

1-1-2003

Lineamientos legales e impositivos para las empresas administradoras de propiedad horizontal en Bogotá D.C., Colombia

Daniel Reyes Cáceres
Universidad de La Salle, Bogotá

Follow this and additional works at: https://ciencia.lasalle.edu.co/maest_administracion

Citación recomendada

Reyes Cáceres, D. (2003). Lineamientos legales e impositivos para las empresas administradoras de propiedad horizontal en Bogotá D.C., Colombia. Retrieved from https://ciencia.lasalle.edu.co/maest_administracion/138

This Tesis de maestría is brought to you for free and open access by the Facultad de Ciencias Administrativas y Contables at Ciencia Unisalle. It has been accepted for inclusion in Maestría en Administración by an authorized administrator of Ciencia Unisalle. For more information, please contact ciencia@lasalle.edu.co.

TRABAJO DE INVESTIGACIÓN

Lineamientos Legales e Impositivos para las Empresas Administradoras de Propiedad Horizontal en Bogotá D.C., Colombia

DANIEL REYES CÁCERES

Asesor

**Padre Jaime Ortiz Santacruz, SJ.,
Magíster en Administración**

**UNIVERSIDAD DE LA SALLE
DIVISIÓN DE FORMACIÓN AVANZADA
MAESTRÍA EN ADMINISTRACIÓN**

**Bogotá, D.C.
Septiembre del año 2003**

CONTENIDO GENERAL

TÍTULO DE LA INVESTIGACIÓN

CAPÍTULO I: MARCO REFERENCIAL

- 1.1 Marco antropológico – Filosófico.
- 1.2 Marco Teórico.
- 1.3 Marco Legal.
- 1.4 Marco Histórico.
- 1.5 Marco Geográfico.
- 1.6 Marco Conceptual.

CAPÍTULO II: DIAGNÓSTICO Y ANÁLISIS DEL PROBLEMA Y SUS REPERCUSIONES

2.1 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

- 2.1.1 Causas del problema.
 - 2.1.1.1 Causas de tipo legal.
 - 2.1.1.2 Causas de tipo impositivo.
 - 2.1.1.3 Causas de tipo administrativo.
 - 2.1.1.4 Causas de tipo social.
 - 2.1.1.5 Causas de tipo ético.
- 2.1.2 La evolución actual del problema.
- 2.1.3 Las repercusiones del problema.

2.2 FORMULACIÓN DEL PROBLEMA

2.3 JUSTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DEL PROBLEMA

- 2.3.1 Justificación.
- 2.3.2 Delimitación.

2.4 OBJETIVOS BUSCADOS EN LA SOLUCIÓN DEL PROBLEMA

- 2.4.1 Objetivos generales.
- 2.4.2 Objetivos específicos.

2.5 MÉTODO EMPLEADO EN LA INVESTIGACIÓN DEL PROBLEMA

CONTENIDO GENERAL (Continuación)

2.6 DISEÑO METODOLÓGICO DE LA INVESTIGACIÓN DEL PROBLEMA

2.7 PERSONAS QUE PARTICIPAN EN LA INVESTIGACIÓN

2.8 RECURSOS DISPONIBLES EN LA INVESTIGACIÓN

2.9 CRONOGRAMA SEGUIDO EN LA INVESTIGACIÓN

CAPÍTULO III: POSIBLE SOLUCIÓN DEL PROBLEMA

CONCLUSIONES

RECOMENDACIONES

BIBLIOGRAFÍA CONSULTADA EN LA INVESTIGACIÓN

1. TÍTULO DE LA INVESTIGACIÓN

LINEAMIENTOS ADMINISTRATIVOS LEGALES E IMPOSITIVOS PARA EMPRESAS ADMINISTRADORAS DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN BOGOTÁ D.C., COLOMBIA

CAPÍTULO I: MARCO REFERENCIAL MARCO REFERENCIAL DE LA INVESTIGACIÓN

El tema de la presente investigación es aplicable a Colombia, dado que en cada país la regulación es muy diferente y seguramente que en cada lugar del mundo prevalecerán condiciones sociales, sociológicas, geográficas, culturales etc. muy diferentes, que hará de cada una de ellas una radiografía de la forma de pensar y de actuar de la población que está regulando.

La investigación gira en torno a los siguientes marcos de referencia:

1.1 Marco antropológico – filosófico

Para desarrollar la presente investigación se tuvo como punto de partida la búsqueda de la tranquilidad y del buen vivir de los propietarios de los conjuntos residenciales y de los edificios reglamentados bajo la propiedad horizontal, dado que en los últimos tres (3) años dentro de este sector se ha aferrado la costumbre de robos continuados, las discordias entre propietarios, el querer sacar ventajas en lo pequeño y en lo grande, ya se encuentre dentro de los consejos de administración o fuera de ellos.

Se han olvidado los habitantes de este sector lo necesario de la armonía y de generar paz ante todo en el seno del sitio donde se vive y donde se trabaja; no se puede hablar con tanto pulmón, de paz, cuando en los conjuntos residenciales o en los edificios de oficinas se encuentran sus habitantes permanentemente peleándose unos con otros, o donde los vecinos no se saludan entre sí por discordias en sus relaciones o por indiferencia o por petulancia.

Se debe tener más conciencia social; se ha demostrado y se ve permanentemente que a una gran mayoría de habitantes de los conjuntos residenciales o de edificios en propiedad horizontal les hace falta una dosis de civismo o de saber vivir en comunidad; no se es consciente en detalles pequeños de la forma como se violan los derechos o la tranquilidad de los vecinos, a veces con conocimiento pleno como también inconscientemente; cuando se parquea mal un carro o en parte del parqueadero del vecino, se está violentando un reglamento de propiedad horizontal, una propiedad privada, el derecho a una vivienda digna, entorpeciendo la tranquilidad de una comunidad, fomentando la violencia y cuando los vecinos son violentos, fomentando una desgracia social, personal o familiar.

Se aspira dentro de este marco recopilar la reglamentación existente y darle la suficiente divulgación para que los miembros de las comunidades organizadas en propiedad horizontal se respeten más, que los administradores sean transparentes en el manejo de las finanzas, que los consejos de administración sean más diligentes e interesados en la comunidad, que prime el bienestar común sobre los intereses particulares, que los revisores fiscales y contadores tomen en serio su papel y pongan en práctica, tanto en este sector como en los otros donde se desempeñen, ese papel o compromiso social que cada profesional tiene con el Estado Colombiano y con la comunidad.

Los aspectos relacionados con este tema, podrían identificarse entonces con:

- ⇒ El beneficio y la armonía de las personas que viven en calidad de arrendatarios o de propietarios en los conjuntos residenciales o en las oficinas regidas bajo la modalidad de propiedad horizontal.
- ⇒ Las economías de las diferentes comunidades en lo relacionado con sus gastos de cuotas ordinarias para el mantenimiento de sus propiedades o de cuotas extraordinarias por el deterioro o sanciones que debe sufragar toda la copropiedad.

- ⇒ El buen vivir de los propietarios de los conjuntos residenciales y de los edificios reglamentados bajo la propiedad horizontal.
- ⇒ La conciencia que se debe despertar en los concejos de administración como en las empresas administradoras, para evitar que se lapiden los patrimonios de los propietarios de este tipo de propiedades regidas por propiedad horizontal.
- ⇒ La recopilación de la información de la poca regulación existente para que se le pueda dar un uso eficiente o para que se pueda establecer una base para la creación de otra más acorde con la realidad del país en los momentos actuales.

1.2 Marco Teórico

Suficiente es la legislación existente en materia tributaria y jurídica aplicable a las sociedades comerciales, pero es muy poco lo que existe regulando específicamente las actuaciones de la propiedad horizontal.

Muchos discuten si los conjuntos residenciales o construcciones en propiedad horizontal, son o no personas jurídicas, si son comunidades organizadas o si son comunidades de bienes, por lo que la aplicación de otras disposiciones de carácter fiscal, civil, penal y laboral las ponen en entre dicho o de no-aplicabilidad.

Por lo expuesto en el planteamiento, enunciado y formulación del problema, se puede concluir que la bibliografía o los temas de forzosa investigación o lectura obligatorias para lograr los objetivos general y específicos, que se debe recurrir son de diferente disciplina y de diferentes ámbitos u orígenes.

Es por lo anteriormente dicho que para iniciar la investigación es necesario analizar de primera mano disposiciones y reglamentaciones del gobierno nacional compendiados en decretos y leyes al igual que disposiciones de la Corte Constitucional las cuales deben abarcar los temas que se enuncian a continuación:

- ⇒ El propietario o arrendatario en un conjunto residencial o en un edificio de oficinas, propiedades estas regidas por el sistema de propiedad horizontal, tiene la obligación de pago de sus cuotas, con la oportunidad y en el monto establecidos en las asambleas de los mismos conglomerados, teniendo como contraprestación el derecho al servicio en su conjunto habitacional como son los servicios comunales tales como la información financiera de calidad, el buen estado del alumbrado comunal, el buen estado de los ascensores si los hubiere, buen estado de los jardines, higiene adecuada en los tanques de agua, etc. Por su parte, el administrador tiene la obligación de servir a la comunidad y recibir a cambio el valor de los honorarios por el servicio de la administración¹; de la administración eficiente de dichas propiedades, sostiene Kunz, se hace armoniosa y eficiente la relación con terceros, con el Estado, con los arrendatarios, con los residentes, con los codeudores de estas propiedades, con el personal de mantenimiento, con el personal de vigilancia, y con todo lo que tenga que ver con los inmuebles.
- ⇒ Los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal necesitan una infraestructura que permita la toma de decisiones y la ejecución de las mismas en aras de la conservación y el mantenimiento del conjunto residencial o del conjunto de edificios. La ley prevé como órganos de administración la asamblea general de propietarios y el administrador; no obstante, atendiendo circunstancias particulares de los inmuebles, puede contarse con un consejo de administración o junta administradora y un Revisor Fiscal. En conclusión, puede afirmarse que todo inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal, deberá contar mínimo con una asamblea y un administrador y podrá optar por constituir un Consejo o Junta Administradora y elegir un Revisor Fiscal².

¹ KUNZ BOLAÑOS, Adolfo, Administración de Inmuebles, Centro de estudios inmobiliarios, p.15

² LEGIS, Administración de bienes inmuebles y propiedad horizontal, Bogotá, 1993, p.123

⇒ Considerando los cambios urbanísticos y la necesidad de actualizar la legislación vigente sobre propiedad horizontal, el Ministerio de Desarrollo Económico, Fenalco, Camacol, Fedelonjas y la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá, han trabajado conjuntamente la elaboración de un proyecto de ley sobre propiedad horizontal³. Este proyecto decía en su capítulo II relacionado con la Dirección y Administración de la Propiedad Horizontal, que: “ Una vez constituido legalmente el conjunto en propiedad horizontal, en forma automática nace una persona jurídica, la cual adquiere naturaleza de asociación de propietarios tan pronto se transfiera un bien privado; se considera que al efectuar la aludida transferencia empieza una concurrencia plural de voluntades que será creciente, lo que implica un ánimo social por parte de los nuevos adquirentes para darle dinamismo a la asociación. La asociación no tendrá ánimo de lucro, y exclusivamente se dedicará a la administración, conservación y aprovechamiento del conjunto. Como órganos de administración de la asociación se prevé como obligatorios la asamblea general de propietarios y el administrador y como opcionales, dependiendo del número de bienes privados, el Consejo de Administración y el Revisor Fiscal. EL PATRIMONIO: Naturalmente para las funciones de administrar el conjunto, la asociación debe tener recursos consistentes en las cuotas y rentas generadas a cualquier título, Ejemplo: el arrendamiento de un bien común, que en ningún momento le hace perder la calidad de ente no lucrativo, pues estas rentas deberán contribuir a aminorar el valor de las cuotas ordinarias o evitar decretar cuotas extraordinarias. La determinación de las cuotas ordinarias, pagables por lo regular mensualmente, las establece la asamblea general por mayoría simple de los propietarios, según los índices de contribución previstos. Si se trata de cuotas extraordinarias la asamblea las fija por mayoría absoluta de los propietarios. Las cuotas son a cargo del propietario y de los tenedores solidariamente.”

³ LEGIS, Manual inmobiliario, Bogotá, 1993, p.143

⇒ Si bien es cierto este proyecto de ley no prosperó, considero que no era lo suficientemente amplio con el propósito de la presente investigación, y es lo relacionado con la obligación y derechos que tienen los administradores de conjuntos residenciales y edificios destinados a oficinas o a centros comerciales, regidas por el sistema de propiedad horizontal. No contemplaba las sanciones que se deben imponer a los administradores, cuando por negligencia o por desconocimiento hicieran incurrir en errores a o los propietarios y por consiguiente sobrellevaran sus errores a pagar sanciones o multas tanto con el Estado como con particulares. También contemplaba que la personería jurídica debería recaer no en manos de la administración de la propiedad, sino en manos de las Cámaras de Comercio, cosa que tampoco se comparte en la presente investigación, puesto que la representación jurídica debe estar en manos de los propietarios.

⇒ Todos los aspectos acá considerados se relacionan con la administración eficiente de las propiedades regidas bajo la modalidad de propiedad horizontal, y coinciden con la necesidad de tratar de agruparse en lo posible la poca reglamentación existente y de actualizarla conforme con las exigencias del país y del mundo moderno.

⇒ También se cuenta con mucha legislación que contiene la determinación de la propiedad y que define los aspectos jurídicos que influyen finalmente en la constitución de los conjuntos residenciales, de edificios de oficinas o edificaciones para centros comerciales, que posteriormente se registrarán bajo la modalidad de propiedad horizontal, tales como: Ley 182 de 1948, Ley 16 de 1985, Decreto Reglamentario Ley 153 de 1987, referente a las promesas de compraventa, Decreto 624 de 1989 o Estatuto Tributario, Código Civil en varios

artículos tales como el 1.849 referente a los aspectos jurídicos para la compra de inmuebles, el artículo 1.915 relacionado con los vicios de compraventa, el artículo 1.957 en lo referente con los contratos de permuta, la Ley 6 de 1992 relacionada con el impuesto de timbre para las escrituras públicas de compraventa de inmuebles, los Decretos Reglamentarios 2509 de 1987 y el 1512 de 1985 en lo relacionado a las tarifas de retención en la fuente para las ventas y compras de propiedades inmuebles, el Decreto 1919 de 1986 en lo relacionado con los casos especiales para la fijación de cánones de arrendamiento en casos especiales, la Ley 56 de 1985 que también se refiere a las características de arrendamiento de predios urbanos.

1.3 Marco legal

Jurídico - Económico:

Con todo lo anterior existen personas, propietarias y no propietarias, del tipo de predios que nos ocupa en la presente investigación, que esgrimen posiciones contrarias a la administración eficiente de los conjuntos residenciales y de oficinas o predios, argumentando que no interesa la eficiencia, que no se busca utilidad sino servicio, que no existe ninguna obligatoriedad fiscal ni impositiva, que no se tienen deberes ni obligaciones contables ni financieras, que no interesa el manejo presupuestal ni la elaboración del presupuesto, que para el cobro de la cartera se debe tener en cuenta que se es una institución sin ánimo de lucro, etc.

Todos estos argumentos han ido degenerando la responsabilidad de los mismos propietarios ante la comunidad y llevando a los conjuntos a una situación crítica social y financieramente, puesto que se han presentado agresiones, irrespetos en la comunidad que han deteriorado el nivel de vida comunitaria y reducido la capacidad financiera generando el cobro frecuente de cuotas extraordinarias para solucionar las ineficiencias, desaciertos y desacatos en su manejo administrativo.

Además de las disposiciones mencionadas en el marco teórico, aunque no es indispensable para lograr los objetivos de la presente investigación, sí se hace necesario por comprensión, las siguientes disposiciones legales:

⇒ **CONSTITUCIÓN POLÍTICA NACIONAL DE COLOMBIA**

⇒ **CONCEPTOS DE LA DIAN**

009338 de febrero 04 de 2000;8470 de febrero 05 de 1999;010379 de febrero 11 de 1999; 025694 de marzo 22 de 2000;10531 de abril 13 de 1987; 78435 de 1998; 47410 de mayo 20 de 1999; 036848 de mayo 20 de 1998; 036977 de mayo 26 de 1998; 054047 de julio 08 de 1998; 055769 de julio 14 de 1998; 054047 de julio 14 de 1998; 063068 de agosto 12 de 1998; 14963 de octubre 7 de 1997; 078418 de Octubre 06 de 1998; 14963 de 1997, el cual constituye doctrina oficial sobre el tema; 078418 de octubre 06 de 1998; 78435 de 1998; 14963 de octubre 07 de 1997; 14963 de 1997, el cual constituye doctrina oficial sobre el tema.

⇒ **LEYES Y DECRETOS**

LEYES: 95 de 1890 Art. 22; 95 de 1890 y en cuanto a personerías se refiere en el artículo 22; 52 de 1977 Art.6º; 16 de 1985;16 de 1985 Art. 1; 16 de 1985 Art.7; 16 de 1985 Art. 10; 182 de 1948 Art.3; 182 de 1948 Art. 11; 182 de 1948 Art. 12; 182 de 1948 Art.22; 223 de 1995 Art. 172 literal modificado.

383 de 1997 Art.22; 43 de 1990 Art. 13; Art. 22; 383 de 1997 Art. 55-1; 428 de 1998; 52 de 1977 Art.6º; 223 de 1995 Art. 172 literal modificado.

DECRETOS: 0187 de 1975 Art. 7; 0825 de 1978 Art. 8; D.R. 2715 de 1983 Art. 6; 3049 de 1997 Art. 8; 3715 de 1998 Art. 4 Parágrafo; 1725 de 1997 Art. 13; 3803 de 1982 Art. 73; 081 de 1984 Art. 22; 187 de 1975 febrero 08; 2500 de 1986 Art. 2,5; 3049 de 1997 Art.8;

⇒ **ESTATUTO TRIBUTARIO (DECRETO 0624 DE 1989)**

ARTÍCULOS: 13; 22; 23; 364; 368; 369; 370; 371; 375; 382; 555; 556; 571; 572; 572 Literal e); 573; 573 en concordancia con el artículo 8 del Decreto 825 de 1978;

580; 581; 596; 598; 599; 602; 604; 605; 606; 606 numeral 5; 665; 606 numeral 5; 660; 606.

⇒ **CÓDIGO CIVIL COLOMBIANO**

El término comunidad se emplea para significar el fenómeno resultante del fraccionamiento de la titularidad del derecho real de propiedad (o de otro derecho real), por el simple hecho de estar en cabeza de dos o más sujetos. Este fraccionamiento del derecho - se indica - es lo que da lugar, en ocasiones, a una comunidad singular y en otras a una de carácter universal.

⇒ **CORTE SUPREMA DE JUSTICIA**

Casación Civil Sentencia de Noviembre. 29/96 Exp. 4721

⇒ **CÓDIGO DE COMERCIO**

ARTÍCULOS: 48; 203;

1.4 Marco Histórico Social

Lastimosamente se ha generalizado en nuestro País que aquellos personajes que violan la ley son los calificados como los vivos y los que en ocasiones se ganan el aprecio y respeto de los que le rodean. Aquellos que desconocen la obligación social y moral que debemos tener todos los que jugamos un papel de administrar un recurso ajeno y propio, son los que infortunadamente salen orondos e ilesos ante una situación de desfalco a la finanzas públicas y privadas. Se ha generalizado lamentablemente en la sociedad empresarial que ante la falta de autoridad y de liderazgo cada cual interpreta las normas a su conveniencia y lo peor de todo es que en esta carrera llegan a contaminar a personas que inicialmente siendo verticales en el cumplimiento de la Ley o de principios férreos, aparentemente, caen en la tentación del dinero o del poder. Tal es el caso de la aplicación de las disposiciones tributarias y contables en el segmento de edificios o construcciones bajo la modalidad de propiedad horizontal, lo mismo que los manejos de presupuestos y ejecuciones de compras y de contratos.

Frente a la adquisición de vivienda u oficinas bajo la modalidad de Propiedad Horizontal, el mercado no precisa ni ofrece claridad sobre los efectos legales, impactos sobre la propiedad y las cargas fiscales e impositivas que generan esta clase de viviendas o propiedades en Conjuntos Residenciales o Edificios de Propiedad Horizontal.

No conocen o no quieren conocer sus propietarios que tienen que enfrentar y responder en forma solidaria o aún individual por las obligaciones legales derivadas por el incumplimiento de los deberes ante terceros y principalmente ante el Fisco o el Estado. Si fueran lo suficientemente conscientes de este riesgo que se corre, no se dejaría tan a la deriva la gestión administrativa en este tipo de propiedades y se les exigiría, con todo el rigor, a los encargados de velar por los intereses de la comunidad el manejo pulcro de la misión encomendada; han sido inferiores los administradores en su gran mayoría, con los resultados entregados hasta hoy, a la responsabilidad encomendada. El Revisor Fiscal no debería ser otra figura decorativa ni otro deber cumplido al elegirlo, sino que a este, al ser el único en la casi mayoría de las copropiedades al que se le pagan honorarios por sus funciones, debiera exigírsele el cabal cumplimiento de su deber y en caso contrario, se le debería aplicar el rigor de la Ley, la cual castiga hasta con cárcel, pasando por la suspensión de la matrícula profesional de Contador Público.

Gran parte de los ciudadanos Colombianos con recursos económicos, abundantes o no, en la oportunidad de adquirir vivienda u oficinas en propiedad horizontal, recurren a sus recursos propios o al respaldo del bien inmueble y de codeudores y a la financiación onerosa por la adquisición de sus propiedades; se someten a la cantidad de exigencias por parte de los constructores y de las compañías de ahorro y vivienda, desconociendo, que al valor de adquisición de dichas propiedades se suman valores que podrían calificarse como elementos agregados que integran el funcionamiento, que no son propiamente capitalizables a la mismas, pero que se deben asumir con el conocimiento o no de quienes pasan a ser propietarios de los inmuebles. Para los propietarios de estos, se incrementan sus gastos con las cargas fiscales e impositivas resultantes de sanciones o multas que el Fisco Nacional o Distrital apliquen, dado que estos costos y cargas no se prevén en el momento de efectuar la adquisición de inmuebles con la figura de vivienda en propiedad horizontal.

En los momentos actuales de crisis económica generalizada, en los que todos queremos incrementar los ingresos, se le vuelve al Estado un imperativo hacer cumplir la Ley y para ello acude a las medidas coercitivas que tiene por derecho propio y como responsable de la administración de justicia en el País.

POLÍTICO:

Se desvirtúa de alguna manera uno de los derechos fundamentales, “a una vivienda digna”, al enmarcar en forma muy casual, los Conjuntos de Propiedad Horizontal en figuras jurídicas aún sin calificar ni identificar.

