamblea general de propietarios, los edificios o conjuntos de uso residencial podrán contar con Revisor Fiscal y éste sí podrá ser propietario o tenedor de bienes privados en el edificio o conjunto; además, no es obligación que las declaraciones tributarias de la propiedad horizontal deben ser firmadas por él, el cual no es causa para tenerse por no presentadas.

9.6 SANCIONES POR FALSEDADES EN LOS BALANCES

La Ley en el Código de Comercio en el artículo 157 en relación a los hechos tipificados como punibles, dice: las *“Sanciones por Falsedades en los Balances. Los administradores, contadores y revisores fiscales que ordenen, toleren, hagan o encubren falsedades cometidas en los balances, incurrirán en las sanciones previstas en el Código Penal para el delito de falsedad en documentos privados y responderán solidariamente de los perjuicios causados”*.

El término falsedades de acuerdo a la Ley es que cualquier información que no sea real, clasifica para tipificar un posible delito de falsedad en documento privado; además, si un tercero resulta afectado por prácticas de este tipo puede denunciar penalmente a quienes suscribieron, elaboraron o debieron auditar los estados financieros, estos terceros pueden ser: Un banco, una administración tributaria, un proveedor particular, o hasta un socio.

9.7 INHABILIDADES PARA TOMAR POSESIÓN COMO REVISOR FISCAL EN EDIFICIOS O CONJUNTOS

Son inhabilidades para tomar posesión como Revisor Fiscal en los Edificios o Conjuntos de Uso Comercial o Mixto, a saber:

1. Ser propietario o tenedor (*arrendatario*) de casas, apartamentos, locales, bodegas o parqueaderos ubicados en el edificio o conjunto que Fiscalizará.
2. Tener parentesco hasta el 4º de consanguinidad, 2º de afinidad o 1º civil, ni vínculos comerciales o cualquier otra circunstancia que pueda restarle independencia u objetividad a sus conceptos o actuaciones, con el administrador o los miembros del Consejo de Administración.

9.8 CASOS EN QUE ES POTESTATIVO NOMBRAR REVISOR FISCAL

En los Edificios o Conjuntos exclusivamente Residenciales se puede o no nombrar Revisor Fiscal, según el artículo 56 Ley 675 de 2001, en el tercer párrafo dice: “...*Los edificios o conjuntos de uso residencial podrán contar con Revisor Fiscal, si así lo decide la asamblea general de propietarios...*”.

El presente párrafo deja en total libertad para tomar la decisión de tener o no, revisor fiscal.

9.9 INHABILIDADES PARA TOMAR POSESIÓN COMO REVISOR FISCAL EN LOS EDIFICIOS O CONJUNTOS EXCLUSIVAMENTE RESIDENCIALES

1. Por ser exclusivamente Residenciales, es potestativo de la Asamblea de Propietarios nombrar o no Revisor Fiscal y en caso de hacerlo, él sí puede ser un propietario o un arrendatario dentro del Edificio o Conjunto Residencial que va a Fiscalizar.

2. Pero si el propietario a la vez es miembro del Consejo de Administración, si lo hay, no podría desempeñarse como Revisor Fiscal de dicha Propiedad Horizontal.

10. PÓLIZAS Y SEGUROS EN LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL

10.1 PÓLIZAS

En la propiedad horizontal la constitución de las pólizas es de obligatorio cumplimiento, específicamente las que cubren contra los riesgos de incendio y terremoto; sin olvidar que la asamblea de acuerdo con las disposiciones y atribuciones contenidas en el reglamento de propiedad horizontal pueden contratar otros para proteger los bienes comunes.

Sin olvidar que también se deben adquirir las pólizas para amparar los errores y omisiones de Directores y Administradores y la responsabilidad Civil Extracontractual donde se contemplan los amparos de parqueaderos y RC cruzada.

Quien regula la Propiedad Horizontal es la Ley 675 de 2001, por ello para tener una adecuada protección en la contratación de seguros, deben tenerse en cuenta los artículos 3, 13, 15, 29, 50, 51; donde nos habla sobre las definiciones que son Reglamentado por el Decreto Nacional 1060 de 2009, Régimen de Propiedad Horizontal y el Reglamento de Propiedad Horizontal; la reconstrucción obligatoria del edificio o conjunto; la participación en las expensas comunes necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes.

10.2 SEGUROS

El artículo 15 de la Ley 675 de 2001, especifica que todos los edificios podrán constituir pólizas de seguros que cubran contra los riesgos de incendio y terremoto, que garanticen la construcción total de los mismos.

“Artículo 15. Seguros. Todos los edificios o conjuntos sometidos al régimen de propiedad horizontal, podrán constituir pólizas de seguros que cubran contra los riesgos de incendio y terremoto, que garanticen la construcción total de los mismos.

PAR. 1º En todo caso será obligatoria la constitución de pólizas de seguros que cubran contra los riesgos de incendio y terremoto los bienes comunes de que trata la presente ley, susceptibles de ser asegurados.

PAR. 2º Las indemnizaciones provenientes de los seguros quedarán afectadas en primer término a la reconstrucción del edificio o conjunto en los casos que ésta sea procedente”.

Ésta Ley eliminó el seguro de ascensor, de ahí, el contrato de mantenimiento. Si fuere necesario reconstruir el conjunto o edificio por una calamidad de este tipo, se utilizarán las indemnizaciones que se generen de los seguros, en caso que los copropietarios decidan no reconstruir, el monto de la indemnización se repartirá equitativamente entre los dueños de las unidades privadas.