Los aspectos políticos los podríamos ver contenidos principalmente en:

⇒ En la Constitución Política de Colombia en el capítulo correspondiente a los derechos sociales, económicos y culturales encontramos el artículo 51⁴ en el cual se establece que “ Todos los Colombianos tienen derecho a una vivienda digna. El Estado fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promoverá planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda “. Lo anterior denota que el acceso a la vivienda es un derecho y ha sido una tendencia en el ámbito internacional que se remonta a la época de los cuarenta. En efecto la declaración de los derechos humanos en 1948 afirma que “ Todo el mundo tiene el derecho a un nivel de vida adecuado para la salud y bienestar de él mismo y de su familia, incluyendo comida, ropa, vivienda, atención médica y los servicios sociales necesarios... “. El derecho a la vivienda lo incluyó la Asamblea general de las Naciones Unidas en el Convenio Internacional sobre Derechos Económicos, Sociales y Culturales que adoptó en 1966 y fue puesto en vigor en 1976, siendo ratificado hasta el día de hoy por más de 90 Estados.

⁴ Constitución Política de Colombia

Las Naciones Unidas declararon 1987 como el año internacional de la vivienda para las personas sin hogar con el propósito de fomentar la realización de convenios internacionales y la adopción en el ámbito nacional de normas y programas sobre la materia; en la sesión 42 de ese mismo año la Asamblea General expresó “ su profunda preocupación con los millones de personas que no gozan del derecho a la vivienda adecuada. Reitera la necesidad de tomar medidas a nivel nacional e internacional...Solicita a todos los Estados y organizaciones interesados, prestar atención especial a la realización del derecho a la vivienda adecuada ...y requiere al Consejo Económico y Social y a sus comisiones funcionales, mantener el asunto del derecho a la vivienda adecuada bajo revisión periódica “. Igualmente, este tema fue tratado en las reuniones de Hábitat I (1976) y Hábitat II (1996), que versaron sobre el tema de los asentamientos humanos.

Lo que sí es reciente es que esté apareciendo de manera explícita en las constituciones que se han venido promulgando en los últimos quince años, en diferentes países (Nicaragua, España, Países Bajos y Filipinas pueden citarse como ejemplos) como resultado de las presiones que en el ámbito local han realizado diferentes grupos de ciudadanos y las organizaciones no gubernamentales, ONG⁵.

El artículo 51 de la Constitución Política de Colombia exige vivienda digna. Hasta el momento no se ha hecho una definición legal de lo que significa digna, pero se podría decir que guarda relación con la calidad mínima de los atributos que debe tener la vivienda (en cuanto a estructuras, calidad de los materiales, espacio, dotación de servicios públicos, vías de acceso, entorno, etc.) para que su acceso y disfrute efectivo se traduzca en una

⁵ Intervención de José Alonso González López Presidente del XIX Congreso Nacional de Fedelonjas 1998, p. 2

mejora de las condiciones de vida de la población, en particular de la de más bajos ingresos.

Por otra parte, aparece el Estado como el encargado de las funciones de regulador y promotor. La función reguladora se refiere a la creación de condiciones para que se tenga acceso efectivo a la vivienda y la función promotora se despliega en lo relacionado con la vivienda de interés social (que la ley de desarrollo territorial de 1997 define ahora como aquella dirigida a garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menos ingresos), el desarrollo de sistemas adecuados de financiación a largo plazo y el aprovechamiento de formas asociativas para la ejecución de programas de vivienda.

Bajo estas características el Estado aparece como un facilitador, un propiciador de condiciones para que otros agentes sociales, en particular el sector privado (constructores, financiadores y porqué no inmobiliarios), las comunidades organizadas y las ONG, participen en la medida de sus posibilidades, en la generación de una oferta de vivienda que atienda las necesidades de una población que puede acceder a dicha oferta de manera individual o asociada, apoyándose según sea el caso en ONG cajas de compensación familiar o incluso del propio Estado. Si bien, desde el punto de vista histórico, en la década de los noventa la presencia de éste último se ha hecho a través de la subsidios a la demanda por parte del gobierno nacional y de la ejecución de programas habitacionales por parte de los gobiernos municipales, esto no significa que desde el punto de vista legal el Estado no tenga la atribución de afectar las condiciones de la oferta a través de su intervención directa o indirecta en el manejo del suelo urbano, en la prestación de los servicios públicos domiciliarios, en la regulación

de los precios e incluso la posibilidad de establecer nuevos mecanismos de financiación.

⇒ El tema de la vivienda ha sido una preocupación constante por parte de las autoridades. La creación en los años 30 de entidades como el Instituto de Crédito Territorial ICT, o como el Banco Central Hipotecario BCH, reflejan que la preocupación no es reciente. En los años cincuenta, por ejemplo, las políticas públicas de vivienda tenían como objetivo reducir el déficit habitacional.

En una perspectiva de largo plazo, la historia de la política de vivienda en Colombia en la segunda parte de este siglo en lo concerniente a la financiación⁶ puede dividirse en tres etapas: Antes de 1972, entre 1972 y 1990, de 1990 en adelante. Entre 1950 y 1971 la característica predominante fue la presencia del sector público como principal financiador en el país a través del Instituto de Crédito Territorial ICT, concentrado en atender a los grupos de ingresos bajos de la población, y el Banco Central Hipotecario, BCH, dedicado a atender a constructores y compradores de vivienda de los estratos medios y altos. Se estima que estas dos entidades canalizaron como mínimo el 90% de la financiación a la vivienda de ese periodo (ICAV 1997).

La segunda etapa se inicia en 1972 con la creación del sistema UPAC como mecanismos de financiación de largo plazo para el sector de la construcción. Como es sabido, su principal característica radica en la indexación automática que le otorga, tanto a los saldos de los ahorros y CDT depositados por el público como a los créditos concedidos a constructores y compradores de vivienda, a través de la corrección monetaria diaria. El sistema es operado por las corporaciones de ahorro y vivienda CAV. La importancia que ha tenido la introducción de este sistema para la actividad edificadora no se puede desconocer y ha sido bastante

⁶ Para un mayor detalle acerca de la evolución de las políticas de vivienda y su financiación puede consultarse el estudio del ICAV (1997) para la CEPAL.

documentada. Para efectos informativos de la presente investigación se pueden destacar algunos de sus efectos.

En primer lugar, generó una transformación estructural tanto en la magnitud como en la composición de la financiación a la vivienda. En efecto, no mas en los primeros 10 años de vida, la participación de la financiación formal en la inversión en vivienda fue en promedio de 73%, contrastando con el 23% observado entre 1950 y 1971; al mismo tiempo, la participación del sector público en la financiación habitacional bajó ubicándose en promedio en 40% para este periodo. En segundo lugar, se estima que entre 1972 y 1997 las CAV (incluido BCH upac) han financiado la construcción de como mínimo 1.300.000 viviendas. Además cabe recordar que su impacto no ha sido solo en la construcción privada. Por un lado, el sistema financiero se transformó radicalmente en varios sentidos: Introducción práctica de los conceptos de interés compuesto y tasas de interés real, desarrollo de nuevas estrategias de mercadeo financiero, inclusión de nuevos productos y servicios, liderazgo en la adopción de innovaciones tecnológicas para el sector, etc. Desde el punto de vista macroeconómico, impulsó el aumento de ahorro financiero de la economía y permitió el aprovechamiento de la capacidad de arrastre que tiene el sector de la construcción como “ halonador “ de la demanda agregada y creador de empleo⁷ .

No obstante lo anterior, el desarrollo del sistema UPAC entre 1972 y 1990 no fue constante a través del tiempo debido a circunstancias relacionadas con el papel que para el gobierno de turno tuviera la construcción en el crecimiento y desarrollo del país y en la reactivación de la economía, las medidas de política monetaria y crediticia que para enfrentar la coyuntura del momento se dieron, la evolución propia del sector financiero, los ciclos de la construcción, etc.

⁷ Dentro de los últimos estudios que al respecto se han hecho caben mencionar el de Lora y Polanía (1994) elaborado para Fedelonjas.

Quizá el único rasgo en común predominante que hubo en este periodo fue la excesiva regulación de que fueron objeto las CAV, explicada por la existencia de un esquema de banca especializada y protegida y la constante preocupación de las autoridades por supervisar su evolución como financiador de vivienda con recursos captados masivamente del público. Sin embargo, esta última característica empezó a disminuir gradualmente durante la administración presidencial de Virgilio Barco Vargas, porque se estaban generando las condiciones para un cambio que afectaría las futuras política de vivienda y su financiación lo mismo de desarrollo del país. Exactamente, fue a finales de este gobierno cuando se introdujo oficialmente en Colombia el programa de ajuste estructural para el país, más conocido como apertura, el cual sería vigorosamente puesto en marcha a partir de agosto de 1990 con la llegada a la presidencia de César Gaviria Trujillo. La incorporación del proceso de apertura en Colombia traía consigo, aparte de la estabilización macroeconómica y de las reformas de carácter macroeconómico que pretendían implantar, un cambio en la concepción de la intervención estatal que afectó el diseño de la política de vivienda.

Los criterios para el diseño de la política sectorial fueron:

- 1) Todos los sectores iban a ser tratados de la misma manera.
- 2) No se iba a continuar con políticas de subsidios basados en controles de precios o de tasas de interés.
- 3) De ahora en adelante los subsidios se dirigirán a la demanda.
- 4) El gobierno nacional fijará pautas o directrices generales y tendrá una participación mínima o nula en la ejecución de las políticas.
- 5) La ejecución de las mismas será adelantada por el sector privado o por entidades u organismos pertenecientes a los gobiernos territoriales.
- 6) El Estado propendería por la creación de las condiciones para que funcionen las leyes del mercado.
- 7) Se estimulará la competencia.
- 8) Se fomentará el aumento en la eficiencia de los sectores público y privado.

Bajo estos nuevos criterios, era de esperarse que el diseño de la política de vivienda cambiara radicalmente. En efecto, el cambio en la concepción de la intervención estatal implicó para el sector de la construcción el que:

- 1) El estado dejara de financiar a través de créditos dejando solamente al fondo nacional de ahorro como el único autorizado para continuar con dicha tarea.
- 2) El gobierno nacional tampoco siguiera construyendo directamente soluciones habitacionales.
- 3) Desapareciera el ICT y se creara el INURBE con unas funciones diferentes a las de su antecesor.
- 4) Desaparecieran los subsidios a la oferta y se creara, en su reemplazo, el sistema de subsidios a la demanda.
- 5) Aumentara la importancia de la participación de las autoridades municipales en la ejecución de las políticas de vivienda.
- 6) Se diera la posibilidad de apoyar institucionalmente el desarrollo de proyectos comunitarios de autogestión.

⇒ Los anteriores conceptos que tiene su origen político, económico y social, han hecho que las construcciones se fueran efectuando en Colombia en ocasiones en forma desproporcionada con la ordenación territorial que se debió tener para este entonces. También deja en claro esta evolución que los conjuntos habitacionales y de oficinas al igual que los centros comerciales tuvieron el auge ya conocido, auspiciado también con los dineros que se escapan del ordenamiento económico regular del Estado; el crecimiento o la formación de administradores de este tipo de propiedades no creció en la misma proporción ni con las exigencias que deberían tener, sino que estas empresas se fueron haciendo a su modo de ver con lo que pudieran aportarle al sector y e implementando costumbres que han venido haciendo ley en nuestro territorio nacional. Además de lo anterior, el Estado se quedó corto en legislar sobre la materia puesto que para un crecimiento tan desbordado solamente se han establecido las normatividades generales de la modalidad de construcción en 1948 con la ley 182.

1.5 Marco geográfico

⇒ La presente investigación, está centrada en la forma como efectúan su labor las empresas administradoras de edificios y construcciones regidos por el sistema de propiedad horizontal en la ciudad de Bogotá, y hace el estudio relacionado con la obligatoriedad o no de practicar la retención en la fuente sobre pagos o abonos en cuenta efectuados a terceros por parte de los mismos conjuntos habitacionales o edificios de oficinas o centros comerciales regidos por dicha modalidad de construcción, atendiendo que la mayoría de las empresas administradoras o desconocen la Ley o la quieren desconocer para poder aplicar la normatividad ajustándola a sus intereses; como el aspecto de la retención en la fuente es a nivel nacional, se toma como muestra real, la situación vivida por el conjunto habitacional “ Parque Residencial Calle Cien, ubicado en la Calle 100 No. 35 – 67 de la ciudad de Bogotá ” consultando sus archivos realmente y atendiendo una situación de requerimiento por parte de la DIAN relacionado con el tema.

1.6 Marco conceptual

⇒ En lo posible todos los términos que se emplearon en la presente investigación son de conocimiento general de cualquier tipo de lector, puesto que la terminología no es altamente técnica ni especializada; el tema abordado en la presente investigación es del conocimiento y uso general y se trató de utilizar palabras al alcance de cualquier interesado en leerlo. No obstante, si por razones técnicas del tema es necesario acudir a terminología poco común o que se preste a interpretaciones erradas del tema tratado, se incluirán a medida que sea necesario.

CAPÍTULO II: DIAGNÓSTICO Y ANÁLISIS DEL PROBLEMA Y SUS REPERCUSSIONES

2.1 PLANTEAMIENTO O CAUSAS DEL PROBLEMA

2.1.1 Causas del problema

Como una respuesta a la limitación de espacios que se vive a nivel mundial, se ha observado la tendencia a la construcción de grandes rascacielos y edificios que prestan multiplicidad de servicios y de usos; nuestro país no ha sido la excepción de esta tendencia, y particularmente en Bogotá, se ha generalizado la vivienda y el funcionamiento de empresas y oficinas en edificios, los cuales se han organizado bajo la reglamentación de lo que en Colombia se conoce como la propiedad horizontal.

Al iniciarse las construcciones de estos edificios y edificaciones bajo la propiedad horizontal, se ha ido creando la necesidad de tener una persona que atienda o solucione los inconvenientes que se presentan en las áreas que son de todos y también para que represente a todos los copropietarios ante terceros o ante las autoridades; esta persona ha sido el administrador y estos administradores generaron la necesidad de crear empresas de administración de propiedad horizontal, la mayoría de las cuales se han ido estableciendo fruto de los requerimientos y de las experiencias que haya cada una vivenciado o tenido en las administraciones atendidas.

Los propietarios por su parte han manifestado un alto grado de desinterés e indiferencia en la participación de los asuntos de la administración y en aquellos que les toca definir en las asambleas y en los consejos de administración designados por estas para que representen a la comunidad.

No han sido lo más diligentes los consejos de administración para llevar a cabo las labores de dirección y coordinación encomendadas por las asambleas y es así como se ha observado que aquellas labores que tienen asignadas los administradores o las empresas administradoras son en gran

parte llevadas a cabo con despreocupación, con desconocimiento, con desgreño, con poca austeridad en los gastos, con arbitrariedad, puesto que violan los estatutos y las leyes del Estado Colombiano con facilidad sin que los Consejos de Administración o los Revisores Fiscales se manifiesten o los hagan entrar en cintura. La falta de tiempo, en ocasiones, se convierte en la excusa preferida de aquellos propietarios que se comprometen a conformar los consejos de administración, y, los honorarios tan bajos, son en ocasiones las excusas sin fundamento que se les escucha repetidas veces a algunos revisores fiscales faltos de compromiso con la comunidad y con su profesión.

También se ha podido observar que la corrupción no ha sido ajena a los conjuntos residenciales o a las oficinas organizadas por propiedad horizontal. Las faltas de controles han hecho que los administradores manejen un presupuesto sin ninguna supervisión y a su antojo; no se han preocupado por buscar la economía para las compras efectuadas y contratación celebrada, ni mucho menos por ajustarse a un mandato de la Asamblea en materia de presupuesto. Las cuotas de administración se han encarecido desmedidamente debido a la falta de control y a la falta de hacer cumplir lo dispuesto por la ley y por las Asambleas y en ocasiones por los consejos de administración. Se ha conocido que las secretarías y los administradores se han confabulado entre sí, y en otras ocasiones con los mismos propietarios para defalcarse los fondos comunales, para que no se cobre el gas, para que no se cobren las multas por pagos fuera de tiempo, para que le compren a los mismos propietarios o a sus recomendados algunos implementos o servicios a precios superiores a los que ofrecerían otras empresas o personas con mejor resultado o con superiores valores agregados que los que se están comprando.

Los revisores fiscales han sido irresponsables con la misión encomendada y no han sabido defender los intereses de los dueños que confiando en su buena fe o en su diligencia profesional lo designaron para que fuera su representante.

El aspecto contable y financiero no ha sido de la preferencia de los administradores, asambleístas, ni de los Consejos de Administración, por lo que se ha observado que las disposiciones y normas sobre esta materia han sido desconocidas. Las contabilidades son llevadas de cualquier manera, cuando se llevan, y las disposiciones tributarias existentes particularmente las de practicar la retención en la fuente sobre pagos a terceros o abonos en cuenta no se aplican por ignorancia en unas ocasiones, y la gran mayoría de ellas por conveniencias personales o por conveniencia de las empresas administradoras.

Lo anterior puede ser fruto de una selección inadecuada de las empresas administradoras para escoger sus colaboradores en el manejo de construcciones de propiedad horizontal; las empresas administradoras de propiedad horizontal generalmente son de familia y cualquiera se cree tener condiciones para administrar conjuntos residenciales o construcciones en propiedad horizontal.

No son lo suficientemente idóneas las empresas dedicadas a esta labor y por consiguiente han detenido el crecimiento o la prosperidad en los inmuebles encomendados para su administración.

La improvisación en el manejo por parte de las empresas administradoras y del mismo Estado, ha hecho que ciertas prácticas se vuelvan costumbre y esas costumbres se vuelvan ley.

A continuación se plantea el tema de la presente investigación, hacia este tipo de construcciones reglamentadas bajo la modalidad de propiedad horizontal, tocando los aspectos humanos de selección y promoción del talento, aspectos contables, financieros, presupuestales, legales, técnicos y de evidencias documentales, para lo cual se esbozan los siguientes aspectos que motivaron la investigación que nos ocupa.

De acuerdo con las anteriores apreciaciones, podemos agrupar las principales causas que generan la deficiente

administración, de este tipo de predios construidos bajo la modalidad de propiedad horizontal, en las siguientes:

2.1.1.1 Causas de tipo Legal

- ⇒ Legislación referente a la propiedad horizontal desactualizada.
- ⇒ Desconocimiento técnico de la legislación existente para el manejo de la propiedad horizontal.
- ⇒ Desconocimiento premeditado por parte de los administradores de propiedad horizontal, de las regulaciones legales existentes sobre la materia.
- ⇒ Intereses creados, por parte las empresas constructoras, por dejar en la administración a personas de su confianza, al frente de las construcciones.

2.1.1.2 Causas de tipo Impositivo

- ⇒ Desconocimiento técnico de las regulaciones que aplican a la propiedad horizontal, por parte de los administradores de las construcciones regidas bajo la legislación de propiedad horizontal.
- ⇒ Desconocimiento premeditado de las regulaciones que aplican a la propiedad horizontal, por parte de los administradores de las construcciones regidas bajo la legislación de propiedad horizontal.
- ⇒ Se toma como causa de tipo impositivo además de las observaciones practicadas en diferentes conjuntos residenciales, el caso real del manejo de retención en la fuente parque residencial calle 100 de la ciudad de Bogotá, del cual se pudo hacer seguimiento de las siguientes situaciones vividas:
 1. Informe a los Asambleístas por parte de comisión de revisoría conformado por propietarios en forma autónoma, presentado el 26 de Marzo de 1998.
 2. Informe a los Asambleístas de la confrontación del Informe de la comisión de revisoría frente a las respuestas dadas por la Empresa Administradora, Mayo 22 de 1998, en lo relacionado con los siguientes literales:

C. En Capítulo II Egresos, numeral 1, se plantea: “Se efectúan pagos a la empresa administradora del conjunto por aproximadamente ocho (8) millones de pesos mensuales; estos pagos comprenden: servicios de administración, servicio de supervisores, servicio de relevantes, toderos, servicio de contabilidad. Estos cobros no se realizan con factura sino que siempre se han llevado a cabo con cuenta de cobro, y desde su comienzo a estos pagos no se les ha efectuado la retención en la fuente, a pesar de existir la obligatoriedad legal”

R. “ La respuesta recibida es que la Administración puede contratar todos los servicios, según el artículo 60, literal g, de los estatutos. La Administración expuso que aunque no hay soporte escrito de estas autorizaciones en Actas de Consejo, éste las aprobó.

Se confirmó que todos los servicios han sido cobrados por La Administración con cuenta de cobro, sin el lleno de los requisitos de una factura formal; manifiesta la Administración que este mecanismo ha sido autorizado verbalmente por los Consejos de Administración anteriores. No existe Acta.

La Administración y la Revisoría Fiscal actual se comprometen a formalizar con los Consejos anteriores por escrito estas autorizaciones”.

A la fecha se desconoce si ello se formalizó.

C. En el numeral 2 del mismo capítulo e informe: “ El conjunto nunca ha practicado retención en la fuente (desde su comienzo) sobre los pagos efectuados, se precisa que la empresa administradora ha sido siempre la misma y ha hecho caso omiso a la exigencia que por ley se está obligado.

R. La respuesta verbal de la Administración es que la retención no se ha efectuado por decisión de los Consejos de Administración y en su respuesta escrita menciona que aunque es obligatorio efectuarla, las

anteriores Asambleas no ha tomado decisión al respecto por beneficio económico.

Se conviene igual procedimiento que el estipulado en el punto anterior”.

Igualmente, se desconoce si se formalizó por escrito dicha autorización por parte de los miembros de los Consejos anteriores.

C. En el Capítulo IV Impuestos, numeral 1 Retención en la Fuente, se enuncia que”:Si bien es cierto que el Conjunto Parque Residencial Calle 100 está catalogado como una Entidad No Contribuyente del impuesto sobre la renta y complementarios, y que no está obligada a presentar declaración de renta ni de ingresos y patrimonio, según lo expresado en el artículo octavo del Decreto 3049 de Dic. 23 de 1997, sí expresa el parágrafo contenido en el mencionado artículo que “... están obligadas a presentar declaraciones de retención en la fuente e impuesto sobre las ventas, cuando sea del caso”.

Se informa igualmente a los Asambleístas de los antecedentes a esa fecha, en el mismo numeral y capítulo, a saber:

“El conjunto Parque Residencial Calle 100 desde su comienzo ha desconocido esta obligación formal, pese a los siguientes antecedentes:

- Solicitud reiterativa del propietario y miembro del Consejo de Administración Julio Peña, en el mes de Julio (8 de 1994), en la que solicitaba valor liquidado y pagado por concepto de Retención en la Fuente.
- En Abril 14 /95 vuelve y solicita el señor Peña la aplicación de la retención en la fuente sobre los pagos efectuados.
- Concepto del Revisor Fiscal mediante el cual deja constancia de la obligatoriedad del conjunto de practicar la retención en la fuente y las sanciones a

las cuales está expuesto si no se cumple con esta obligación.

- En Mayo 31 /97, acta 005 del Consejo, ordena que a partir de Junio/97 se comience a practicar la retención en la fuente a los proveedores cuando sea el caso.
- En Junio 12/97, el abogado Humberto Devia Gutiérrez, emite un concepto al Consejo de Administración, concluyendo que el Conjunto no es sujeto de retención en la fuente al no perseguir ánimo de lucro...y en el último párrafo concluye erróneamente que “La Junta Administradora del conjunto Parque Residencial Calle 100 no está obligada a efectuar retenciones, al no ser responsable del IVA, por no tener la calidad de comerciante, ni pertenecer al régimen común o simplificado”.
- En Junio 23/97, en el acta006 del Consejo de Administración, se le da la orden a la Empresa Administradora para que consulte a la **DIAN** sobre la obligatoriedad o no de hacer Retención en la Fuente.
- En Agosto 23 /97 se dice en el Acta 007 que la **DIAN** confirmó que si se debía hacer Retención en la Fuente”.

“En conclusión, el Parque Residencial Calle 100 es agente retenedor y como tal está obligado a aplicar la retención en la fuente a partir de los topes señalados por la ley. De no cumplir con esta obligatoriedad, es solidariamente responsable con el contribuyente por las sumas que han debido ser retenidas, se hace acreedor a las sanciones por no presentar las declaraciones correspondientes, a los intereses de mora por los no pagos efectuados en su oportunidad y los representantes tienen responsabilidad subsidiaria por el incumplimiento de estos deberes formales.

R. “No responde satisfactoriamente, ni presenta las debidas pruebas de actas por escrito. Los

proveedores consultados manifiestan intencionalidad de cumplir con este deber, pero no se les ha practicado la correspondiente retención”.

C. Cuestionamiento de Comité de Revisión
R. Respuesta de la Empresa Administradora

2.1.1.3 Causas de tipo Administrativo

- ⇒ Falta de Universidades que eduquen a los administradores de propiedad horizontal.
- ⇒ Falta de interés por parte de los administradores de propiedad horizontal para capacitarse en el tema.
- ⇒ La carencia de aplicación de un sistema de información contable por parte de los administradores de propiedad horizontal.
- ⇒ La carencia de aplicación de un sistema de control interno por parte de los administradores de propiedad horizontal.
- ⇒ Falta de seguimiento de las actividades desarrolladas por los administradores, por parte del Consejo de Administración.

2.1.1.4 Causas de tipo Social

- ⇒ Falta de comunicación por parte de los administradores de propiedad horizontal con los usuarios o propietarios.
- ⇒ Falta de interés, por parte de los administradores de propiedad horizontal, del bienestar de los propietarios o usuarios y de la valorización de los predios administrados.
- ⇒ Pretensiones, por parte de los administradores de propiedad horizontal, demasiado salidas de sus límites o facultades.

2.1.1.5 Causas de tipo Ético

- ⇒ Ausencia de cánones de ética para los administradores de propiedad horizontal.

- ⇒ Ineficiencia en el manejo de los recursos económicos y físicos por parte de los administradores de propiedad horizontal.
- ⇒ Dolo en los manejos de efectivo por parte de los administradores de propiedad horizontal.
- ⇒ Tráfico de influencias por parte de los administradores de propiedad horizontal con los propietarios o arrendatarios, para su beneficio propio.

2.1.2 La evolución actual del Problema

- ⇒ Las empresas administradoras de propiedad horizontal nacieron como consecuencia del crecimiento de la construcción hacia los años 80, bajo esta modalidad.
- ⇒ Las empresas administradoras de propiedad horizontal, al surgir de la necesidad de un crecimiento de la construcción, se fueron formando casi en forma similar a como se formaron las empresas de vigilancia de nuestro país, es decir improvisadamente.
- ⇒ Las empresas administradoras de propiedad horizontal se fueron integrando por personas poco o nada capacitadas en la labor a la que habían comprometido.
- ⇒ En el país no ha existido una necesidad sentida de capacitación para los administradores de propiedad horizontal.
- ⇒ En la actualidad ya se puede decir que la necesidad de capacitar a los administradores de las propiedades horizontales es más generalizada, pero siguen teniéndose muchos vacíos de formación, tanto académicos como de carácter legal y económico.
- ⇒ No se cuenta en la actualidad con una facultad dedicada exclusivamente para la formación de administradores de propiedad horizontal.

2.1.3 Las repercusiones del problema

- ⇒ El hecho de que las empresas administradoras de propiedad horizontal desconozcan, en su gran mayoría, el aspecto legal, laboral y tributario y carezcan de un sentido de beneficio social para la comunidad que están administrando, genera, principalmente, decisiones

equivocadas cuyo costo se le traslada directamente al propietario y a los arrendatarios, lo que va en detrimento directo del patrimonio de los unos y de los otros.

- ⇒ Que no haya sentido de pertenencia por parte del administrador de propiedad horizontal y por consiguiente no se interese por lograr las soluciones que más le interesen y le convengan a la comunidad.
- ⇒ El hecho que los Consejos de administración de los conjuntos y edificios construidos bajo la modalidad de propiedad horizontal estén conformados por propietarios que no conocen de la materia o que no se interesen por cumplir cabalmente el compromiso que han adquirido con la copropiedad, hace que los administradores de estas propiedades manejen los dineros y los bienes de la comunidad como bien les parezca, lo que genera abusos de su parte y prebendas con propietarios para lograr de estos un voto favorable cuando se esté eligiendo en asamblea el administrador.

2.2 FORMULACIÓN DEL PROBLEMA

El sistema de vivienda bajo la figura muy conocida por todos como Propiedad Horizontal, ha tomado en los últimos años un auge enorme y se ha convertido en la forma de adquirir y habitar vivienda que brinda seguridad y ventajas “de tranquilidad y confianza”; este sistema que rige en la actualidad, con gran acogida, ha sido de suma importancia para las familias y empresarios Colombianos y aún no Colombianos, que buscan vivienda con miras a mejorar el modo de vida o de adquirir estilos de vida en las grandes urbes u oficinas, que les permita atender sus diferentes actividades o quehaceres sin dejar sola su vivienda o sitios de trabajo. Inicialmente los conjuntos cerrados eran sinónimos de exclusividad y de diferenciación en las familias, pero la inseguridad que se ha ido apoderando de las ciudades se encargó de impulsar esta modalidad de construcción conocida como propiedad horizontal.

En nuestro País las propiedades construidas y regidas bajo la modalidad de “**PROPIEDAD HORIZONTAL**”, se pueden voluntariamente acoger únicamente bajo lo estipulado o en la Ley 182 de 1948 o en la Ley 16 de 1985, y el Decreto Reglamentario 1365 de 1986. Como se puede apreciar tenemos una legislación en esta materia demasiado obsoleta y muy distante de lo que se está presentando hoy en día; se está aplicando una legislación que cronológica, ni psicológica, ni social, ni jurídicamente se acomoda al país que hoy vivimos. La diferencia radical entre ambas disposiciones está en que los que se rigen bajo lo prescrito en la Ley 182 de 1948 tienen su representación legal en el Administrador del conjunto y este a la vez es el Representante Legal de todos los propietarios y además, el conjunto o conglomerado no tiene personería Jurídica sino que toda la representación y derechos de los propietarios están en manos del Administrador, el cual en la gran mayoría de los casos es puesto por el constructor; por su parte, la Ley 16 de 1985 reza que la representación legal está en manos de los propietarios o de sus representantes y que el conglomerado goza de una personería jurídica.

Dentro de la anterior concepción la gran mayoría de los constructores, por no decir que todos, se acogen a la Ley 182 de 1948, para poder tener la representación legal en el administrador que desde un comienzo ya tienen elegido, puesto que desde que inicia la construcción tienen la mayoría de votos al ser propietarios de todo el edificio o del conglomerado, o de la construcción de que se trate.

Es por lo anterior que los constructores “**LE RECOMIENDAN**” a una comunidad que no se conoce entre sí ni conoce el predio que han comprado, un administrador que les secunde y que, por qué no decirlo, les minimice ante los propietarios las posibles fallas que se llegasen a presentar mientras se termina el periodo de la garantía. Se ha generalizado que los administradores de los conjuntos o centros comerciales o de oficinas, son fichas colocadas por

los constructores y ellos los sostienen por un tiempo mientras se pasan los periodos de garantía y así la responsabilidad se pasa a los propietarios; los administradores en un alto porcentaje son desconocedores de la labor de administrar y manejan las finanzas y los dineros de estos conglomerados como dineros de bolsillo, llegando a incumplir normas y disposiciones legales a veces con pleno conocimiento y a veces por ignorancia parcial o total de la materia referida.

Los constructores en su proceso de legalización del conjunto residencial o de oficinas construido, en la gran mayoría de las veces al recomendar a la comunidad a un administrador que ella no conoce, lo que le está recomendando es la Representación Legal del Conjunto, pues este es quien ostenta la representación legal de todos los propietarios y es quien tiene la vocería ante las autoridades y ante terceros para reclamar, actuar, etc. .

La anterior circunstancia hace que el administrador no goce de la suficiente independencia moral y la constructora lo convierta a la postre en un aliado más para sus propósitos que para el beneficio de los propietarios, circunstancia que es lo suficientemente aprovechada por aquél mientras se vencen las garantías y demás compromisos que se puedan derivar con los compradores. Se han visto casos en los cuales los constructores, por seguir siendo en un momento dado propietarios de predios en el edificio que están vendiendo y por lo tanto son mayoría, hagan cambiar administradores que han querido cumplir con su deber y / o hayan querido legalmente favorecer los intereses de la minoría que ya ha comprado.

En Colombia las Corporaciones de Ahorro y Vivienda les ha prestado dinero a los constructores para que cumplan con su objeto de construir y vender y estos a su vez les venden a terceros (personas jurídicas y naturales quienes compran con recursos propios y/o con préstamos de las mismas

entidades financieras) los predios construidos, los cuales son utilizados para vivienda o para oficinas, siempre regidos por la legislación de propiedad horizontal.

La propiedad horizontal se caracteriza por tener unas áreas de **USO COMUNAL** y otras áreas de **USO PRIVADO** y la suma de las dos áreas constituye la totalidad de área del conjunto o de la construcción; las áreas de uso comunal deben ser mantenidas o cuidadas locativamente por la totalidad de los propietarios y las áreas privadas son responsabilidad de cada dueño, es decir, de quien ostente la propiedad. El constructor está obligado por la legislación actual, a elaborar un reglamento por el que se deberá regir el conglomerado de la construcción, una vez registrado ante una notaría; dicho reglamento es elaborado por el constructor y no es consultado a los compradores, sino que estos cuando llegan a comprar ya se encuentran con este hecho cumplido, con el agravante de que en su mayoría los compradores desconocen la existencia del mismo y mucho más la obligatoriedad de su cumplimiento.

Estos reglamentos de Propiedad Horizontal al ser elaborados por los constructores, casi en la mayoría de veces buscan su conveniencia, más no la conveniencia de los futuros compradores o habitantes del conjunto o conglomerado de propiedades que van a vender posteriormente.

Esta condición mencionada hace que los constructores debido, además, a las exigencias existentes en la reglamentación de los créditos otorgados por las entidades financieras, y principalmente en el ánimo de reducir costos de financiación, empiezan a entregar los predios a los compradores a medida que van escriturando (manera de transferir la propiedad y por lo tanto la responsabilidad), transfiriendo de esta manera las responsabilidades anteriormente señaladas en los diferentes tipos de áreas: La responsabilidad de las áreas privadas se formaliza con la escritura en la cual se incluye el reglamento de propiedad

horizontal y una entrega física del predio, la cual debe quedar firmada por quien entrega y por quien recibe; similarmente, la entrega de las áreas comunes se formaliza con un acta de entrega, pero en esta oportunidad la recepción la efectúa el **ADMINISTRADOR**, que representando a toda la comunidad y habiendo sido elegido por ella, asume la responsabilidad en nombre de aquella, en adelante, de todo lo relacionado con los gastos, mantenimiento, cuidados, responsabilidades ante terceros, ante las autoridades, etc.

A los propietarios de les dice que de ahí en adelante deberán responder por el mantenimiento de las áreas comunales, lo cual equivale a: Porcentualmente, cada propietario debe responder por el resultado de dividir la totalidad del área entre el área privada, lo que da la parte proporcional respecto de todo el conglomerado al cual tiene derecho y sobre la cual debe contribuir con los gastos.

Esta proporción se conoce con el nombre de **ALÍCUOTA O PORCENTAJE DE COPROPIEDAD**, la cual es la base de cálculo de la cuota de administración. Sobre ésta área por la que todo propietario tiene derechos, deberá pagar en lo sucesivo una cuota conocida como **CUOTA DE ADMINISTRACIÓN**, la cual incluye vigilancia y cuidado de las áreas comunes o mantenimiento de los equipos o predios de propiedad comunal como lo son los ascensores, parques, piscinas, canchas de deportes etc; esta cuota normalmente la establecen las Asambleas (Reunión de todos los propietarios, aplicándole por lo general al total de los gastos que está pagando el conjunto o conglomerado de oficinas, cada alícuota, resultando el valor que deberá pagar por administración cada predio).

En el proceso de adquisición de predios destinados para vivienda o para oficinas, por este sistema, generalmente se considera solamente la cuota de administración, lo cual

constituye el interés inmediato para los constructores; no se considera en la venta ni se precisa a nivel general, ni individual las obligaciones, derechos y deberes, para los casos en los que se enmarquen los Conjuntos Urbanos de Propiedad Horizontal, dejando en la incertidumbre a los compradores frente a las denominaciones de Persona Jurídica, Comunidad Organizada, Sociedad de Hecho, Comunidad de Bienes, entre otras, en las que calificarían los mencionados bienes inmuebles, generando por consiguiente deberes fiscales y legales que deben ser cumplidos y que por lo tanto son responsabilidad del conglomerado, que a la postre si no se cumplen, van a afectar la propiedad individual o van a verse afectados los ingresos de los compradores. Esta situación debiera ser esclarecida dentro de un proceder adecuado y honesto por parte de las firmas constructoras.

La apatía e indiferencia dentro de estos conglomerados de viviendas o de oficinas regidas bajo la modalidad de propiedad horizontal, no son la excepción de lo que acontece en el ámbito nacional; a los propietarios no les interesa participar en la problemática de la administración de sus oficinas o de sus sitios donde viven.

Las empresas administradoras o los administradores han venido desempeñándose en un alto porcentaje por amas de casa, o por personas inexpertas o por personas que valiéndose de las faltas de control existentes en casi todas estas propiedades, hacen lo que les convenga o sacando beneficios económicos o personales a costa de toda una comunidad; y esta comunidad se ha comportado con una indiferencia impresionante que raya con la ignorancia.

Los Consejos de Administración en los últimos seis años han sido conformados por personas ignorantes en la materia de administración pero deseosos de figurar ante sus vecinos o por intereses particulares de su predio, o por prestigio, todo menos por el interés de servirle a la comunidad; se ha trabajado en los consejos de administración, en un alto porcentaje, sin la noción de la economía de grupo, sin la conciencia de moderación en los gastos, pero ante todo con la idea de sacar alguna ventaja con su gestión mediocre y

eludiendo a sabiendas, en ocasiones, la Ley en el aspecto tributario, laboral, comercial. No se debiera dejar por parte de los constructores tanto elemento jurídico suelto a los propietarios, pues está casi demostrado que estos no están preparados para asumir esta carga, ya que están convencidos, y así debiera de ser, que con el pago de una cuota de administración se está pagando la tranquilidad que el propietario se merece y quisiera cuando hace una inversión en este tipo de construcciones o en determinado sector; además, está visto que los propietarios tienen múltiples ocupaciones o son apáticos a este tipo de reuniones. Los administradores se han aprovechado en su gran mayoría de la falta de controles en su gestión y han procedido en varias oportunidades con desgreño administrativo y con mala fe en otras, llevando a situaciones críticas a varios conjuntos, comprometiendo y afectando notoriamente el patrimonio familiar de quienes son propietarios, por el incumplimiento de la Ley, especialmente en materia tributaria y laboral.

No obstante la anterior realidad, se pudo apreciar que en varios conjuntos de propiedad horizontal en los años 1998 y 1999 las Asambleas para discutir informes de los consejos y de administraciones, para aprobar presupuestos y para nombramiento de administradores han sido bastante acaloradas, llegándose en varios conjuntos a la agresión personal, a irrespetos, a polarizaciones entre los propietarios y a cuestionamientos que dejan ya ver la necesidad de una profesionalización de la labor de sus administradores.

Se observa entonces que la propiedad o la convivencia en los conjuntos residenciales o en los edificios de oficinas construidos bajo la modalidad de propiedad horizontal en Colombia, particularmente en Bogotá, se han visto afectados en los últimos cuatro años, debido a los conflictos que se han generado en el interior de los mismos; estos conflictos además de haber deteriorado la calidad de vida y haber afectado el mercado de compraventa, debido a que los interesados en invertir en estas propiedades, al percatarse de la cantidad de dinero que deben pagar por cuota de administración o por cuotas extraordinarias debido a

sanciones que le han sido aplicadas por parte de los mismos propietarios o residentes o por parte de la administración de impuestos o de las autoridades distritales, deciden por no comprar o por no tomar en arriendo. Estos factores encarecen la vida en el evento de llevarse a cabo tales transacciones adicionado con los problemas sociales que conllevan los morosos en los pagos de las cuotas de administración o de otras obligaciones relacionados con la comunidad.

Con la presente investigación se desea conocer o plasmar los aspectos que están generando sobrecostos en este tipo de comunidades regidas por la propiedad horizontal, generadas especialmente por sus administradores y encontrar una posible solución que ayude a mermar las cuotas tan elevadas que se están propagando y la serie de conflictos personales que dichas administraciones ineficientes están generando.

Conforme con la anterior presentación del problema que motiva la presente investigación, se espera en el transcurso de la misma, encontrar una respuesta a los siguientes interrogantes que surgen a raíz de la problemática del tema investigado:

- 1) ¿ Deben manejarse los conjuntos residenciales o construcciones en propiedad horizontal, independientemente de que estén sometidos a la Ley 182 de 1948 o a la Ley 16 de 1985, y el Decreto Reglamentario 1365 de 1986, con los criterios de EMPRESA en lo referente a la selección, capacitación, evaluación, y promoción de su personal colaborador?
- 2) ¿ Deben manejarse los conjuntos residenciales o construcciones en propiedad horizontal, independientemente de que estén sometidos a la Ley 182 de 1948 o a la Ley 16 de 1985, con los criterios de EMPRESA en materia financiera, contable, presupuestal, de secretaría general, administrativa y de controles?
- 3) ¿ Las personas jurídicas sin ánimo de lucro que surgen en virtud de la Ley 182 de 1948 o de la Ley 16 de 1985,

al someter bienes inmuebles al régimen de propiedad horizontal deben o no preocuparse por la eficiencia de su gestión y manejar sus finanzas con ánimo de eficiencia y de servicio comunitario?

- 4) ¿ Existen o no obligaciones fiscales, impositivas legales y contables para los conjuntos residenciales o construcciones en propiedad horizontal, independientemente de que estén sometidos a la Ley 182 de 1948 o a la Ley 16 de 1985?
- 5) ¿ Los representantes y administradores de conjuntos residenciales o construcciones en propiedad horizontal, independientemente de que estén sometidos a la Ley 182 de 1948 o a la Ley 16 de 1985, tienen obligaciones con la comunidad representada y en caso de incumplir con sus deberes formales de terceros responden subsidiariamente cuando omitan cumplirlos y por las consecuencias que se deriven de su omisión?
- 6) ¿ Qué responsabilidad asume el revisor fiscal y el contador de conjuntos residenciales o construcciones en propiedad horizontal, independientemente de que estén sometidos a la Ley 182 de 1948 o a la Ley 16 de 1985, con las obligaciones de tipo fiscal, comercial, financiero, contable, legal, laboral, comunitario?
- 7) ¿ Pueden ser o no sancionados los conjuntos residenciales o construcciones en propiedad horizontal, independientemente de que estén sometidos a la Ley 182 de 1948 o a la Ley 16 de 1985, cuando incumplan deberes formales ante el fisco, terceros, etc. y puede verse comprometida la propiedad de los diferentes dueños por el efecto de estas sanciones?
- 8) ¿ Pueden los conjuntos residenciales o construcciones en propiedad horizontal, independientemente de que estén sometidos a la Ley 182 de 1948 o a la Ley 16 de 1985, repetir contra sus administradores, sus consejos de administración, sus revisores fiscales, sus contadores, cuando estos dejen de cumplir con los

deberes formales ante el fisco o ante terceros o ante la comunidad?

2.3 JUSTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN

2.3.1 Justificación.

La presente investigación se justifica dado que existe un sector de la economía y de la administración Colombianas lo suficientemente representativo, principalmente en la ciudad capital Bogotá, y también en las principales ciudades del país, que en su mayoría está siendo manejado con intereses personales y de grupos, que por haber ido creciendo paulatinamente se ha dejado a la improvisación de los protagonistas de la problemática, que son los constructores, los administradores, los revisores fiscales, los contadores y los propietarios. No hay duda que todos los protagonistas quisieran tener su entorno debidamente organizado y reglamentado, pero ojalá que no les tocara esforzarse mucho o que ninguno les exigiera.

Cuando a un estudioso de los temas legales, impositivos y administrativos se le ocurre indagar sobre estos aspectos en el sector de la propiedad horizontal, se enfrenta ante la ausencia de una recopilación de todos los casos y tipos de casos de problemas que se han vuelto repetitivos, ante la ausencia de administraciones efectivas y progresistas, ante la ausencia de revisorías fiscales y contadores competentes y consecuentes con el compromiso social y legal de su profesión, y ante la ausencia de interés y de saber querer y de “saber vivir” en comunidad, con los propietarios que han comprado este tipo de propiedades o residentes que adolecen de todas estas y de muchas otras deficiencias.

En Colombia la inversión en vivienda y edificaciones nuevas ha representado históricamente entre el 2.2 y el 3.1 % del PIB⁸. Este valor comprende las construcciones nuevas que se hacen cada año para vivienda y otras edificaciones sin considerar el valor de las tierras.

⁸ Estadística en Cuentas Nacionales del Dane para 1970 – 1993.

Dicha inversión representa también una octava parte de todas las inversiones de capital fijo, las cuales incluyen además maquinaria y equipo, obras civiles, mejoras de tierras y desarrollo de plantaciones; la inversión en vivienda y edificaciones representa igualmente un 7% de la remuneración de los asalariados y menos de un 5% de todas las ganancias y rentas de capital que se generan en el país cada año; esta modesta cifra de inversión en vivienda equivale, de igual manera, aproximadamente al valor agregado por el sector de textiles, confecciones y cueros, o al valor de la producción de maquinaria y equipo ⁹.