Además, valor del seguro de incendio y de los que decidan tomar para las áreas comunes se incluye en el presupuesto ordinario y se paga con las cuotas de administración; es de aclarar que cada propietario puede contratar por cuenta propia seguros individuales para amparar su bien privado.

CONCLUSIONES

Hoy día las ciudades se están poblando progresivamente, tal es el caso que los terrenos se están agotando de ahí que las personas se reúnan con otras para compartir construcciones divididas horizontalmente y habitar en ellas; lo que lleva a un compartir gastos de mantenimiento, de personal, etc.

Los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto estarán obligados a tener Revisor Fiscal, quien es nombrado por la Asamblea de Propietarios, y entre sus funciones tenemos, que debe emitir opinión sobre los estados financieros, verificar que la contabilidad se lleve con las normas legales y contables, identificar las operaciones celebradas y registradas en libros y los actos del Administrador y del Consejo de Administración sean bajo las disposiciones legales y reglamentarias, informar por escrito las irregularidades, revisar y firmar las declaraciones tributarias, colaborar con las entidades gubernamentales, entre otras.

Se concluiría diciendo que ésta Ley es una regulación moderna y ajustada al comportamiento social, al desarrollo urbanístico, fiscal y tributario.

CIBERGRAFÍA

-<http://actualicese.com/actualidad/2013/01/02/los-cambios-en-el-iva-y-el-nuevo-impuesto-al-consumo-que-tienen-aplicacion-a-partir-de-enero-1-de-2013/>

-<http://actualicese.com/actualidad/2013/05/20/cual-es-la-cascada-de-impuestos-que-enfrentan-las-copropiedades-que-exploten-sus-areas-comunes/>

-<http://actualicese.com/actualidad/2010/05/13/revisor-fiscal-en-propiedad-horizonta-cuando-es-obligatorio-su-nombramiento-y-que-inhabilidades-tienen/>

-<http://actualicese.com/actualidad/2009/06/17/cual-es-la-multa-en-dinero-para-cuando-los-revisores-fiscales-no-cumplan-sus-funciones/>

-<http://actualicese.com/normatividad/2001/leyes/L43-90/1L43-90.htm>

- <http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=4162>

- <http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=6739>

- <http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=51040>

-http://www.dian.gov.co/descargas/normatividad/2013/Resoluciones/Resolucion_000228_31102013.pdf

- <http://dcempresarial.blogspot.com/2012/12/reforma-tributaria-para-la-ph.html>

- <http://estatuto.co/?e=16>

- <http://estatuto.co/?e=23>

- <http://estatuto.co/?e=368>

- <http://estatuto.co/?e=369>

- <http://estatuto.co/?e=402>

- <http://estatuto.co/?e=462-2>

- <http://estatuto.co/?e=468-3>

- <http://estatuto.co/?e=512-1> a [512-13](http://estatuto.co/?e=512-13)

- <http://estatuto.co/?e=580>

- <http://estatuto.co/?e=598>

- <http://estatuto.co/?e=635>

- <http://estatuto.co/?e=641>

- <http://estatuto.co/?e=642>

- <http://estatuto.co/?e=647>
- <http://www.gerencie.com/la-propiedad-horizontal-frente-a-la-informacion-exogena.html>
- <http://www.gerencie.com/plazos-para-expedir-certificados-de-retencion-en-la-fuente.html>
- <http://www.gerencie.com/responsabilidad-penal-por-no-pagar-las-retenciones-y-el-iva.htm>
- <http://www.gerencie.com/responsabilidades-del-revisor-fiscal.html>
- http://impuestos.shd.gov.co/portal/page/portal/portal_internet_sdh/tramites/contabilidad_tra/Capacitaci%C3%B3n%202012/presentacion_iva_0.pdf
- <http://incp.org.co/Site/2012/legislativa/l2410.pdf>
- <http://www.metrocuadrado.com/decoracion/content/que-dice-la-ley-de-propiedad-horizontal>
- <http://www.metrocuadrado.com/decoracion/content/%C2%BFpor-qu%C3%A9-una-copropiedad-estar%C3%AD-mal-asegurada>
- <http://www.monografias.com/trabajos96/reforma-tributaria-y-su-incidencia-propiedad-horizontal/reforma-tributaria-y-su-incidencia-propiedad-horizontal.shtml>
- <http://phcorporacion.wordpress.com/2014/06/04/la-propiedad-horizontal-no-con-tribuyente-de-impuestos-nacionales/>
- <http://phcorporacion.wordpress.com/2014/06/11/el-revisor-fiscal-y-las-declaraciones-tributarias-en-la-propiedad-horizontal/>
- <http://phcorporacion.wordpress.com/2014/07/28/la-retencion-en-la-fuente-en-la-propiedad-horizontal/>
- <http://phcorporacion.wordpress.com/2014/08/04/el-iva-en-los-parqueaderos-de-la-propiedad-horizontal-residencial/>
- <http://phcorporacion.wordpress.com/2014/09/29/la-implementacion-de-las-niif-en-la-propiedad-horizontal-que-no-cunda-el-panico/>
- <http://phcorporacion.wordpress.com/2013/04/24/el-iva-en-la-propiedad-horizontal-residencial-realidad-o-mito/>
- <http://veeduriacomunitariapiñares.wordpress.com/2011/12/03/funciones-del-revisor-fiscal-en-la-propiedad-horizontal/>