A pesar de su reducido tamaño, la inversión en vivienda y edificaciones genera efectos de importancia sobre numerosas variables. Un aumento del 10% en este tipo de inversión puede generar los siguientes efectos en la economía nacional:

- ⇒ Aumentar el crecimiento económico en 0.7 puntos, variación nada despreciable si se tiene en cuenta que el PIB crece a una tasa anual de 4.5% promedio.
- ⇒ Generar en forma directa o indirecta 47.000 empleos de trabajadores no calificados, lo cual permite reducir en cerca del 10% la tasa de desempleo urbano.
- ⇒ Permitir elevar los ingresos reales tanto en el campo como en la ciudad, a través de los efectos sobre ingresos y demandas de todo tipo de familias, en 0.7 %.

La inversión en vivienda y edificaciones se ha movido en ciclos relativamente pronunciados. El año de mayor auge histórico ha sido 1993, seguido por 1970, 1973-1974, 1987, 1983 y 1978.

⁹ XVI Congreso Nacional de Fedelonjas, 1994, Memorias, página 13.

Anif – Fedesarrollo, Estudio macroeconómico y sectorial, enero y julio de 1993.

La duración promedio de cada ciclo de auge y descenso ha sido 4.6 años ¹⁰.

Por otra parte, la oferta de vivienda nueva en las cinco principales ciudades del país, medida en metros cuadrados, en promedio para 1990 – 1993, se distribuye así:

Bogotá	50.1 %
Medellín	19.8 %
Cali	18.5 %
Bucaramanga	8.0 %
Barranquilla	3.6 %

En Bogotá, debido a su peso en la oferta nacional, los ciclos son muy semejantes al nacional. Desde 1980 hasta 1987 se presentó una fase ascendente prácticamente continua, a la cual siguieron tres años de descenso. Desde 1991 la oferta se ha situado en niveles altos, aunque hubo un descenso en 1993.

Es importante también observar los determinantes de los ciclos de demanda. Para el efecto es útil distinguir dos usos posibles de la vivienda adquirida: para fines de inversión y para fines de uso u ocupación. En el primer caso, la decisión del demandante debe estar determinada por la **rentabilidad de la inversión**, definida como la valorización más la renta por el alquiler; adicionalmente, el nivel de la demanda debe depender de los **ingresos** de los demandantes. En el segundo caso, cuando se trata de una demanda para ocupación o uso indefinido, que contempla la compra como un gasto permanente hacia el futuro, la decisión del demandante debe depender del **precio relativo de la vivienda**, pero también de los **ingresos** de los demandantes.

Lo anterior nos puede denotar que al participar la adquisición de bienes raíces en la economía nacional puede ser de interés observar la administración por parte de las

¹⁰ Medido el ciclo a través de la participación de la inversión inmobiliaria en el PIB.

firmas administradoras de la propiedad horizontal en los predios regidos bajo esta modalidad de construcción.

La administración deficiente de los predios regidos por propiedad horizontal puede ser un factor determinante para la inversión en la adquisición de los mismos; si atendemos las dificultades económicas del país que tenemos en la actualidad, de no volverse eficientes los administradores de propiedad horizontal, podría estancarse este mercado o afectar los precios de los mismos, por los sobrecostos que los compradores o los arrendadores y arrendatarios tendrían que cargar como resultado de una desacertada gestión administrativa o legal de los administradores.

Vemos, conforme a lo anterior, que la propiedad horizontal en nuestro país está principalmente regulada por la Ley 182 de 1948 o por la Ley 16 de 1985, las cuales se quedaron cortas y rezagadas frente a la evolución de la economía doméstica y mundial y no reflejan las situaciones o vivencias que se están presentando actualmente en la materia.

Observamos igualmente que los administradores de propiedad horizontal, en su mayoría, no observan en su integridad las reglamentaciones y exigencias, principalmente las siguientes:

⇒ Contables, legales, comerciales, por lo que frecuentemente se están cometiendo errores que son sufragados por la totalidad de los propietarios al no responder la empresa administradora; actualmente se están presentando los estados financieros sin las exigencias contables y financieras mínimas del decreto 2649 del 29 diciembre de 1993 ¹¹, y sus decretos reglamentarios, con el cual se reglamentó la contabilidad en Colombia y se expidieron los principios o normas de contabilidad generalmente aceptadas en nuestro País.

Tampoco son observadas por parte de las empresas administradoras de propiedad horizontal las normas sobre libros de comercio ni las disposiciones existentes

¹¹ JIMÉNEZ JUNCO, Rigoberto Jacobo, Normas Contables y Plan Único de Cuentas, Bogotá, M^c Graw Hill, 1997

para llevar la contabilidad y consideradas además en el Decreto 1798 del 6 de agosto de 1990 en cuyo artículo 18, además de ordenar a los comerciantes llevar la contabilidad conforme a un plan de cuentas, ordenó la implementación de un plan Único de Cuentas, dando un plazo de dos años para su elaboración.

El plan Único de Cuentas para los comerciantes, mejor conocido como PUC, promulgado por el Decreto 2116 del 21 de noviembre de 1996, generalmente es desconocido por la mayoría de las empresas administradoras de propiedad horizontal a la hora de efectuar los registros en la contabilidad; también pasan por alto las cuatro modificaciones introducidas por el gobierno nacional en esta materia a través de los Decretos, especialmente las contenidas en el Decreto 2650 de 1993, el Decreto 2894 del 30 de diciembre de 1994, el Decreto 2116 del 21 de noviembre de 1996 y el Decreto 95 del 16 de enero de 1997.

- ⇒ Tributarias, las contempladas en el Estatuto Tributario, Decreto 624 de marzo 30 de 1989, y todas las normas existentes sobre el particular, especialmente lo relacionado con las retenciones en la fuente que se deben practicar a los terceros cuando se efectúan pagos o abonos en cuenta por servicios prestados.
- ⇒ Administración, las tenidas en cuenta para la administración eficiente de todo tipo de empresa; los conjuntos residenciales y los edificios construidos bajo la modalidad de propiedad horizontal, si bien es cierto que como organización de propietarios son considerados como una entidad sin ánimo de lucro, para los fines de manejar dineros y bienes ajenos deben ser considerados como empresas en toda la extensión de la palabra, es decir con ingresos con egresos y con resultados positivos en sus operaciones tanto económicos como de servicio para la comunidad que reside como de los propietarios.

Todo lo anterior nos denota la importancia que podría tener para la comunidad de Bogotá y del País el lograr una legislación actualizada o dejar una serie de recomendaciones o pautas para los administradores de los

conjuntos residenciales o de los edificios construidos bajo la modalidad de propiedad horizontal, para lograr así una vida en comunidad más agradable y de costos más razonables tanto como para los habitantes como para los inversionistas de estos predios, por lo que el propósito principal de la presente investigación es lograr este resultado.

Concluimos entonces por todo lo anterior que la presente investigación toma mucho interés para llevarse a cabo y se aspira a que logrando el objetivo general expuesto anteriormente, cumpla una finalidad de interés social, de interés nacional, y particularmente individual al nivel de cada predio, atendiendo la siguiente justificación y en el desarrollo de la siguiente delimitación:

2.3.1.1 Justificación Práctica

Se considera que la presente investigación tiene una justificación práctica porque el resultado de la misma está orientado a resolver un problema o una situación concreta en el corto plazo.

Se justifica también en el ámbito de la práctica, porque puede surgir un nuevo mercado para atender el sector de los conjuntos residenciales o construcciones en propiedad horizontal, independientemente de que estén sometidos a la Ley 182 de 1948 o a la Ley 16 de 1985, en materia de asesoría tributaria, contable, legal, financiera, administrativa, de personal, y legal, iniciado en primera instancia en Bogotá, pero se podría extender a nivel nacional.

2.3.1.2 Justificación Teórica

Puede también la presente investigación servir como tema de reflexión a futuras organizaciones, que queriendo proteger su inversión, sean amantes de las costumbres sanas de administración y vean en los controles contables, administrativos y de revisoría fiscal como una herramienta necesaria y útil para poder llevar la función administrativa de estos predios con la eficiencia requerida hoy en día y con la claridad de la sobre vivencia del más eficiente en el futuro. Puede servir de iniciativa para que se lleve al Congreso de

la República de Colombia un proyecto de Ley que mejore el nivel de vida de los habitantes de este tipo de propiedades.

2.3.2 Delimitación.

La presente investigación se limita a lograr el objetivo general planteado anteriormente, desarrollando los objetivos específicos enumerados y los que se lleguen a necesitar en el desarrollo de la misma investigación, única y exclusivamente para los conjuntos residenciales o construcciones en propiedad horizontal, de la ciudad de Bogotá, independientemente que estén sometidos a la Ley 182 de 1948 o a la Ley 16 de 1985.

Se recurrirá a casos prácticos atendiendo situaciones reales como lo presentado especialmente en la actualidad en el Conjunto Parque Residencial Calle 100, ubicado en la dirección Calle 100 N° 35 – 67 de la ciudad de Bogotá, el cual actualmente se encuentra enfrentando ante la **DIAN** un problema Fiscal de carácter impositivo con liquidación de sanciones, intereses de mora y otros conceptos, debido a la no aplicación de la Retención en la Fuente sobre pagos o abonos a terceros, por los años gravables de 1996, 1997 y 1998. Esta situación como es bien conocida puede generar embargos de las áreas comunes y de las áreas privadas. También se recurrirán a otros conjuntos habitacionales ubicados en Bogotá D.C.

Se direcciona entonces la presente investigación exclusivamente a los conjuntos residenciales o edificios de oficinas o habitacionales que estén construidos bajo la modalidad de propiedad horizontal, ubicados en la ciudad de Bogotá, D.C.

2.4 OBJETIVOS BUSCADOS CON LA SOLUCIÓN DEL PROBLEMA

Después de haber planteado la naturaleza del problema y planteado la formulación del mismo, es decir, las preguntas mínimas que se esperan ser absueltas con la presente investigación, se mencionan a continuación los objetivos buscados, los cuales se resumen en los siguientes:

2.4.1 Objetivos Generales

El objetivo principal de la presente investigación lo constituye el interés direccionado hacia la situación vivida hoy en día en los conjuntos residenciales y oficinas o predios construidos bajo la reglamentación de propiedad horizontal, donde se observan comportamientos irregulares por parte de los constructores, de los propietarios y de los administradores y la ineficiencia de los revisores fiscales y contadores. Principalmente pretende la presente investigación suministrarle a este sector numeroso de la economía, principalmente Bogotana, una herramienta eficiente para su desempeño que conduzca a la protección de las economías individuales y patrimonios de las familias y empresas que han invertido en estas propiedades; se pretende suministrar una herramienta a este tipo de comunidades que les sea útil para la selección de sus colaboradores y se procurará evaluar y recomendar alguna metodología que se les pueda aplicar para la evaluación del desempeño, capacitación y promoción de sus colaboradores.

Se busca que la presente investigación motive un proyecto de ley que sirva de marco legal para corregir las irregularidades y elimine los abusos de los constructores y de las empresas administradoras y que oriente a los propietarios a vivir en comunidad respetándose sus derechos, exigiéndoles estrictamente sus obligaciones para así mejorar la calidad de vida, con el beneficio recíproco para el Estado Colombiano de recaudar los impuestos relacionados con la administración de este tipo de propiedades según la reglamentación existente para tal efecto.

Se busca también, dentro del segmento de apartamentos u oficinas construidas bajo la legislación de propiedad horizontal, el sustento jurídico y legal que define e identifica plenamente sus obligaciones en materia impositiva y tributaria, las disposiciones contables que les rige, las exigencias laborales, de personal, comunales y las demás disposiciones legales que les cubren, al igual que recopilar y divulgar las responsabilidades que tendrían los encargados

de cumplir y hacer cumplir con los deberes y formalismos existentes para cada caso, y las sanciones que se generarían sobre los directos responsables en el caso de, que existiendo exigencias de cualquier naturaleza y que sean incumplidas, se afecte al Estado Colombiano, a la sociedad Colombiana, a la comunidad o conglomerado habitacional, con el consiguiente detrimento patrimonial o a la moralidad social o de convivencia.

Se ven entonces los objetivos generales resumidos en los siguientes aspectos:

- ⇒ Diseñar y gestionar un plan o guía para el manejo estratégico de la administración de la propiedad horizontal en Colombia, particularmente para Bogotá.
- ⇒ En lo posible dejar plasmadas las bases que sirvan para iniciar el trámite de un proyecto de ley que regularice y actualice la administración en los conjuntos residenciales o los edificios de oficinas regidos por el régimen de propiedad horizontal en Colombia, conforme a las exigencias actuales y teniendo en cuenta los cambios y los giros que se han presentado en esta materia en Colombia y en el mundo, en materia de propiedad horizontal.

2.4.2 Objetivos Específicos

Para el cumplimiento del objetivo general de la presente investigación se considera que se deben esclarecer como mínimo los siguientes planteamientos:

- 1) Mostrar las disposiciones legales aplicables a la administración de los conjuntos residenciales o construcciones en propiedad horizontal, independientemente de que estén sometidos a la Ley 182 de 1948 o a la Ley 16 de 1985, en materia fiscal e impositiva y legal como es el caso de renta y complementarios, de retención en la fuente sobre pagos o abonos en cuenta a terceros, de IVA, de impuesto de timbre, de registro de instrumentos, de impuesto predial, de exigencias de normas contables, de registro de libros de contabilidad, de registro y manejo de libros de actas, de manejo de asambleas y sus disposiciones, de cumplimiento de estatutos modificaciones de los mismos, de elaboración ejecución y seguimiento de los

presupuestos, de cobro de cartera, de ineficiencia administrativa, etc.

- 2) Conocida la obligatoriedad o no de los anteriores aspectos y el ámbito de exigencia legal vigente en Colombia, es preciso identificar igualmente la responsabilidad que le asiste a los representantes legales del conjunto o a la persona encargada de cumplir con el deber formal ante la comunidad, ante terceros y ante el Estado Colombiano.

- 3) Recopilar y divulgar la mayor parte posible de las disposiciones que determina las obligaciones y las sanciones a los revisores fiscales y contadores de los conjuntos residenciales o construcciones en propiedad horizontal, independientemente de que estén sometidos a la Ley 182 de 1948 o a la Ley 16 de 1985, que ejercen su función debidamente nombrados y que aceptaron el ejercicio de sus funciones en materia fiscal e impositiva y legal como es el caso de renta y complementarios, de retención en la fuente sobre pagos o abonos en cuenta a terceros, de IVA, de impuesto de timbre, de registro de instrumentos, de impuesto predial, de exigencias de normas contables, de registro de libros de contabilidad, de registro y manejo de libros de actas, de manejo de asambleas y sus disposiciones, de cumplimiento de estatutos y modificaciones de los mismos, de elaboración ejecución y seguimiento de los presupuestos, y todas las demás obligaciones a las que específicamente se refieren el Código de Comercio y las disposiciones contables y de revisoría fiscal que rigen en Colombia.

- 4) Establecer un procedimiento o una guía que sea de utilidad para los conjuntos residenciales o construcciones en propiedad horizontal, independientemente de que estén sometidos a la Ley 182 de 1948 o a la Ley 16 de 1985, para que se efectúe una selección de sus empresas administradoras y los criterios o procedimientos para que estas empresas

efectúen procedimientos de selección de sus ejecutivos para que su labor sea más eficiente y preste más apoyo y sirva más al sector de la propiedad horizontal.

Los objetivos específicos se encuentran entonces orientados a:

- ⇒ Revisión de la legislación relacionada con la propiedad horizontal en Colombia, especialmente en Bogotá.
- ⇒ Análisis de las falencias y de los vacíos legales, fiscales, administrativos en la administración de los conjuntos residenciales y de edificios de oficinas regidos por la propiedad horizontal, a la luz de la época actual.
- ⇒ Análisis del estado de la administración en el conjunto Parque Residencial Calle Cien, ubicado en la ciudad de Bogotá D.C.
- ⇒ Proponer un manual estratégico para las empresas administradoras de conjuntos residenciales y de edificios de oficinas regidos por el sistema de propiedad horizontal.
- ⇒ Establecer a través de la legislación existente la obligatoriedad fiscal de los conjuntos residenciales y edificios de oficinas o centros comerciales regidos por el sistema de propiedad horizontal, en materia principalmente de impuesto de renta y complementarios y en materia de retención en la fuente sobre pagos o abonos en cuenta que practiquen estos tipos de entes jurídicos a terceros. Se espera lograr sacar un caso práctico con sus recomendaciones correspondientes para el conjunto ubicado en la ciudad de Bogotá llamado “ Parque Residencial Calle Cien “, ubicado en la Calle 100 No. 35 – 67, relacionado con un requerimiento que la **DIAN** le hiciera por no practicar las retenciones en la fuente por pagos o abonos en cuenta a terceros.

2.5 MÉTODO EMPLEADO EN LA INVESTIGACIÓN DEL PROBLEMA

La investigación tiene varios tipos, dado que reúne las características en forma simultánea, a saber:

2.5.1 Estudio de Caso

⇒ Presenta las características de este tipo de investigación puesto que se está tratando específicamente el sector de los conjuntos residenciales o construcciones en propiedad horizontal, independientemente de que estén sometidos a la Ley 182 de 1948 o a la Ley 16 de 1985, buscando principalmente suministrar a este sector una herramienta eficiente para su desempeño que conduzca a la protección de las economías individuales y patrimonios de las familias y empresas que han invertido en estas propiedades; busca suministrar al mismo sector una herramienta que le sea útil para la selección de sus colaboradores, procurando evaluar y recomendar alguna metodología que se les pueda aplicar para la evaluación del desempeño, capacitación y promoción de sus colaboradores, conformando de esta manera las recomendaciones y conclusiones que exige este tipo de investigaciones.

Se recurrió a casos prácticos atendiendo situaciones reales como lo es en la actualidad el caso específico del Conjunto Parque Residencial Calle 100, ubicado en la dirección Calle 100 No. 35 - 67, de la ciudad de Bogotá, el cual actualmente se encuentra enfrentando ante la **DIAN** un problema Fiscal de carácter impositivo con liquidación de sanciones, intereses de mora y otros conceptos, debido a la no aplicación de la Retención en la Fuente sobre pagos o abonos a terceros, por los años gravables de 1996, 1997 y 1998. Esta situación como es bien conocida puede generar embargos de las áreas comunes y de las áreas privadas.

2.5.2 Investigación Documental

⇒ También reúne la presente investigación las características de una investigación documental, puesto que se está analizando para el sector de los conjuntos residenciales o construcciones en propiedad horizontal, independientemente de que estén sometidos a la Ley 182 de 1948 o a la Ley 16 de 1985, los aspectos organizativos y del recurso humano, y base o soporte

jurídico - legal para las obligaciones tributarias y la aplicación de la retención en la fuente sobre los pagos o abonos en cuenta a terceros, por parte de los conjuntos residenciales o construcciones de propiedad horizontal en Bogotá.

2.5.3 Investigación Descriptiva

⇒ Al describirse las características o los aspectos más diferenciales o distintivos del sector de los conjuntos residenciales o construcciones en propiedad horizontal, independientemente de que estén sometidos a la Ley 182 de 1948 o a la Ley 16 de 1985, la presente investigación reúne condiciones para ser considerada como una investigación de tipo descriptivo. Las disposiciones y situaciones analizadas a lo largo de la investigación en el sector seleccionado harán ver al final de la misma las características propias del sector que se está investigando y será evidente lo que se concluya en cada tema buscado en los objetivos y en las preguntas planteadas en la formulación del problema, respecto a las disposiciones existentes sobre la materia, analizadas.

2.6 DISEÑO METODOLÓGICO DE LA INVESTIGACIÓN

Por ser la presente investigación de tipo descriptivo, no requiere de hipótesis. Por consiguiente, las hipótesis están planteadas en el enunciado del problema y en la formulación del problema, al igual que cuando se plantearon los objetivos tanto generales como específicos.

Por tratarse de un caso específicamente para el sector de los conjuntos residenciales o construcciones en propiedad horizontal, independientemente de que estén sometidos a la Ley 182 de 1948 o a la Ley 16 de 1985, las disposiciones y reglamentaciones que se han analizado y las que se tendrán que analizar a lo largo de la misma, no se puede ejercer ningún control sobre las variables analizadas puesto que son casos cumplidos de un sector que viene funcionando y

basándose en una legislación que solamente el congreso de la República puede llegar a modificar o ejercer algún control. Por tener las anteriores características, la presente investigación tiene un diseño PRE experimental.

2.6.1 Población y muestra

- ⇒ En el enunciado y la formulación del problema de la presente investigación, se plantea la necesidad de llegar a culminar la investigación con las conclusiones respectivas para el sector de los conjuntos residenciales o construcciones en propiedad horizontal, independientemente de que estén sometidos a la Ley 182 de 1948 o a la Ley 16 de 1985, primero en la ciudad de Bogotá, pero puede llegar a hacerse extensivo para todos los conjuntos residenciales y construcciones regidas por propiedad horizontal.
- ⇒ No es necesario, ni aumenta la calidad de los resultados, el hecho que sea mayor el número de conjuntos residenciales visitados o tomados dentro de la muestra, puesto que la conclusión resultante de las disposiciones legales y regulaciones en la materia, se deberán aplicar a todo el sector independiente de la ciudad donde se encuentren.
- ⇒ Como muestra se tomaron diez (10) conjuntos residenciales de la ciudad de Bogotá, y además un caso real y específico de Bogotá, que ha sido requerido por la **DIAN** por incumplir la práctica de la retención en la fuente por los pagos o abonos en cuenta a terceros. Actualmente se encuentran en el mismo punto de avisos persuasivos cerca de mil doscientos (1.200) conjuntos residenciales en Bogotá, de más de siete mil (7.000) que son, de los cuales ya han sido emplazados setecientos (700) y en proceso de liquidación de aforo hay cerca de cien (100). Algunos de los implicados aseveran que no están obligados a retener en la fuente, otros que sí, etc. dando los argumentos, en ocasiones para ellos suficientes, para llegarse a pensar que efectivamente no existe la obligación.

- ⇒ Lo único cierto es que la legislación aunque dispersa y escasa, existe y la presente investigación puede servir como marco para un proyecto de ley en el cual se recopilen todas las disposiciones existentes, se le de una vida nueva acorde con la época que vivimos y con las exigencias técnicas que se tienen en Colombia y en el mundo entero en esta materia.

2.6.2 Fuentes y técnicas de obtención de información

El proyecto de investigación ha alimentado hasta el momento la información de las siguientes fuentes:

2.6.2.1 Fuentes Primarias

- ⇒ Como resultado de la vivencia en diez (10) conjuntos residenciales y oficinas organizadas en propiedad horizontal, de la ciudad de Bogotá, se pudo apreciar la situación que se plantea en el enunciado del problema y en la formulación del problema.

- ⇒ Fue de las anteriores situaciones vividas que surgió la idea de la investigación y donde prácticamente se diseñó el objetivo general y los específicos, observándose que este sector necesita una recopilación y un aval de todo lo reglamentado para el mismo, al igual que el suministro de unos administradores eficientes y conocedores del sector donde se están desempeñando.
Para esto es necesario acudir a los administradores de conjuntos residenciales o de conglomerados de oficinas y a expertos en la materia o a los tratados que sobre la materia se haya escrito o divulgado en Colombia.

2.6.2.2 Fuentes Secundarias

- ⇒ Como fuente secundaria de la presente investigación se ha buscado el aval de la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales **DIAN**, entidad que tomó muy entusiastamente la iniciativa, por poderle servir como marco de referencia a este sector tan importante dentro de su gestión fiscalizadora y recaudadora de impuestos.

- ⇒ Por otra parte, se espera que quede la base en la presente investigación para que se investigue o se validen todas las disposiciones e interpretaciones que se analicen en la presente investigación, en el Congreso de la República, en la Corte Suprema de Justicia, en la Cámara de Comercio de Bogotá y en sí en todo órgano administrativo o del Estado Colombiano que tenga que ver con las disposiciones que afectan el sector investigado.
- ⇒ Para estas instancias será necesario acudir a la Legislación existente en la materia tanto en propiedad Horizontal como en materia tributaria y administrativo.

2.6.2.3 Procesamiento y análisis de la información

La documentación mencionada en el marco de referencia de la presente investigación propuesta, la cual ya está analizada al igual que la que se siga recopilando y analizando será consultada y validada con la fuente secundaria correspondiente.

2.7 PERSONAS QUE PARTICIPAN EN LA INVESTIGACIÓN

Daniel Reyes Cáceres

2.8 RECURSOS DISPONIBLES EN LA INVESTIGACIÓN

Lo ideal fuera que este tipo de investigaciones como muchas otras que se pueden dar en el país, sean patrocinadas en primer lugar por el Estado a través de las instituciones docentes en el transcurso de las especializaciones y más concretamente en la maestría que me encuentro adelantando y en segundo lugar por el sector a quien beneficiaría la investigación; pero no es esta la situación actual pues las entidades privadas al igual que el Estado, en la crítica situación económica y social que vive nuestro país, este rubro ha sido aún más desconocido, puesto que si era ignorado cuando había bonanza de dinero y eran otros los tiempos, con mayor razón en los tiempos actuales la crisis suele ser una excusa perfecta para no patrocinar ni promover ni emprender ninguna investigación.

Sobra entonces decir que los recursos económicos para la presente investigación son en su totalidad sufragados por la persona que está interesada en primer lugar en encontrar una herramienta o una posible solución al problema planteado para así tratar de defender el patrimonio propio y el de los ciudadanos afectados por el mismo, y en segundo lugar, cumplir con un requisito exigido por la Universidad para optar el título de Maestría en Administración.

2.9 CRONOGRAMA SEGUIDO EN LA INVESTIGACIÓN

La presente investigación se espera desarrollarla, atendiendo los proyectos de ley en curso lo mismo que la cantidad de requerimientos en curso y las jurisprudencias que se están gestando en la actualidad, en un lapso de ocho (8) meses, contados a partir de la fecha de aprobación por parte de la facultad del proyecto presentado.

Para el desarrollo de la presente investigación se espera cumplir con el presente itinerario y con los siguientes tiempos:

- ⇒ Concepción de la idea de la investigación: Enero 02 de 2001.
- ⇒ Indagación de documentación relacionada con el tema de la investigación: Enero, febrero y marzo de 2001.
- ⇒ Elaboración del primer bosquejo de la investigación: marzo de 2001.
- ⇒ Primera elaboración y entrega del proyecto de investigación: Abril de 2001.
- ⇒ Correcciones de la primera entrega del proyecto de investigación: Abril de 2001.
- ⇒ Entrega del proyecto de la investigación: Mayo 30 de 2001.
- ⇒ Corrección de observaciones del proyecto de la investigación: Junio 04 de 2001.
- ⇒ Presentación para la aprobación del Proyecto de la investigación: Octubre 29 de 2001: Junio 11 de 2001.
- ⇒ Introducción: Septiembre 11 de 2001.
- ⇒ Capítulo I: Septiembre 18 de 2001.
- ⇒ Capítulo II: Septiembre 25 de 2001.
- ⇒ Capítulo III: Octubre 01 de 2001.

- ⇒ Conclusiones: Octubre 11 de 2001.
- ⇒ Recomendaciones: Octubre 17 de 2001.
- ⇒ Primera entrega del Trabajo a la Decanatura para observaciones: Octubre 22 de 2001.
- ⇒ Corrección de primeras observaciones y entrega de las mismas a la Decanatura para observaciones: Noviembre 01 de 2001.
- ⇒ Segunda entrega del Trabajo a la Decanatura para observaciones: Noviembre 06 de 2001.
- ⇒ Corrección de observaciones y entrega de las mismas a la Decanatura para observaciones: Noviembre 13 de 2001.
- ⇒ Sustentación del Trabajo: Noviembre 19 de 2001.

CAPÍTULO III: PROPUESTA DE SOLUCIÓN

3.1 La posible solución

- ⇒ Actualizar la legislación y las disposiciones legales vigentes y ponerlas al tono a las exigencias actuales de Colombia.
- ⇒ El gobierno nacional promulgó la Ley 675 de Agosto 03 2001, por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal; con esta Ley el Congreso de la República, pretende reglamentar la propiedad horizontal en Colombia y darle un nuevo oxígeno a las disposiciones existentes hasta el momento.

Al compararse la legislación existente con la nueva disposición, se puede decir que los temas nuevos y de importancia en esta reforma del reglamento de propiedad horizontal contemplados en la **LEY 675 DEL 3 DE AGOSTO DE 2001**, principalmente son los siguientes:

1. Extinción de la propiedad horizontal cuando por condiciones naturales fortuitas desaparezca el conglomerado habitacional o de oficinas.
 2. Discriminación de los bienes de la copropiedad entre:
 - a. Comunes (esenciales y no esenciales)
 - b. De uso exclusivo.
 3. Desafectación de bienes comunes no esenciales.
 4. Solidaridad para el pago entre el propietario y el tenedor a cualquier título y entre el nuevo y antiguo propietario, con la exigencia del paz y salvo notarial.
 5. Deberes de los copropietarios demarcados dentro de la copropiedad a la cual pertenece.
 6. Fondos de imprevistos (1% presupuesto anual de gastos) para gastar de acuerdo con la decisión de la Asamblea o del Consejo.
-
7. Órganos de Dirección y funciones:
 - a. Asamblea: Libro de registros.
Deudores con voz y voto.
Reuniones: No Presenciales
Por comunicación escrita
Días hábiles.
Quórum: Deliberatorio Decisorio
Mayoría calificada
Actas: Obligatoria entrega.
 - b. Administrador: Responsable hasta por culpa leve
Póliza
Hacer efectivas las sanciones
 - c. Consejo de Administración (opcional)
 - d. Revisor Fiscal (opcional). Contador Público con matrícula profesional vigente.

8. Comité de Convivencia (Se debe crear, para actuar como Jueces de Paz)
9. Sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias.
10. Proceso Ejecutivo, Se permite como herramienta para el cobro de la cartera morosa.

⇒ Dentro del proceso vivido en el país con motivo de la promulgación de la Ley 675 de 2003, los diferentes conjuntos habitacionales y de oficinas regidos por la Propiedad Horizontal, tuvieron que adecuar sus reglamentos conforme a las exigencias planteadas por la Ley 675 de Agosto 03 de 2001. Lo anterior implicó que las diferentes Consejos de Administración se pusieran en la tarea de adecuar sus reglamentos existentes hasta ese momento para adaptarlo a las nuevas exigencias de la nueva disposición legal, o de lo contrario se deberían seguir rigiendo por la Ley, sin atender las condiciones de caja grupo habitacional.

Dentro de este proceso de preparación de los reglamentos de los diferentes conjuntos de viviendas o de oficinas regidas por Propiedad Horizontal, tuvieron que enfrentarse al desconocimiento y a la improvisación de muchos profesionales del Derecho, que ante la exigencia perentoria de la Ley, deberían tener el reglamento con la modificaciones en primera instancia hasta septiembre del año 2002 y finalmente hasta febrero de 2003. Para cubrir esta exigencia, se pudo observar en los diez (10) conjuntos habitacionales tomados como muestra, que llevaron a cabo los siguientes pasos:

PROCEDIMIENTO

SELECCIÓN DE PROFESIONAL PARA LA REFORMA DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

1. Solicitar propuestas.
2. Calificación de proponentes, conforme a cuadro de factores a calificar.
3. Entrevista personal con los seleccionados.
 - 3.1 Aclarar inquietudes.
 - 3.2 Complementar información suministrada.
 - 3.3 Cuestionario.
4. Elección de la persona de acuerdo a los resultados de las diferentes calificaciones.
5. Elaboración de contrato.
6. Firma y legalización de contrato.
7. Control y seguimiento al desarrollo del mismo, de acuerdo al plan acordado.

CUESTIONARIO PARA PROPONENTES

1. ¿Qué concepto le merece la reforma al reglamento de propiedad horizontal?
2. ¿La reforma incluye ajustarlo, modificarlo o qué al reglamento de propiedad horizontal?
3. ¿En qué afecta la reforma a la propiedad horizontal sin haber salido el Decreto Reglamentario a la Ley 675 de 2001?
4. ¿La reforma incluye títulos de la copropiedad?
5. ¿Usted considera prudente verificar los coeficientes de las áreas privadas comunes?
6. ¿Cómo determinaría los módulos de contribución?
7. ¿Si hay un conjunto por etapas cómo se haría el presupuesto para la reconstrucción parcial?

8. ¿Para la solución de conflictos, qué clase de procedimientos establecería Usted?
9. ¿Usted cree que en el reglamento deben quedar los hechos objeto de sanción?
10. ¿Cómo cree Usted que se deberían tratar los manuales de procedimientos?
11. ¿Qué experiencia ha tenido Usted en el proceso de reformas a la propiedad horizontal que se encuentra viviendo el país actualmente?
12. ¿Cuánto tiempo cree Usted que se puede emplear para sacar adelante la reforma de los estatutos?.

SEÑORES COPROPIETARIOS

Desde el 3 de Agosto del año pasado toda la propiedad horizontal en Colombia, entre ellas nuestro conjunto, está sujeta a la Ley 675 de 2001, la cual modificó toda la legislación vigente sobre la materia.

Con el objeto de adecuar nuestro reglamento de propiedad horizontal a la mencionada Ley, hemos contratado los servicios de un asesora jurídica y un arquitecto. Deseamos contar con su colaboración, por lo cual solicitamos diligenciar y devolver en la portería, la presente encuesta antes del próximo 21 de septiembre. Esta encuesta será tomada como base para efectuar el borrador del texto que finalmente se someterá a su aprobación en Asamblea extraordinaria de propietarios.

Igualmente los estamos invitando desde este momento para que asistan a las dos reuniones informativas, con presencia de la abogada, a llevarse a cabo los días 8 y 15 de octubre de los corrientes a las 7.00 p.m. en el salón comunal, en donde se atenderán sus sugerencias, aportes y se despejarán las dudas.

ENCUESTA DE PROPIETARIOS

Apartamento _____ Bloque _____ Garaje(s) _____
Depósito _____

1. La nueva Ley no obliga al conjunto a tener el Consejo de Administración ni el Revisor Fiscal.
 - a. ¿No obstante lo anterior, estaría de acuerdo en continuar con un Consejo de Administración como órgano de control y dirección?

SÍ _____ NO _____

b. ¿De la misma manera estaría de acuerdo en mantener el Revisor Fiscal como órgano de control?

SÍ _____ NO _____

2. La Ley 675 crea el Comité de Convivencia integrado por tres o más propietarios, cuya función es tratar de buscar soluciones por la vía conciliatoria a los problemas entre copropietarios y fortalecer las relaciones de vecindad. ¿Estaría dispuesto a formar parte de dicho comité?

SÍ _____ NO _____

3. ¿Qué conductas impropias reiteradas de los copropietarios, residentes o arrendatarios, según su criterio, deberían ser sancionadas con multas y/o restricción al uso y goce de bienes de uso común no esenciales?

SOLICITAMOS HACER LOS ANEXOS QUE REQUIERA PARA EL NUMERAL 3

4. Señale una sola de las siguientes opciones de cómo desearía recibir los diversos informes que envía la Administración, el consejo de Administración o la misma Asamblea de Copropietarios.

Por Correo electrónico _____. En caso afirmativo favor señalar su EMAIL _____

En disquete ____; En fotocopia ____; Otros _____, cuáles

_____.

5. Solicitamos diligenciar la siguiente tabla. Con el fin de evitar mayores costos para la reforma del reglamento y así legalizarla ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

Nombre Propietario

Apartamento _____ Bloque _____ Número Matrícula Inmobiliaria _____.

Garaje _____ número _____ Matrícula Inmobiliaria _____.

Garaje _____ número _____ Matrícula Inmobiliaria _____.

Garaje _____ número _____ Matrícula Inmobiliaria _____.

Depósito _____ número _____ Matrícula Inmobiliaria _____.

PARQUE RESIDENCIAL CALLE 100 Circular PRC100-158.02

Bogotá, Octubre 24 de 2002

Señor
PROPIETARIO Y/O RESIDENTE

Respetado Señor:

Con el fin de dar cumplimiento a la Ley 675 de 200, solicitamos a Usted se sirva proporcionarnos la siguiente información:

BLOQUE _____ . APARTAMENTO _____

NOMBRE _____ DEL _____ PROPIETARIO _____

ARRENDADO? _____

NOMBRE _____ INMOBILIARIA

TELÉFONO Y DIRECCIÓN INMOBILIARIA

No. DEPÓSITO _____

No. MATRÍCULA INMOBILIARIA APARTAMENTO

No. MATRÍCULA INMOBILIARIA GARAJE(S) _____

CONJUNTO PARQUE RESIDENCIAL CALLE CIEN

Encuesta Ley 675 de 2001

De 318 apartamentos contestaron 50.

SUGERENCIAS:

- 1 Repetitivos escándalos, daños a la propiedad ajena.
- 2 Tenencia de mas de un animal: por apartamento, presentándose ruidos, daños en las áreas comunes, desaseos, faltas de vacunas, lesiones a los habitantes. Sugiere la población que se deben mantener con bozal y correa.
- 3 Inasistencia a Asambleas.
- 4 Ruidos a altas horas de la noche.
- 5 Depositar en forma indefinida objetos en los parqueaderos de los sótanos.
- 6 Apropiamiento de los parqueaderos de visitantes.

- 7** Demora en el pago de las cuotas tanto ordinarias como extraordinarias.
- 8** Dejar basuras en lugares no apropiados.
- 9** Alarmas de vehículos muy sensibles.
- 10** Pitar en los garajes.
- 11** Daños a bienes comunes como daños de los ascensores, los jardines, las paredes. Etc.
- 12** Mantener cerradas las puertas de acceso de los bloques al entrar o al salir, dado que entra mucho ruido y frío.
- 13** Tener consideración con los ruidos tales como taconeos, martilleos, taladros, patines, carreras o gritos, tanto en los apartamentos como en los pasillos.
- 14** Conductas impropias de los residentes, tales como vandalismo, escupir en los ascensores, uso indebido de las zonas comunes en lugares oscuros, especialmente en los jóvenes, lo cual atenta contra la moral y las buenas costumbres.
- 15** Existe mucho consumo de bebidas alcohólicas en los jóvenes, durante los fines de semana en los kioscos y zonas verdes, fomentándose escándalos, actos de vandalismo y perjudicando la tranquilidad de los residentes.
- 16** Uso de ventanas y rejas para colgar ropa, tapetes, etc.
- 17** Uso de las terrazas para secar ropa, o almacenar objetos.
- 18** Efectuar mejoras locativas en los apartamentos a altas horas de la noche en dominicales y festivos.
- 19** Faltar al respeto o efectuar agresiones físicas al personal de la Administración, vigilancia, aseo, y personal que labora en el conjunto.
- 20** Mala educación o crianza de los niños, quienes dañan las áreas comunes o las pertenencias de los demás propietarios.
- 21** El abandono de bicicletas o juguetes en general en las áreas comunes.
- 22** Falta de consideración de las personas que hacen fiestas con volúmenes altos y hasta elevadas horas de la madrugada.
- 23** Fumar en pasillos, cerca o junto a las puertas de los apartamentos, al igual que en los ascensores.

- 24** Mal uso en el manejo de las bicicletas, presentándose excesos de velocidad, y no respeto por los jardines ni por las personas.
- 25** Sancionar a los padres de los niños que tiran piedras de los niños que tiran piedras o arena a los apartamentos que tienen abiertas las ventanas.
- 26** Sancionar a las personas que exceden el límite de velocidad dentro del conjunto y los parqueaderos en general.
- 27** Sancionar a los dueños de los gatos que no cumplen con las normas de tenencia y aseo general, ya que estos animales deben permanecer identificados con su correspondiente correa, para evitar que hagan daños a los vehículos y ensucien las zonas comunes.
- 28** Cuando se alquila el salón se debe dejar todo en completo aseo y organización al igual que los alrededores y baños.
- 29** Se debe eliminar el sacudir tapetes en pisos superiores.
- 30** Reglamentar el horario de las reuniones nocturnas en el salón comunal y en los apartamentos.
- 31** Se debe sancionar el no atender las normas de utilización de los shuts y cuartos de basuras.
- 32** Se deben sancionar a los padres de los niños o a los adultos que efectúan juegos desocupando los extintores.
- 33** Se debiera reglamentar el uso de los carros del mercado y prohibir que los mismos se dejen en los corredores y en los ascensores después de ser utilizados.
- 34** No se debiera permitir la entrada a los serenateros después de las 11.00 de la noche.
- 35** No se debe permitir botar agua por las ventanas ya que esto perjudica a las personas y daña las fachadas.
- 36** No se debe permitir botar basuras por las ventanas hacia las terrazas.
- 37** Hay que tener en cuenta que el salón comunal se encuentra mal ubicado y no todas las personas que lo alquilan tienen la delicadeza de pensar en respetar el descanso y la tranquilidad de las personas pasándose de tragos, alterando la tranquilidad de los residentes.

- 38** El Consejo de Administración debe ser equilibrado en su representatividad, debiéndose elegir solamente uno por bloque como principal y que las suplencias correspondan a representantes de otros bloques.
- 39** En cada bloque debe funcionar un subcomité de convivencia constituido por tres personas.
- ⇒ Que las Universidades en Colombia cuenten con facultades para formación exclusiva de administradores de propiedad horizontal.
 - ⇒ Que los propietarios se apersonen de supervisar y ejercer su labor de Junta Directiva en los conjuntos residenciales y en los edificios construidos bajo la modalidad de propiedad horizontal.
 - ⇒ Que la representación legal de los conjuntos residenciales y de los edificios construidos bajo la modalidad de propiedad horizontal no recaiga en los administradores de los mismos sino en algún propietario que esté formando parte del Consejo de administración.
 - ⇒ Que se establezcan sanciones más drásticas para los administradores de propiedad horizontal que despilfarran los fondos y que no administren eficientemente los bienes de la comunidad que le encomendó esta labor.

MANEJO DE RETENCION EN LA FUENTE PARQUE RESIDENCIAL CALLE 100 - ANTECEDENTES.

1. Informe a los Asambleístas por parte de comisión de revisoría conformado por propietarios en forma autónoma, presentado el 26 de Marzo de 1998.
 2. Informe a los Asambleístas de la confrontación del Informe de la comisión de revisoría frente a las respuestas dadas por la Empresa Administradora, Mayo 22 de 1998
- C. En Capítulo II Egresos, numeral 1, se plantea": Se efectúan pagos a la empresa administradora del conjunto por aproximadamente ocho (8) millones de pesos mensuales; estos pagos comprenden: servicios de administración, servicio de supervisores, servicio de

relevantes, todos, servicio de contabilidad. Estos cobros no se realizan con factura sino que siempre se han llevado a cabo con cuenta de cobro, y desde su comienzo a estos pagos no se les ha efectuado la retención en la fuente, a pesar de existir la obligatoriedad legal”

- R. “ La respuesta recibida es que la Administración puede contratar todos los servicios, según el artículo 60, literal g, de los estatutos. La Administración expuso que aunque no hay soporte escrito de estas autorizaciones en Actas de Consejo, éste las aprobó.

Se confirmó que todos los servicios han sido cobrados por La Administración con cuenta de cobro, sin el lleno de los requisitos de una factura formal; manifiesta la Administración que este mecanismo ha sido autorizado verbalmente por los Consejos de Administración anteriores. No existe Acta.

La Administración y la Revisoría Fiscal actual se comprometen a formalizar con los Consejos anteriores por escrito estas autorizaciones”.

A la fecha se desconoce si ello se formalizó.

- C. En el numeral 2 del mismo capítulo e informe: “ El conjunto nunca ha practicado retención en la fuente (desde su comienzo) sobre los pagos efectuados, se precisa que la empresa administradora ha sido siempre la misma y ha hecho caso omiso a la exigencia que por ley se está obligado.
- R. La respuesta verbal de la Administración es que la retención no se ha efectuado por decisión de los Consejos de Administración y en su respuesta escrita menciona que aunque es obligatorio efectuarla, las anteriores Asambleas no ha tomado decisión al respecto por beneficio económico.

Se conviene igual procedimiento que el estipulado en el punto anterior”.

Igualmente, se desconoce si se formalizó por escrito dicha autorización por parte de los miembros de los consejos anteriores.

- C. En el Capítulo IV Impuestos, numeral 1 Retención en la Fuente, se enuncia que ”Si bien es cierto que el Conjunto Parque Residencial Calle 100 está catalogado como una Entidad No Contribuyente del impuesto sobre la renta y complementarios, y que no está obligada a presentar declaración de renta ni de ingresos y patrimonio, según lo expresado en el artículo octavo del Decreto 3049 de Dic. 23 de 1997, sí expresa el párrafo contenido en el mencionado artículo que “... están obligadas a presentar declaraciones de retención en la fuente e impuesto sobre las ventas, cuando sea del caso”.

Se informa igualmente a los Asambleístas de los antecedentes a esa fecha, en el mismo numeral y capítulo, a saber:

“El conjunto Parque Residencial Calle 100 desde su comienzo ha desconocido esta obligación formal, pese a los siguientes antecedentes”:

- Solicitud reiterativa del propietario y miembro del Consejo de Administración Julio Peña, en el mes de Julio (8 de 1994), en la que solicitaba valor liquidado y pagado por concepto de Retención en la Fuente.
- En Abril 14 /95 vuelve y solicita el señor Peña la aplicación de la retención en la fuente sobre los pagos efectuados.
- Concepto del Revisor Fiscal mediante el cual deja constancia de la obligatoriedad del conjunto de practicar la retención en la fuente y las sanciones a las cuales está expuesto si no se cumple con esta obligación.

- En Mayo 31 /97, acta 005 del Consejo, ordena que a partir de Junio/97 se comience a practicar la retención en la fuente a los proveedores cuando sea el caso.
- En Junio 12/97, el abogado Humberto Devia Gutiérrez, emite un concepto al Consejo de Administración, concluyendo que el Conjunto no es sujeto de retención en la fuente al no perseguir ánimo de lucro... y en el último párrafo concluye erróneamente que “La Junta Administradora del conjunto Parque Residencial Calle 100 no está obligada a efectuar retenciones, al no ser responsable del IVA, por no tener la calidad de comerciante, ni pertenecer al régimen común o simplificado”.
- En Junio 23/97, en el acta006 del Consejo de Administración, se le da la orden a la Empresa Administradora para que consulte a la DIAN sobre la obligatoriedad o no de hacer Retención en la Fuente.
- En Agosto 23 /97 se dice en el Acta 007 que la DIAN confirmó que si se debía hacer Retención en la Fuente”.

“En conclusión, el Parque Residencial Calle 100 es agente retenedor y como tal está obligado a aplicar la retención en la fuente a partir de los topes señalados por la ley. De no cumplir con esta obligatoriedad, es solidariamente responsable con el contribuyente por las sumas que han debido ser retenidas, se hace acreedor a las sanciones por no presentar las declaraciones correspondientes, a los intereses de mora por los no pagos efectuados en su oportunidad y los representantes tienen responsabilidad subsidiaria por el incumplimiento de estos deberes formales.

R. “No responde satisfactoriamente, ni presenta las debidas pruebas de actas por escrito. Los proveedores consultados manifiestan intencionalidad de cumplir con este deber, pero no se les ha practicado la correspondiente retención”.

C. Cuestionamiento de Comité de Revisión

R Respuesta de la Empresa Administradora

Se toma en la presente investigación la base Legal o soporte Jurídico que respalda la Obligatoriedad o no de aplicar o no la retención en la fuente sobre los pagos o abonos en cuenta a terceros, por parte de los Conjuntos Residenciales o Construcciones de Propiedad Horizontal y responsabilidad que deben asumir los encargados de practicarla en caso de estar obligados a efectuarla, concretamente en Parque Residencial calle100.

A continuación se plantea el caso que se está investigando, para lo cual se esbozan los siguientes aspectos que motivaron la investigación que nos ocupa:

La Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales - **DIAN** -, específicamente la Administración Especial de Personas Jurídicas de Bogotá, D.C., División de Fiscalización Tributaria, Grupo de Investigaciones Especiales, remitió al Edificio Parque Residencial Calle 100, con NIT 830.004.059-3, el oficio persuasivo N° 900314 el 4 de mayo de 2000, como invitación informal, para que se cumpla con el deber formal de presentar las declaraciones de retención en la fuente por los años gravables de 1996, 1997 y enero a abril de 1998, de conformidad con lo establecido en los artículos 605, 716 y 717 del Estatuto Tributario (ET.).

Por lo anterior invita la **DIAN** al Conjunto a presentar la (s) declaración (es) señalada (s) siguiendo el procedimiento del artículo 641 del ET., liquidando la sanción por extemporaneidad por cada mes o fracción de mes calendario de retardo, equivalente al 5% del total del impuesto a cargo o retención objeto de la declaración tributaria, sin exceder del cien por cien (100%) del impuesto o retención según el caso.

La **DIAN** señala términos para la respuesta, fijando como plazo quince (15) días calendario siguientes a la fecha de recibo, y solicita anexar certificado de existencia y representación legal vigente y fotocopia (s) de la (s)

declaración (es), dirigidas a la División de Fiscalización Tributaria, Grupo Investigaciones Especiales.

En el oficio persuasivo N° 900314, precisa la **DIAN** que de no cumplir con la obligación de presentar la (s) declaración (es) tributaria (s), será (El Conjunto Residencial) emplazado por la Administración de Impuestos y se dará inicio al proceso de liquidación de Aforo conforme al artículo 715 del ET. , aplicando la sanción contemplada en el artículo 643 del mismo ordenamiento jurídico.

En razón de lo expresado en los párrafos anteriores y ante la situación descrita, la Asamblea General Extraordinaria de Copropietarios del Conjunto Parque Residencial Calle 100, llevada a cabo el día catorce (14) de agosto del año 2000, dispuso la conformación de una Comisión Asesora, integrada por seis(6) profesionales que son propietarios de inmuebles del Conjunto, que en forma voluntaria aceptaron el compromiso de brindar el mejor aporte en el cumplimiento de la Ley y en beneficio de la Comunidad del Conjunto Parque Residencial calle 100, ante la situación específica del Oficio Persuasivo número 900314 efectuado por la **DIAN** en mayo 4 de 2000 debido al no recaudo de las retenciones en la fuente por parte del Conjunto por los pagos o abonos en cuenta a terceros, efectuados durante los años gravables de 1996, 1997 y parte de 1998.

Los términos efectuados en la presente investigación, se desarrollan de la siguiente manera:

INQUIETUDES PLANTEADAS:

1. ¿EL PORQUÉ NO SE DECLARÓ EL AÑO 1.996?

La **DIAN** conocedora de los numerosos problemas que aquejan a la Propiedad Horizontal, adelantó la Política de Aconductamiento dentro de sus Programas Especiales, dirigido a las Personas Jurídicas que se encuentran inscritas en la Base de Datos y que por Ley están obligadas a efectuar la Retención en la Fuente.

El objetivo trazado por la **DIAN**, es que el contribuyente cumpla con las obligaciones Tributarias.

Para el caso específico de la Propiedad Horizontal es la de declarar por todos los Comprobantes de Egresos, que correspondan a pagos o abonos a terceros, por los diferentes conceptos, entre otros los de: Honorarios (10%), Servicios (4%), Compras (3%), Servicio de Vigilancia (2%). Por lo tanto no fiscalizan la contabilidad ni los libros de Contabilidad.

Por lo anterior se define que la política de Aconductamiento es una directriz Institucional de la DIAN dirigida a los Conjuntos Residenciales desde los estratos 1 al 6, para que modifiquen su conducta sobre los últimos dos años no declarados, aliviando a los mismos por el (los) años anteriores, siendo este el caso del Conjunto Parque Residencial Calle 100 para el año 1996.

2. ¿CÓMO SE REPITE CONTRA LOS PROVEEDORES?

Sólo corresponde al Conjunto obrar frente a los responsables CIVIL O PENALMENTE, con la apertura del Proceso del caso, a través de juzgado, por corresponder a un negocio de carácter particular.

3. FAVORABILIDADES DE PAGO DE LAS DECLARACIONES PRESENTADAS CON PAGO CERO

Para pagar lo que se corrigió existen alternativas:

1. Efectuar acuerdo de pagos en la oficina de cobranzas, teniendo en cuenta los requisitos del acto oficial denominado " Requisitos para tramitar una facilidad de pago desde septiembre 20 de 2000'. Esta opción implica pactar intereses anuales del 17.58% y dependiendo el monto de la obligación el plazo contemplado para nuestro caso sería menor a dos años, exigiendo garantía real.

2. Iniciar el pago de las declaraciones presentadas, en forma mensual iniciando por la más antigua. Es importante iniciar estos pagos dentro de los siguientes cuatro meses posteriores a la presentación de las declaraciones, a efectos de evitar que la gestión de cobro oficial por parte de la Oficina de Cobranzas de la DIAN, que nos lleve forzosamente a un acuerdo de pago sobre la totalidad, bajo las condiciones del numeral anterior.

OPINIONES VARIAS:

1. El Decreto 0427 de marzo 5 de 1996, define quiénes registran libros ante la Cámara de Comercio y quiénes ante la DIAN, en el artículo 3º numeral 5º, se identifica a los Conjuntos Residenciales o construcciones de Propiedad Horizontal, reguladas bien sea bajo la Ley 182 de 1948 o la Ley 16 de 1985.
2. Vigila a los Conjuntos Residenciales o construcciones de Propiedad Horizontal las Alcaldías Locales de la jurisdicción respectiva.
3. Las Firmas Constructoras son vigiladas por la Superintendencia de Sociedades, para los aspectos contables y financieros. Para los aspectos Técnicos la vigilancia la ejerce la Lonja de Propiedad Raíz, además de las firmas Profesionales de Ingenieros y Arquitectos a las que se encuentren inscritos.
4. Para los Conjuntos Residenciales la elección del Revisor Fiscal es voluntaria, al definirse como: Entidad sin ánimo de lucro, No exceder los topes, no ser Sociedad Anónima, ni Sociedad Extranjera.
5. Respecto del NIT (Número de identificación Tributaria) o RUT (Registro Único Tributario), de estar mal solicitado se debe proceder a requerir la corrección, cabe señalar que el número asignado inicialmente, no

cambia, éste continúa para el Conjunto u Organización. Se precisa que de estar errada dato del NIT, bien sea la razón social u otro, **No le exime de ser Agente Retenedor**, la obligación del Conjunto con el Fisco sigue invariable.

6. Para las situaciones señaladas cabe resaltar el adagio muy conocido por todos: “La ignorancia de la Ley no es Excusa”.

Conocido el motivo de la investigación, se espera en el transcurso de la misma, encontrar una respuesta a los siguientes interrogantes que surgen a raíz de la problemática del tema que nos ocupa:

- 1) ¿Existe o no la obligatoriedad para los conjuntos residenciales o construcciones en propiedad horizontal, independientemente de que estén sometidos a la Ley 182 de 1948 o la Ley 16 de 1985, de aplicar la retención en la fuente sobre los pagos o abonos en cuenta a terceros?
- 2) ¿Cuál es la base legal o soporte jurídico de la obligatoriedad o no para los conjuntos residenciales o construcciones en propiedad horizontal, independientemente de que estén sometidos a la Ley 182 de 1948 o a la Ley 16 de 1985, de practicar o no la retención en la fuente sobre los pagos o abonos en cuenta a terceros?
- 3) ¿Las personas jurídicas sin ánimo de lucro que surgen en virtud de la Ley 16 de 1985 al someter bienes inmuebles al régimen de propiedad horizontal son agentes de retención?
- 4) ¿Los obligados al cumplimiento de deberes formales de terceros responden subsidiariamente cuando omitan cumplirlos, por las consecuencias que se deriven de su omisión?

- 5) ¿Existe posibilidad de repetir contra los proveedores o terceros en el evento de ser agente retenedores?
- 6) ¿Cuál fue la razón por la que el conjunto no declaró las retenciones por el año de 1996 y sí la de los años 1997 y parte del año 1998 cuando el oficio persuasivo contenía los tres (3) años gravables?
- 7) ¿Qué responsabilidad asume el Revisor Fiscal con las retenciones en la fuente no practicadas por el conjunto durante los años 1996, 1997 y parte de 1998, si existió la obligatoriedad?
- 8) ¿Qué responsabilidad asume el Contador con las retenciones en la fuente no practicadas por el conjunto durante los años 1996, 1997 y parte de 1998, si existió la obligatoriedad?
- 9) ¿Qué facilidades de pago ofrece la **DIAN** para el caso de deudas pendiente, correspondiente a vigencias anteriores?
- 10) ¿Qué posibilidad de pago tiene el conjunto para las declaraciones presentadas con pago cero por los años de 1997 y parte de 1998, en el evento de ser responsable?

Después de haber planteado la naturaleza del problema y de haber planteado la formulación del mismo, es decir las preguntas mínimas que se esperan ser absueltas con la presente investigación, se mencionan a continuación los objetivos buscados, los cuales se resumen en los siguientes:

Conforme a lo expresado en el título de la investigación, en el enunciado y en la formulación del problema, principalmente se quiere conocer para el conjunto parque residencial calle 100, si existe o no la obligación de retener en la fuente sobre los pagos abonos en cuenta a terceros, la responsabilidad que tendrían los encargados de cumplir y hacer cumplir con el deber formal, en el caso de existir, las

sanciones que se generarían sobre los directos responsables en el caso de existir la obligatoriedad y las posibilidades y formalismos existentes para pagar en el caso de existir el incumplimiento en años anteriores por parte del conjunto.

Procura la presente investigación actuar con un criterio de equidad con el Estado Colombiano, con las personas involucradas en el proceso y con el Conjunto Residencial Calle 100, no atribuyendo obligaciones ni derechos a los unos o a los otros sino que, ajustado estrictamente a la Ley, emitir un concepto imparcial así se tenga que pagar sanciones como propietarios o tomar acciones legales contra terceros.

Finalizada esta investigación, se espera que la Comisión asesora haga las recomendaciones al Consejo de Administración y a la Administración del conjunto, sobre la determinación a tomar, puesto que la misma está soportada documentalmente con argumentos jurídicos, técnicos, sociales y comerciales, que llevan a pensar que la sugerencia formulada es la resultante del trabajo efectuado y por consiguiente presenta un alto grado de confiabilidad.

Para el cumplimiento del objetivo general de la presente investigación se considera que se deben esclarecer los siguientes planteamientos:

- 1) Si el conjunto parque residencial calle 100 está obligado o no a retener en la fuente, sobre los pagos o abonos en cuenta que practica a sus proveedores.
- 2) Conocida la obligatoriedad o no de la anterior exigencia legal vigente en Colombia, es preciso conocer igualmente la responsabilidad que le asiste a los representantes legales del conjunto o a la persona encargada de cumplir con el deber formal ante el fisco nacional.
- 3) Igualmente, conocer la responsabilidad que le cobija a los revisores fiscales y contadores que ejercieron su

función durante los años gravables por los que se efectúa la investigación.

- 4) De existir obligación por parte del conjunto de practicar la retención en la fuente por pagos a abonos en cuenta a terceros, se deben conocer también las posibilidades de repetir legalmente contra los responsables de efectuarla y que desconocieron u omitieron la obligación legal de aplicarla.
- 5) Se debe esclarecer hasta dónde el responsable o los responsables de cumplir con la obligación de retener en el conjunto, deben asumir el pago no solamente del valor dejado de retener sino también de los valores correspondientes a las sanciones e intereses de mora generados por el incumplimiento de la obligación.
- 6) Conocer el procedimiento a seguir cuando se ha solicitado en forma equivocada el número de identificación tributaria - NIT -.

La presente investigación se justifica dado que existe una intervención del Estado a través de la **DIAN**, en la que media un oficio persuasivo al conjunto parque residencial calle 100, con el cual se insta al mismo a cumplir con una obligación tributaria la cual fue el no cobro de la retención en la fuente por los pagos o abonos en cuenta efectuados a terceros durante los años gravables de 1996, 1997 y de enero a abril de 1998, al considerar la **DIAN** que el conjunto ha omitido la obligación de retener a sus proveedores durante los periodos señalados.

También se justifica la presente investigación, debido a que si existiese la obligación y no se hubiese cumplido es necesario que los responsables de tal omisión cumplan con las sanciones legales y pecuniarias y jurídicas que se deriven de su incumplimiento y negligencia.

La justificación de la presente investigación se apoya también con las entrevistas e inspección ocular a

documentos y evaluación a los hechos sucedidos, que llevó a cabo la comisión asesora, dado que se pudo observar que en la administración del Conjunto Parque Residencial Calle 100 existe un informe de auditoria presentado en la Asamblea de copropietarios en marzo 26 de 1998, en el que se le cuestionan en 46 folios varias acciones a la empresa administradora de entonces **SERVIMOS Y ASESORAMOS Ltda.** en cabeza del señor **Carlos Coral Rincón**; éste informe de auditoria elaborado por un grupo de copropietarios, en forma voluntaria y sin remuneración alguna, asistidos por el derecho de su propiedad y preocupados por el desgüeño, negligencia, desconocimiento y arbitrariedad de la mencionada firma administradora y por la indiferencia y complacencia de algunos miembros de los consejos de administración que actuaron de 1995 hasta 1998 inclusive, se dio a la tarea de hacer una auditoria cuyo alcance se extendió a los rubros de Ingresos , Contrataciones y Renovaciones, Impuestos Correspondencia, Manuales de Funciones, Libros de Actas, Legalidad del Conjunto, Contabilidad, Cartera, y Revisoría Fiscal. Este informe contiene once (XI) capítulos.

El mencionado informe de auditoria en el Capítulo **IV IMPUESTOS** dictamina que el Conjunto Parque Residencial Calle 100 está obligado a retener en la fuente por los pagos y abonos en cuenta efectuados a terceros y que por lo tanto debe cumplir con esta obligatoriedad, que es solidariamente responsable con el contribuyente por las sumas que han debido ser retenidas, que se hace acreedor a las sanciones por no presentar las declaraciones correspondientes, a los intereses de mora por los no pagos efectuados en su oportunidad y que los representantes tienen responsabilidad subsidiaria por el incumplimiento de estos deberes formales. También agrega el Capítulo **IV IMPUESTOS** que el administrador sistemáticamente ha rehusado cumplir con esta disposición, ha ignorado la Ley, y ha ignorado las órdenes y manifestaciones del Consejo sobre el particular, mencionando los siguientes antecedentes que soportan tal afirmación:

- Solicitud reiterativa del propietario y miembro del Consejo de Administración, Julio Peña, en el mes de julio

de 1994 (08 de Julio), la que solicitaba el valor liquidado y pagado por concepto de Retención en la Fuente.

- En abril 14 de 1995, vuelve y solicita el señor Peña la aplicación de la retención en la fuente sobre los pagos efectuados.
- Concepto del Revisor Fiscal mediante el cual deja constancia de la obligatoriedad del conjunto de practicar la Retención en la Fuente y las sanciones a las cuales está expuesto si no se cumple esta obligación.
- En mayo 31 de 1997, acta 005 del Consejo, ordena que a partir de junio de 1997, se comience a practicar la retención en la fuente a los proveedores cuando sea el caso.
- En junio 12 de 1997, el abogado Humberto Devia Gutiérrez, previa solicitud del Consejo de Administración, emite un concepto mediante el cual informa que el conjunto no es sujeto de retención en la fuente al no perseguir ánimo de lucro, basado en el concepto de la **DIAN** 18180 de junio 26 de 1985; sin embargo, no se debe interpretar que no es agente retenedor. En el último párrafo del concepto del abogado, concluye erróneamente que el Consejo de Administración del conjunto Parque Residencial Calle 100 no está obligado a efectuar retenciones, al no ser responsable del IVA, por no tener la calidad de comerciante, ni pertenecer al régimen común o simplificado, conceptos que no tienen ninguna relación entre si ni con el concepto de la **DIAN** al cual se refirió previamente.
- En Junio 23 de 1997, en el acta 006 del Consejo de Administración, se le da la orden a la Empresa Administradora, para que consulte a la **DIAN** sobre la obligatoriedad o no de practicar la retención en la fuente sobre pagos o abonos en cuenta.
- En agosto 23 de 1997 se dice en el Acta 007 que la **DIAN** confirmó que si se debía hacer Retención en la Fuente.

Cabe señalar que la empresa de administración **SERVIMOS Y ASESORAMOS LTDA.** respondió en un informe escrito

presentado a la Asamblea de mayo 22 de 1998, en el cual presentaba sus explicaciones a los cuestionamientos del informe de auditoria leído en marzo 22, por lo que dicha asamblea encomendó al consejo de administración elegido este día, para que evaluara las respuestas suministradas por la administración. La comisión asesora verificó que el consejo de administración del conjunto elegido por la asamblea de mayo 22 de 1998, en la que se leyó el informe de respuestas, conformó un grupo de tres (3) miembros del mismo consejo dentro de los que se encontraba el revisor fiscal elegido en la misma plenaria, para confrontar uno a uno los cuestionamientos formulados en el informe de auditoria y que la empresa de administración Servimos y Asesoramos Ltda. había respondido. Se esperaba respuesta de cada uno de los puntos cuestionados y lo que se obtuvo fue explicaciones de algunas inquietudes, unas fueron resueltas satisfactoriamente, pero en su gran mayoría las respuestas se dieron en forma deficiente, en forma vaga, evasiva y otras ni siquiera fueron tocadas.

De la confrontación de los dos informes se elaboró un cuadro comparativo en el mismo orden de formulación de los cuestionamientos, resultando por lo tanto el mismo número de capítulos, presentándose el informe a la asamblea y el revisor fiscal presentó un informe en el que claramente confirmaba la negligencia de la administración y que efectivamente no se había cobrado la retención en la fuente.

El informe comparativo de cuestionamientos VS respuestas de la empresa administradora en el capítulo IV IMPUESTOS, comenta que la empresa administradora Servimos y Asesoramos Ltda., no responde satisfactoriamente ni presenta las debidas pruebas de actas por escrito y que los proveedores consultados manifiestan intencionalidad de cumplir con este deber, pero no se les ha practicado la correspondiente retención. Concluye el informe comparativo que, de no cumplirse con esa obligatoriedad, el conjunto es solidariamente responsable con el contribuyente por las sumas que han debido ser retenidas, que se hace acreedor a las sanciones por no presentar las declaraciones correspondientes, al igual que a los intereses de mora por

los pagos no efectuados en su oportunidad y que los representantes tienen responsabilidad subsidiaria por el incumplimiento de estos deberes formales.

Se convierte en interés también el dejar en conocimiento de los propietarios por parte de la comisión, que de resultar el conjunto responsable, es importante explorar las posibles formas de pago al Estado y la manera de recuperar estos dineros repitiendo jurídicamente, y si es del caso, penalmente contra los responsables.

Se concluye que el tema no era nuevo ni lo cogió por sorpresa al señor Carlos Coral Rincón quien era el administrador de la época que se está investigando, y que existen las suficientes pruebas escritas y evidencias documentales que denotan la falta de voluntad, obediencia y acato al Consejo de Administración para cumplir con este requisito legal tanto con el Conjunto Residencial como con el Estado Colombiano.

ARGUMENTOS QUE SOPORTAN LA OBLIGATORIEDAD DE APLICAR LA RETENCIÓN EN LA FUENTE A TERCEROS.

1. Los conjuntos residenciales o construcciones de propiedad Horizontal no son Declarantes de renta y complementarios ni Contribuyentes, pero sí agentes retenedores, dentro del marco legal del artículo 368 del ET.
2. Las juntas de copropietarios administradoras de edificios organizados en propiedad horizontal o de copropietarios de conjuntos residenciales, tengan o no personería jurídica, son agentes de retención en la fuente.
3. En Renta son No Contribuyentes (Art. 23 del ET.).
4. En IVA son No responsables, mientras no comercialicen bienes que se encuentren gravados con el IVA.
5. En Retención en la Fuente, los Conjuntos no son Sujetos pasivos de retención, pero sí son agentes activos, lo que los convierte en agentes retenedores.
6. Persona Jurídica es cualquier Organización, los Conjuntos son Personas Jurídicas en razón a que no son personas Naturales y que además están regulados por Estatutos y Reglamentos de Propiedad Horizontal.
7. Adicionalmente los Conjuntos se catalogan como Entidades sin Ánimo de Lucro, debido a como se constituyen.
8. Corresponde a los Administradores cumplir las obligaciones de las comunidades que administran.
9. Los obligados al cumplimiento de deberes formales de terceros responden subsidiariamente cuando omitan

cumplirlos, por las consecuencias que se deriven de su omisión.

Se considera que la presente investigación tiene una justificación práctica porque el resultado de la misma está orientada a resolver un problema o una situación concreta a corto plazo.

Esta investigación se limita a determinar la obligatoriedad o no de aplicar la retención en la fuente a los pagos o abonos en cuenta a terceros durante los años gravables de 1996, 1997 y de enero a abril de 1998, por parte del conjunto. De existir esta obligatoriedad, también la investigación se orienta hacia los efectos pecuniarios y legales que se deben emprender contra los responsables que desconocieron u omitieron la obligación a que se refiere la presente investigación.

La investigación inicia cuando ya existían las declaraciones presentadas con pago cero por los periodos antes citados, por consiguiente la comisión no examina ni efectúa cruce de cifras entre las declaraciones presentadas y los anexos mensuales, resultantes de los comprobantes de pago, las cuales son determinadas por la actual firma Administradora después de efectuar las correspondientes revisiones y practicado las consolidaciones, atendiendo las exigencias para cada año.

5. DESARROLLO DE LOS INTERROGANTES PLANTEADOS EN LA FORMULACIÓN DEL PROBLEMA

- 1) ¿Existe o no la obligatoriedad para los conjuntos residenciales o construcciones en propiedad horizontal, independientemente de que estén sometidos a la Ley 182 de 1948 o a la Ley 16 de 1985, de aplicar la retención en la fuente sobre los pagos o abonos en cuenta a terceros?

- 2) ¿Cuál es la base legal o soporte jurídico de la obligatoriedad o no para los conjuntos residenciales o construcciones en propiedad horizontal, independientemente de que estén sometidos a la Ley 182 de 1948 o a la Ley 16 de 1985, de practicar o no la retención en la fuente sobre los pagos o abonos en cuenta a terceros?
- 3) ¿Las personas jurídicas sin ánimo de lucro que surgen en virtud de la ley 16 de 1985 al someter bienes inmuebles al régimen de propiedad horizontal son agentes de retención?

Para llegar a una claridad de éstos aspectos, se han consultado principalmente las siguiente fuentes:

I. DIAN

- **CONCEPTO 025694 DE 2000 MARZO 22 (ESCRITO TEXTUALMENTE) Retención en la Fuente**

Problema Jurídico

¿LAS PERSONAS JURÍDICAS SIN ÁNIMO DE LUCRO QUE SURGEN EN VIRTUD DE LA LEY 16 DE 1985 AL SOMETER BIENES INMUEBLES AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL SON AGENTES DE RETENCIÓN?

Tesis Jurídica

LAS JUNTAS DE COPROPIETARIOS ADMINISTRADORAS DE EDIFICIOS ORGANIZADOS EN PROPIEDAD HORIZONTAL O DE COPROPIETARIOS DE CONJUNTOS RESIDENCIALES, TENGAN O NO PERSONERÍA JURÍDICA, SON AGENTES DE RETENCIÓN EN LA FUENTE.
AGENTES DE RETENCIÓN EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL.

AGENTES DE RETENCIÓN JUNTAS DE
COPROPIETARIOS

LEY 182 DE 1948 ART. 11

LEY 16 DE 1985 ART. 10

LEY 95 DE 1890 ART. 22

ESTATUTO TRIBUTARIO DECRETO 0624 DE 1989
ART. 13

ESTATUTO TRIBUTARIO DECRETO 0624 DE 1989
ART. 368

ESTATUTO TRIBUTARIO DECRETO 624 DE 1989 ART.
0572

ESTATUTO TRIBUTARIO DECRETO 624 DE 1989 ART.
573

ESTATUTO TRIBUTARIO DECRETO 0624 DE 1989
ART. 23

DECRETO 0825 DE 1978 ART. 8

DECRETO 0187 DE 1975 ART. 7

“Sobre la inquietud planteada se transcribe el contenido jurídico del Concepto 054047 de julio 14 de 1998 en el que se señaló, que es criterio expresado en diversos conceptos que constituyen la doctrina oficial de la Dirección de Impuestos Nacionales que aquí se reitera, que las juntas de copropietarios administradoras de edificios organizados en propiedad horizontal, independientemente de que estén sometidos a la Ley 182 de 1948 o a la Ley 16 de 1985, son agentes de retención, en cuanto que, conforme lo prevé el artículo 368 del Estatuto Tributario tienen tal carácter, 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, y las demás personas naturales y 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.

Como la propiedad horizontal sometida al régimen de la Ley 182 de 1.948 no forma por sí misma persona jurídica (a diferencia de la propiedad horizontal regida por las

Leyes 16/85 de la que sí surge persona jurídica), por disposición del artículo 11 lb. los copropietarios podrán constituir una sociedad que tenga a su cargo la administración del mismo y comprenderá, como es lógico, el cumplimiento de las obligaciones y entre éstas las fiscales a cargo de la copropiedad como comunidad organizada que existe respecto de los bienes y cosas comunes de los comuneros, así como el hacer cumplir los derechos de los mismos.

Si no se constituye la sociedad, señala la norma deberá redactarse un reglamento de copropiedad, elevarse a escritura pública e inscribirse simultáneamente con los títulos de dominio.

En el evento en que la propiedad horizontal esté sometida exclusivamente a la Ley 182/48, según lo prevé el Parágrafo del artículo 10 de la Ley 16 de 1985, los administradores nombrados conforme a las disposiciones tendrán las facultades que el Código Civil establece para las grandes comunidades, especialmente las contempladas por la Ley 95 de 1890 y en cuanto a personería se regirán por lo dispuesto en el artículo 22 de esa misma Ley. Y Establecido como está, en la Ley citada, que los administradores tienen la personería, corresponde a éstos la representación legal de la propiedad horizontal (comunidad organizada) y en consecuencia el cumplimiento de las obligaciones fiscales que ésta deba observar, en cuanto, según lo prevé el literal e) del artículo 572 del Estatuto Tributario, corresponde a los administradores cumplir las obligaciones de las comunidades que administran. Advirtiéndose, que según lo prescribe el artículo 573 lb. en concordancia con el artículo 8 del Decreto. 825 de 1.978, los obligados al cumplimiento de deberes formales de terceros responden subsidiariamente cuando omitan cumplirlos, por las consecuencias que se deriven de su omisión.

Dado el carácter tan genérico del término comunidad organizada, mediante el artículo 7° del Decreto 187 de 1975 regulando aspectos relativos a la materia y sujetos pasivos del impuesto sobre la renta y complementarios a los que alude el Libro Primero del Estatuto Tributario, se expresa para estos mismos efectos y en criterio del Despacho sin agotarla, la noción de comunidad organizada prescribiendo que se entiende por tal, 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. Señala además que, no existe comunidad organizada cuando el aprovechamiento del bien común se hace personal e independientemente por cada uno de los comuneros, o mediante contratos de arrendamiento, aparcería, préstamo, comodato, depósito y otros análogos, celebrados por los comuneros entre sí o con terceros, por lo que tratándose de inmuebles regidos exclusivamente por la Ley 182 de 1.948 destinados a actividades comerciales, o comerciales y vivienda, están comprendidas dentro de la definición precedente, y en consecuencia se deben, en aplicación del artículo 368 del Estatuto Tributario, tener como agentes de retención a esta clase de comunidades organizadas, en cuanto que además, según la jurisprudencia prevalente, en el Código Civil Colombiano el término comunidad se emplea para significar el fenómeno resultante del fraccionamiento de la titularidad del derecho real de propiedad (o de otro derecho real), por el simple hecho de estar en cabeza de dos o mas sujetos. Este fraccionamiento del derecho - se indica - es lo que da lugar, en ocasiones, a una comunidad singular y en otras a una de carácter universal (CSJ Cas. Civil Sent. nov. 29/96 Exp. 4721).

Por la anterior por esta razón se fundamenta aún mas el criterio doctrinario expuesto, en el sentido de que, dentro de lo que debe entenderse como comunidades organizadas están comprendidos aquellos inmuebles sometidos a propiedad horizontal, que regidos

exclusivamente por la Ley 182/48 se destinen únicamente a vivienda, en ausencia de noción especial para efectos de retención en la fuente.

De aclararse, que si bien el artículo 13 del Estatuto Tributario prevé a las comunidades organizadas como sujetos pasivos del impuesto a la renta y complementarios asimiladas para el efecto a sociedades de responsabilidad limitada, por expresa disposición del artículo 23 lb., cuando la comunidad organizada corresponda a juntas de copropietarios administradoras de edificios organizados en propiedad horizontal o de copropietarios de conjuntos residenciales, no son contribuyentes de dichos impuestos.

Todo lo anterior debe entenderse sin perjuicio de lo que en materia de Unidades Inmobiliarias Cerradas prevé la Ley 428 de 1998 y la incidencia que sus disposiciones tienen, tanto en propiedades sometidas al régimen de la Ley 182 de 1948 como al de la Ley 16 de 1985.

De lo precedente fluye con claridad, que las juntas de copropietarios administradoras de edificios organizados en propiedad horizontal o de copropietarios de conjuntos residenciales, tengan o no personería jurídica, son agentes de retención en la fuente”.

“No realizada la retención o percepción, el agente de retención responderá por la suma que está obligado a retener o percibir, sin perjuicio de su derecho de reembolso contra el contribuyente, cuando aquél satisfaga la obligación. Las sanciones o multas impuestas al agente por el incumplimiento de sus deberes serán de su exclusiva responsabilidad”.

➤ **CONCEPTO 054047 DE 1998 JULIO 08**
Retención en la Fuente

Problema Jurídico

¿SON AGENTES DE RETENCIÓN LAS JUNTAS DE COPROPIETARIOS ADMINISTRADORAS DE EDIFICIOS ORGANIZADOS EN PROPIEDAD HORIZONTAL O DE COPROPIETARIOS DE CONJUNTOS RESIDENCIALES QUE SE SOMETAN AL RÉGIMEN QUE ESTABLECE LA LEY 182 DE 1948?

Tesis Jurídico

LAS JUNTAS DE COPROPIETARIOS ADMINISTRADORAS DE EDIFICIOS ORGANIZADOS EN PROPIEDAD HORIZONTAL O DE COPROPIETARIOS DE CONJUNTOS RESIDENCIALES, TENGAN O NO PERSONERÍA JURÍDICA, SON AGENTES DE RETENCIÓN EN LA FUENTE.

“Es criterio expresado en diversos conceptos que constituyen la doctrina oficial de la Dirección de Impuestos y aduanas Nacionales que aquí se reitera, que las juntas de copropietarios administradores de edificios organizados en propiedad horizontal, independientemente de que estén sometidos a la Ley 182 de 1948 o a la Ley 16 de 1985, son agentes de retención, en cuanto que, conforme lo prevé el artículo 368 del estatuto tributario... sigue exactamente igual a lo que contiene el concepto 025694 de marzo 22 de 2000.”

➤ **CONCEPTO 063068 DE 1998 DE 1998 AGOSTO 12
(ESCRITO TEXTUALMENTE)**

Retención en la fuente

Problema jurídico

¿SON AGENTES DE RETENCIÓN LAS JUNTAS DE COPROPIETARIOS ADMINISTRADORAS DE EDIFICIOS ORGANIZADOS EN PROPIEDAD HORIZONTAL O DE COPROPIETARIOS DE CONJUNTOS RESIDENCIALES QUE SE SOMETAN AL RÉGIMEN QUE ESTABLECE LA LEY 182 DE 1948?

“En respuesta a su consulta este despacho en reiteradas oportunidades ha manifestado que las juntas de copropietarios administradoras de edificios organizados en Propiedad Horizontal o de Copropietarios de conjuntos residenciales, tengan o no personería jurídica, son agentes de retención.

Los edificios organizados bajo el régimen de propiedad horizontal que se rijan por la Ley 16 de 1985 constituyen una persona jurídica diferente a la de los copropietarios sujetos de derechos y obligaciones. Ahora las que se rijan exclusivamente por la Ley 182 de 1948 si bien no constituyen personas jurídicas surgen como comunidades organizadas y por tanto tienen facultades y obligaciones atribuibles a éstas dentro de las cuales está la de actuar como agentes de retención al tenor de lo dispuesto en el artículo 368 de Estatuto Tributario.

Esta comunidad organizada tiene un organismo de gobierno que es la asamblea de copropietarios, con unos estatutos que corresponden al reglamento de propiedad horizontal el cual señala los mecanismos para designar el administrador, quien es el que los representa para todos los efectos legales, como se desprende del artículo 12 de la Ley 182 de 1948, de tal manera que para todos los efectos legales, se conforma una comunidad perfectamente organizada, por ministerio de la misma ley.

Ahora bien el artículo 368 del Estatuto Tributario dice al respecto: “Son agentes de retención o de percepción, las entidades de derecho público /...../ las comunidades organizadas y las demás personas naturales o jurídicas, sucesiones ilíquidas y sociedades de hecho, que por sus funciones intervengan en actos u operaciones en las cuales deben por expresa disposición legal efectuar la retención o percepción del tributo.”

Las juntas administradoras de edificios constituidos en propiedad horizontal, por ministerio de ley son comunidades organizadas, cuya naturaleza no se pierde por el hecho de no ser contribuyentes, ni de perseguir ánimo de lucro.

Cuando la ley señaló a las comunidades organizadas como agentes de retención, no distinguió si éstas eran o no contribuyentes del impuesto sobre la renta. Por lo tanto se considera que por ser las juntas administradoras de edificios constituidos en propiedad horizontal, comunidades organizadas, son agentes de retención y están obligadas a efectuarla en los casos y en las circunstancias previstas en la ley.

En consecuencia las juntas de copropietarios de edificios organizados en propiedad horizontal no son sujetos pasivos de retención pero si son sujetos activos, es decir que se encuentran obligados a practicarla en los casos que haya lugar a ello.

Lo anterior se corrobora con lo dispuesto en el inciso final del artículo 8 del Decreto 3049 de 1997 que dice:

“ Las entidades señaladas en los literales anteriores, están obligadas a presentar declaraciones de retención en la fuente e impuestos sobre las ventas cuando sea del caso”

El literal b) al cual se refiere la citada norma hace referencia a 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 o de copropietarios de conjuntos residenciales.

En consecuencia, dichas juntas deben efectuar retención en la fuente sobre los pagos o abonos en cuenta por compras, servicios, honorarios, salarios, etc y **deberán cumplir con las demás obligaciones relacionadas a los agentes retenedores**, como son entre otras las de retener, consignar lo retenido, presentar la declaración mensual de retenciones que debieron efectuarse durante el respectivo mes, etc.

Si no cumple una de estas obligaciones se hará acreedor a las sanciones establecidas en la ley fiscal para cada uno de estos casos, sin perjuicio de las sanciones, por el delito de **peculado por apropiación**, previstas en la ley penal por expreso mandato del artículo 22 de la ley 383 de 1997.

Ahora bien, para cumplir las obligaciones propias de los agentes retenedores, deberán solicitar la tarjeta NIT de acuerdo con lo establecido en el artículo 555 – 1 del citado ordenamiento legal el cual dispone que para efectos tributarios los agentes retenedores se identificarán mediante el número de identificación tributaria NIT, que le asigna la dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales.

El NIT de la Junta de copropietarios será expedida por la oficina correspondiente de la administración en cuya jurisdicción esté localizado el edificio constituido en propiedad horizontal, con la presentación de los respectivos documentos señalados para tal fin.

Para efectos de la exoneración de la retención en la fuente, las entidades no contribuyentes, únicamente requieren demostrar su naturaleza jurídica ante el agente retenedor, mediante la copia de la certificación expedida por la entidad que les haya otorgado la personería jurídica si fueron constituidas conforme a la ley 16 de 1985 o con el reglamento de propiedad horizontal si fueron constituidas bajo el amparo de la ley 182 de 1948”.

➤ **CONCEPTO 0555769 DE 1998 JULIO 14 (ESCRITO TEXTUELMENTE)**

Problema jurídico

¿LAS ADMINISTRACIONES DE LOS CONJUNTOS RESIDENCIALES, DEBEN EFECTUAR RETENCION EN LA FUENTE POR CONCEPTO DE VIGILANCIA?

Tesis jurídica

LAS ADMINISTRACIONES DE LOS CONJUNTOS RESIDENCIALES QUE TENGAN LA CALIDAD DE AGENTES RETENEDORES DEBEN EFECTUAR RETENCION EN LA FUENTE POR CONCEPTO DE VIGILANCIA

“El artículo 4 del Decreto 3715 de 1998 en su párrafo establece que en el caso de los servicios prestados por las empresas de servicios temporales, y aquellas que presten servicios de **vigilancia o aseo**, el porcentaje de retención en la fuente será del dos por ciento (2%) del respectivo pago o abono en cuenta”

La citada norma es clara al señalar el porcentaje de retención en la fuente del 2% por la prestación del servicio de vigilancia.

Dicha retención debe ser practicada cuando los administradores de edificios tienen la calidad de agente retenedor.

Vale la pena tener en cuenta que el artículo 6 del DR. 2715 de 1983 el cual señala que no habrá retención en la fuente sobre los pagos o abonos en cuenta por prestación de servicios cuya cuantía individual sea inferior a \$ 41.000 para el año de 1998.

➤ **CONCEPTO 14963 DE 1997 OCTUBRE 7 (ESCRITO TEXTUALMENTE)**

Retención en la fuente – Agentes Retenedores

Problema jurídico

¿LAS JUNTAS DE COPROPIETARIOS ADMINISTRADORAS DE EDIFICIO ORGANIZADOS EN PROPIEDAD HORIZONTAL O DE COPROPIETARIOS DE CONJUNTOS RESIDENCIALES QUE POR HABERSE CONSTITUIDO Y EN CONSECUENCIA REGIRSE POR LA LEY 182 DE 1948 NO TIENEN PERSONERÍA JURÍDICA, SON AGENTES RETENEDORES?

Tesis Jurídica

LAS JUNTAS DE COPROPIETARIOS ADMINISTRADORAS DE EDIFICIOS ORGANIZADOS EN PROPIEDAD HORIZONTAL O DE CONJUNTOS RESIDENCIALES, TENGAN O NO PERSONERÍA JURÍDICA, SON AGENTES DE RETENCIÓN.

“Prevé el artículo 368 del ET. : “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, 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.

Parágrafo 1º. Radica en el Director de Impuestos y Aduanas Nacionales, la competencia para autorizar o designar a las personas o entidades que deberán actuar como retenedores y suspender la autorización cuando a

su juicio no se garantice el pago de los valores auto retenidos.

Parágrafo 2º. Además de los agentes de retención enumerados en éste 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 retención”.

Respecto de las juntas de copropietarios administradoras de edificios organizados en propiedad o de copropietarios de conjuntos residenciales corresponde manifestar, que al tenor de lo dispuesto en el artículo 1º de la ley 16 de 1985, “ la llamada propiedad horizontal, que se rige por las normas de la ley 182 de 1948 y del Estatuto, es una forma de dominio que hace objeto de propiedad exclusiva o particular determinadas partes de un inmueble y sujeta las áreas de éste destinadas al uso o servicio común de todos o parte de los propietarios de aquellas al dominio de la persona jurídica que nace conforme con las disposiciones de esta ley”.

El artículo 3º ibidem a la vez prescribe:

“Artículo 3º. Persona Jurídica. La propiedad horizontal una vez constituida legalmente, forma una persona jurídica distinta de los propietarios de los bienes de dominio particular exclusivo individualmente considerados. Esta persona, que no tendrá ánimo de lucro, deberá cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal, administrar correcta y eficazmente los bienes de uso o servicio común y en general ejercer la dirección, administración y manejo de los intereses comunes de los propietarios de inmuebles en relación con el mismo”.

No obstante, tratándose de propiedad horizontal regida por la ley 182 de 1948 y por disposición del artículo 7º de la ley 16 de 1985, todos los derechos y obligaciones

de los propietarios sobre los bienes de uso o servicio común consagrados en la ley 182 de 1948 se transfieren a la persona jurídica encargada de su administración y manejo y, por tanto, tales derechos y obligaciones se radican en su patrimonio. Así mismo, las demás descripciones de dicha ley en relación con los mismos bienes se entienden referidas a esta persona jurídica.

Lo anterior por cuanto, según lo señala el artículo 11 de la ley 182 de 1948 y para las copropiedades regidas por ésta, los propietarios de los diversos pisos o departamentos en que se divide un edificio podrán constituir una sociedad que tenga a su cargo la administración del mismo. No constituyendo sociedad deberán redactar un reglamento de copropiedad, que precise los derechos y obligaciones recíprocas de los copropietarios, el cual deberá ser acordado por la unanimidad de los interesados.

El reglamento de copropiedad deberá ser reducido a escritura pública, e inscrito simultáneamente con los títulos de dominio y plano del edificio. Dicho reglamento tendrá fuerza obligatoria respecto de los terceros adquirentes a cualquier título.

Siendo así, en el caso en que se constituya la sociedad para su administración, corresponderá a ésta actuar como agente retenedor respecto de los pagos de la propiedad horizontal.

El artículo 10 de la ley 16 de 1985 dispone: “Esta ley solo se aplicará de aquellos inmuebles que, conforme con la voluntad de su propietario o propietarios, se sometan expresamente a ella. También podrán el propietario o propietarios optar por someterlos exclusivamente a la ley 182 de 1948 indicándolo así en el respectivo reglamento.

Los inmuebles sujetos al actual régimen de propiedad horizontal continuarán rigiéndose por la ley 182 de 1948, pero podrán, si lo prefieren sus propietarios acogerse a

las disposiciones de esta ley, previa; la reforma del reglamento y el cumplimiento de las diligencias aquí ordenadas.

Parágrafo: Los administradores de que trata la ley 182 de 1948, cuando los inmuebles estén sometidos exclusivamente a este régimen, tendrán las facultades que el Código Civil establece para las grandes comunidades especialmente las contempladas por la ley 95 de 1890 y en cuanto a personería se regirán por lo dispuesto en el artículo 22 de dicha ley”.

De todo lo precedente puede establecerse, que existen propiedades horizontales que una vez constituidas forman persona jurídica distinta a los propietarios, y propiedades horizontales con facultades de grandes comunidades, que como tales no tienen personería jurídica.

Ahora bien, establecido como está en el artículo 368 del ET. transcrito, que tanto las personas jurídicas como las comunidades organizadas son agentes retenedores, forzoso es concluir que, las juntas de copropietarios administradoras de edificios organizadas en propiedad horizontal o de copropietarios de conjuntos residenciales, que por haberse constituido conforme a la Ley 16 de 1985 tienen personería jurídica, o aquellas que por estar sometidas a la ley 182 de 1948 tienen facultades de grandes comunidades, al estar taxativamente previstas como agentes de retención las personas jurídicas y las comunidades organizadas en el artículo 368, cuando realicen pagos o abonos en cuenta por conceptos sometidos a retención, deberán practicar retención en la fuente. Debe sí reiterarse, que en el evento en que los copropietarios de la propiedad horizontal regida por la ley 182 de 1948 hayan constituido la sociedad para la administración de la misma, corresponderá a ésta todos los deberes fiscales, como administradora”.

II. ESTATUTO TRIBUTARIO

➤ **ARTÍCULO 23 DEL ESTATUTO TRIBUTARIO (ESCRITO TEXTUALMENTE)**

“Otras entidades que no son contribuyentes. No son contribuyentes del impuesto sobre la renta, los sindicatos,... las juntas de copropietarios administradoras de edificios organizados en propiedad horizontal o de copropietarios de conjuntos residenciales,... sigue el artículo 23”.

➤ **ARTÍCULO 368 DEL ESTATUTO TRIBUTARIO (ESCRITO TEXTUALMENTE)**

“Quiénes 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, 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.

PARÁGRAFO 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 auto retenedores y suspender la autorización cuando a su juicio no se garantice el pago de los valores auto retenidos.

PARÁGRAFO 2: ... Sigue el artículo 368”.

➤ **ARTÍCULO 369 DEL ESTATUTO TRIBUTARIO (ESCRITO TEXTUALMENTE)**

“Cuándo no se efectúa la retención. No están sujetos a retención en la fuente:

1. Los pagos o abonos en cuenta que se efectúen a:
 - a. La Nación y sus divisiones administrativas, a que se refiere el artículo 22.
 - b. Las entidades no contribuyente.

2. Los pagos o abonos en cuenta que por disposiciones especiales sean exentos en cabeza del beneficiario.
3. Los pagos o abonos en cuenta respecto de los cuales deba hacerse retención en la fuente, en virtud de disposiciones especiales, por otros conceptos.

... Sigue el artículo 368...”

➤ **ARTÍCULO 605 DEL ESTATUTO TRIBUTARIO (ESCRITO TEXTUALMANTE)**

“Quiénes deben presentar declaración de retención en la fuente. A partir del mes de enero de 1988, inclusive, los agentes de retención en la fuente deberán presentar por cada mes, una declaración de la retención en la fuente que de conformidad con las normas vigentes debieron efectuar durante el respectivo mes, la cual se presentará en el formulario que para tal efecto señale la Dirección General de Impuestos Nacionales”.

➤ **ARTÍCULO 606 DEL ESTATUTO TRIBUTARIO (ESCRITO TEXTUALMENTE)**

“Contenido de la declaración de retención. La declaración de retención en la fuente deberá contener:

1. El formulario debidamente diligenciado.
 - a. La información necesaria para la identificación y ubicación del agente retenedor.
2. La discriminación de los valores que debieron retener por los diferentes conceptos sometidos a retención en la fuente durante el respectivo mes, y la liquidación de las sanciones cuando fuere del caso.
3. La firma del agente retenedor o de quien cumpla el deber formal de declarar.
4. La firma del Revisor Fiscal cuando se trate de agentes retenedores obligados a llevar libros de contabilidad y que de conformidad con el código de comercio y demás normas vigentes sobre la materia, estén obligados a tener Revisor Fiscal.

... sigue el artículo 606...”

III. DECRETOS Y LEYES

➤ **DECRETO 187 DE 1975 FEBRERO 08 (ESCRITO TEXTUALMENTE)**

“ 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. No existe comunidad organizada, cuando el aprovechamiento del bien común se hace personal e independientemente por cada uno de los comuneros, o mediante contratos de arrendamientos, aparcería, préstamo, comodato, depósito y otros análogos, celebrados por los comuneros entre sí o con terceros”.

IV. INFORME DE LA COMISIÓN DE REVISIÓN PRESENTADO EN LA ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS EL DÍA 26 DE MARZO DE 1998.

Se toma del informe presentado por un grupo de copropietarios que hizo una auditoria juiciosa en el Conjunto y que conformó la COMISIÓN DE REVISIÓN, cuyo informe fue presentado a la Asamblea de copropietarios, de marzo 26 de 1998, del que se toman capítulos importantes como el II EGRESOS, el capítulo IV IMPUETOS y el LEGALIDAD DEL CONJUNTO.

- a) **CAPÍTULO II EGRESOS:** “... 1) Se efectúan pagos a la administración del conjunto aproximadamente por ocho (8) millones de pesos mensuales; éstos pagos comprenden: Servicios de administración, servicio de supervisores, servicio de relevantes, toderos y servicio de contabilidad.

Estos cobros no se realizan con factura sino que siempre se han llevado a cabo con cuenta de cobro, y desde su comienzo a estos pagos no se les ha efectuado

retención en la fuente, a pesar de existir la obligación legal, según relación de comprobantes de egresos.

RIESGOS: Concentración de pagos en un solo beneficiario sin retención en la fuente. 2) El Conjunto nunca ha practicado retención en la fuente (desde su comienzo) sobre los pagos efectuados; se precisa que la empresa administradora ha sido siempre la misma y ha hecho caso omiso a la exigencia que por ley se está obligado. Se evidencia en los comprobantes de egreso N° 0741, 0742, 0743,0746, 0748, 0749, 0761, 0763 de mayo de 1997.

RIESGOS: Sanciones por violación de la Ley, según se explica en el capítulo de impuestos.

...sigue en el informe el capítulo de egresos en el que se cuestionan anticipos y retroactivos a nombre de la administración y otros con otras deficiencias, sin autorizaciones del consejo...”

- b) **CAPÍTULO IV IMPUESTOS.** “... 1) **RETENCIÓN EN LA FUENTE:** Si bien es cierto el Conjunto Parque Residencial calle 100 está catalogado como una entidad no contribuyente del impuesto sobre la renta y complementarios, y que no está obligado a presentar declaración de renta ni de ingresos y patrimonio, según lo expresado en el artículo octavo del Decreto 3049 de diciembre 23 de 1997, sí expresa el párrafo contenido en el mencionado artículo que “... están obligados a presentar declaración de retención en la fuente e impuesto sobre las ventas, cuando sea del caso.

El conjunto en mención desde su comienzo ha desconocido esta obligación formal, pese a los siguientes antecedentes:

- Solicitud reiterativa del propietario y miembro del Consejo Julio Peña el 8 de julio de 1994, requiriendo el valor liquidado y pagado por concepto de Retención en la Fuente.

- En abril 14 de 1995, vuelve y solicita el señor Peña la aplicación de la retención en la fuente sobre los pagos efectuados.
- Concepto del Revisor Fiscal mediante el cual deja constancia de la obligatoriedad del conjunto de practicar la retención en la fuente y las sanciones a las cuales está expuesto si no cumple esta obligación.
- En mayo 31 de 1997, en el acta 005 del Consejo, se ordena que a partir de junio de 1997 se comience a practicar la retención en la fuente a los proveedores cuando sea del caso.
- En Junio 12 de 1997, el abogado Humberto Devia Gutiérrez, previa solicitud del Consejo de Administración, emite un concepto mediante el cual informa que el Conjunto no es sujeto de retención en la fuente al no perseguir ánimo de lucro, basado en el concepto de la **DIAN** 18180 de junio 26 de 1985; sin embargo, no se debe interpretar que no es agente retenedor. En el último párrafo del concepto del abogado, concluye erróneamente que la junta administradora del Conjunto no está obligada a efectuar retenciones, al no ser responsable del IVA, por no tener la calidad de comerciante, ni pertenecer al régimen común o simplificado, conceptos que no tienen ninguna relación entre sí ni con el concepto de la DIAN al cual se refirió previamente.
- En junio 23 de 1997, en el acta 006 del Consejo de Administración, se le da la orden a la Empresa Administradora para que consulte a la **DIAN** sobre la obligatoriedad o no de hacer Retenciones en la Fuente.
- En agosto 23 de 1997 se dice en el acta 007 que la **DIAN** confirmó que si se debía hacer Retención en la Fuente.

En consecuencia, el Conjunto Parque Residencial Calle 100 es agente retenedor y como tal está obligado a aplicar la retención en la fuente a partir de los topes señalados por la ley. De no cumplir con esta obligatoriedad, es solidariamente responsable con el contribuyente por las sumas que han debido ser retenidas, se hace acreedor a las sanciones por no presentar las declaraciones correspondientes, a los intereses de mora por los no pagos efectuados en su oportunidad y los representantes tienen responsabilidad subsidiaria por el incumplimiento de estos deberes formales... sigue el contenido del informe”.

- c) **CAPÍTULO VIII LEGALIDAD DEL CONJUNTO**”: ... 3) Hay un gran vacío legal en el conjunto al haber omitido la Empresa Administradora la práctica de la retención en la fuente en los pagos a los proveedores, no obstante la orientación de la Revisoría Fiscal, el concepto de la **DIAN** y otros detalles enunciados en el capítulo de impuestos... .. Sigue el informe legalidad del conjunto cuestionando otros temas de ineficiencia de la administración del señor Carlos Coral Rincón”.

V INFORME DE LAS RESPUESTAS DADAS POR LA EMPRESA ADMINISTRADORA DEL CUESTIONAMIENTO QUE HICIERA LA COMISIÓN DE REVISIÓN EN EL INFORME PRESENTADO EN ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS DE MARZO 26 DE 1998, Y LLEVADO NUEVAMENTE A LA ASAMBLEA DE MAYO 22 DE 1998.

Este informe es el resultante de las respuestas que dio la Administración del Conjunto al grupo designado por el Consejo de Administración para escuchar y recopilar los descargos del Administrador frente al informe de la Comisión de Revisión, el cual se presentó a la Asamblea de Copropietarios de mayo 22 de 1998, del cual aquí se hace alusión a los capítulos considerados importantes y relacionados con el tema, tales como el II de EGRESOS, el IV de IMPUESTOS y el VIII relacionado con la LEGALIDAD DEL CONJUNTO.

- a. **CAPÍTULO II EGRESOS:** 1) Se efectúan pagos a la administración del Conjunto aproximadamente por ocho (8) millones de pesos mensuales, estos pagos comprenden los servicios de: Administración, supervisores, relevantes, toderos y la contabilidad. Estos cobros no se realizan con factura sino que siempre se han llevado a cabo con cuenta de cobro, y desde su comienzo a estos pagos no se les ha efectuado retención en la fuente, a pesar de existir la obligación legal.

RIESGO: Concentración de pagos en un solo beneficiario sin retención en la fuente.

“ ... 1) **RESULTADO:** La respuesta recibida es que la administración puede contratar todos los servicios, según el artículo 60, literal g, de los Estatutos. La Administración expuso que aunque no hay soporte escrito de estas autorizaciones en actas del consejo, éste las aprobó.

Se confirmó que todos los servicios han sido cobrados por la Administración con cuenta de cobro sin el lleno de los requisitos de una factura formal; manifiesta la administración que este mecanismo ha sido autorizado verbalmente por los consejos de administración anteriores. No existe acta.

La Administración y la Revisoría Fiscal actual se comprometen a formalizar con los consejos anteriores por escrito éstas autorizaciones”.

2) El Conjunto nunca ha practicado retención en la fuente sobre los pagos efectuados, se precisa que la empresa administradora ha sido siempre la misma y ha hecho caso omiso a la exigencia que por ley se está obligado. Se evidencia en los comprobantes de egreso N° 0741, 0742, 0743,0746, 0748, 0749, 0761, 0763 de mayo de 1997.

RIESGOS: Sanciones por violación de la Ley, según se explica en el capítulo de impuestos.

“... 2) RESULTADO: La respuesta verbal de la administración es que la retención no se ha efectuado por decisión de los Consejos de Administración y en su respuesta escrita menciona que aunque es obligatorio efectuarla las anteriores Asambleas no han tomado decisión al respecto por beneficio económico. Se conviene seguir igual procedimiento que del estipulado en el punto anterior.”

- b) **CAPÍTULO IV IMPUESTOS. “... 1) RETENCIÓN EN LA FUENTE:** Si bien es cierto el Conjunto Parque Residencial calle 100 está catalogado como una entidad no contribuyente del impuesto sobre la renta y complementarios, y que no está obligado a presentar declaración de renta ni de ingresos y patrimonio, según lo expresado en el artículo octavo del Decreto 3049 de diciembre 23 de 1997, sí expresa el párrafo contenido en el mencionado artículo que “... están obligados a presentar declaración de retención en la fuente e impuesto sobre las ventas, cuando sea del caso.

El conjunto en mención desde su comienzo ha desconocido esta obligación formal, pese a los siguientes antecedentes:

- Solicitud reiterativa del propietario y miembro del Consejo Julio Peña el 8 de julio de 1994, requiriendo el valor liquidado y pagado por concepto de Retención en la Fuente.
- En abril 14 de 1995, vuelve y solicita el señor Peña la aplicación de la retención en la fuente sobre los pagos efectuados.
- Concepto del Revisor Fiscal mediante el cual deja constancia de la obligatoriedad del conjunto de practicar la retención en la fuente y las sanciones a las cuales está expuesto si no cumple esta obligación.
- En mayo 31 de 1997, en el acta 005 del Consejo, se ordena que a partir de junio de 1997 se comience a practicar la retención en la fuente a los proveedores cuando sea del caso.

- En Junio 12 de 1997, el abogado Humberto Devia Gutiérrez, previa solicitud del Consejo de Administración, emite un concepto mediante el cual informa que el Conjunto no es sujeto de retención en la fuente al no perseguir ánimo de lucro, basado en el concepto de la **DIAN** 18180 de junio 26 de 1985; sin embargo, no se debe interpretar que no es agente retenedor. En el último párrafo del concepto del abogado, concluye erróneamente que la junta administradora del Conjunto no está obligada a efectuar retenciones, al no ser responsable del IVA, por no tener la calidad de comerciante, ni pertenecer al régimen común o simplificado, conceptos que no tienen ninguna relación entre sí ni con el concepto de la DIAN al cual se refirió previamente.
- En junio 23 de 1997, en el acta 006 del Consejo de Administración, se le da la orden a la Empresa Administradora para que consulte a la **DIAN** sobre la obligatoriedad o no de hacer Retenciones en la Fuente.
- En agosto 23 de 1997 se dice en el acta 007 que la DIAN confirmó que si se debía hacer Retención en la Fuente.

En consecuencia, el Conjunto Parque Residencial Calle 100 es agente retenedor y como tal está obligado a aplicar la retención en la fuente a partir de los topes señalados por la ley. De no cumplir con esta obligatoriedad, es solidariamente responsable con el contribuyente por las sumas que han debido ser retenidas, se hace acreedor a las sanciones por no presentar las declaraciones correspondientes, a los intereses de mora por los no pagos efectuados en su oportunidad y los representantes tienen responsabilidad subsidiaria por el incumplimiento de estos deberes formales... sigue el contenido del informe”.

“... 1) RESULTADO: No responde satisfactoriamente ni presenta las debidas pruebas de actas por escrito. Los proveedores consultados manifiestan intencionalidad de cumplir con éste deber, pero no se les ha practicado la correspondiente retención... sigue contexto de las respuestas”.

- c) **CAPÍTULO VIII LEGALIDAD DEL CONJUNTO:** " ... 3) Hay un gran vacío legal en el conjunto al haber omitido la Empresa Administradora la práctica de la retención en la fuente en los pagos a los proveedores, no obstante la orientación de la Revisoría Fiscal, el concepto de la DIAN y otros detalles enunciados en el capítulo de impuestos... ... Sigue el informe legalidad del conjunto cuestionando otros temas de ineficiencia de la administración del señor Carlos Coral Rincón".

"... 1) La Empresa Administradora no dio respuestas a estos requerimientos del aspecto legal.

➤ **ARTÍCULO 8º DEL DECRETO 3049 DE 1997**

" Entidades no contribuyentes del impuesto a la Renta y Complementarios que no deben presentar declaración de Renta ni de ingresos y Patrimonio. De conformidad con lo dispuesto en los artículos 22 y 598 del Estatuto Tributario no son contribuyentes del impuesto de la renta y complementarios y no deben presentar declaración de renta y complementario, ni declaración de ingresos y patrimonio, por el año gravable de 1997, las siguientes entidades:

- a. La Nación, los Departamentos, los municipios, el Distrito Capital de Bogotá, el Distrito Turístico y Cultural de Cartagena, el Distrito Turístico de Santa Marta, los Territorios Indígenas y las demás entidades territoriales.
- 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 o de copropietarios de conjuntos residenciales.

Las entidades señaladas en los literales anteriores, están obligadas a presentar declaraciones de retención en la fuente e impuestos sobre las ventas, cuando sea del caso.

Parágrafo. No están obligadas a presentar declaración del impuesto sobre la renta y complementarios ni de ingresos y patrimonio los fondos de inversión de capital extranjero”.

IV. OTROS CONCEPTOS DE LA DIAN

- 054047 de julio 14 de 1998
- 14963 de 1997, el cual constituye doctrina oficial sobre el tema.

V. LEYES Y DECRETOS

- LEYES: 95 de 1890 Art. 22; 95 de 1890 y en cuanto a personerías se refiere en el artículo 22; 16 de 1985; 16 de 1985 Art. 1; 16 de 1985 Art. 7; 16 de 1985 Art. 10; 182 de 1948 Art.3; 182 de 1948 Art.11; 182 de 1948 Art.12; 182 de 1948 Art. 22; 383 de 1997 Art.22; 383 de 1997 Art.55-1; 428 de 1998.
- DECRETOS: 0187 de 1975 Art. 7; 0825 de 1978 Art. 8; DR. 2715 de 1983 Art.6; 3049 de 1997 Art. 8; 3715 de 1998 Art. 4 Parágrafo.

VI. ESTATUTO TRIBUTARIO (DECRETO 0624 DE 1989)

- **ARTÍCULOS:** 13, 22, 23, 368, 571, 572. Literal e) 573, en concordancia con el artículo 8 del Decreto 825 de 1978; 598.

VII. CÓDIGO CIVIL COLOMBIANO

- El término comunidad se emplea para significar el fenómeno resultante del fraccionamiento de la titularidad del derecho real de propiedad (o de otro derecho real) por el simple hecho de estar en cabeza de dos o más sujetos. Este fraccionamiento del derecho – se indica - es lo que da lugar, en ocasiones, a una comunidad singular y en otras a una de carácter universal.

VIII. CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

➤ Casación Civil Sentencia de Noviembre 29 de 1996 Exp. 4721.

- 4). ¿ Los obligados al cumplimiento de deberes formales de terceros responden subsidiariamente cuando omitan cumplirlos, por las consecuencias que se deriven de su omisión?**
- 5). ¿Existe posibilidad de repetir contra los proveedores o terceros en el evento de ser agentes retenedores?**

Para llegar a una claridad de estos aspectos, se han consultado principalmente las siguientes fuentes:

I. **DIAN**

➤ **CONCEPTO 010379 DE 1999 FEBRERO 11 (ESCRITO TEXTUALMENTE)**

Retención en la fuente

Problema Jurídico

EN EL CASO DE LOS CONJUNTOS RESIDENCIALES, QUIÉN ES EL RESPONSABLE DE LA ELABORACIÓN Y PRESENTACIÓN DE LA DECLARACIÓN DE RETENCIÓN EN LA FUENTE?

Tesis Jurídica

LA RESPONSABILIDAD DE LA ELABORACIÓN Y REPRESENTACIÓN DE LA DECLARACIÓN DE RETENCIÓN EN LA FUENTE DE EDIFICIOS Y CONJUNTOS RESIDENCIALES SE ENCUENTRA A CARGO DEL ADMINISTRADOR.

“De conformidad con lo señalado en el artículo 368 del ET. Tienen la calidad de agentes de retención, entre otras, las comunidades organizadas.

Los agentes retenedores por expresa disposición legal tienen varias obligaciones que deben cumplir, en caso contrario se impondrán las respectivas sanciones.

El artículo 571 del ET. Establece que los contribuyentes o responsables directos del pago del tributo deberán cumplir los deberes formales señalados en la ley o en el reglamento, personalmente o por medio de sus representantes, y a falta de éstos, por administrador del respectivo patrimonio.

El artículo 572 del ET. Señala que deben cumplir los deberes formales de sus representados, sin perjuicio de lo dispuesto en otras normas:

- a) Los padres por sus hijos menores, en los casos en que el impuesto debe liquidarse directamente a los menores;
- b) Los tutores y curadores por los incapaces a quienes representan.
- c) Los gerentes, administradores y en general los representantes legales, por las personas jurídicas y sociedades de hecho. Esta responsabilidad puede ser delegada en funcionarios de la empresa designados para el efecto, en cuyo caso se deberá informar de tal hecho a la Administración de Impuestos correspondiente. (Literal Modificado Ley 223/95, Art. 172.
- d) Los albaceas con administradores de bienes, por las sucesiones; a falta de albaceas los herederos con administración de bienes, y a falta de unos y otros, el curador de la herencia yacente;
- e) Los administradores privados o judiciales, por las comunidades que administran; a falta de aquellos, los comuneros que hayan tomado parte en la administración de los bienes comunes.
- f) Los donatarios o asignatarios por las respectivas asignaciones o donaciones modales;
- g) Los liquidadores por las sociedades en liquidación y los síndicos por las personas declaradas en quiebra o en concurso de acreedores, y
- h) Los mandatarios o apoderados generales, los apoderados especiales para fines del impuesto y los agentes exclusivos de negocios en Colombia de residentes en el exterior, respecto de sus representados, en los casos en que sean apoderados de estos para presentar sus declaraciones de renta o de ventas y cumplir los demás deberes tributarios.

El artículo 606 del ET. Indica cual debe ser el contenido de las declaraciones de retención en la fuente y su numeral 4º incluye la firma del agente retenedor o de quien cumpla el deber formal de declarar.

El artículo 665 del ET. Establece que:

“El agente retenedor que no consigne las sumas retenidas dentro de los dos (2) meses siguientes a aquel en que se efectuó la respectiva retención, queda sometido a las mismas sanciones previstas en la ley penal para los servidores públicos que incurran en el delito de peculado por apropiación.

En la misma sanción incurrirá el responsable del impuesto sobre las ventas que, teniendo la obligación de hacerlo, no consigne las sumas recaudadas por dicho concepto, dentro del mes siguiente a la finalización del bimestre correspondiente.

Tratándose de sociedades y otras entidades, quedan sometidas a esas mismas sanciones las personas naturales encargadas en cada entidad del cumplimiento de dichas obligaciones. Para tal efecto, las empresas deberán informar a la Administración de la cual sea contribuyente, con anterioridad al ejercicio de sus funciones, la identidad de la persona que tiene la autonomía suficiente para realizar tal encargo y la constancia de su aceptación. De no hacerlo, las sanciones previstas en este artículo, recaerán sobre el representante legal”.

Las citadas normas señalan los responsables del cumplimiento de los deberes formales en materia tributaria; por consiguiente los administradores de los edificios, conjuntos residenciales o similares, son los obligados al cumplimiento de dichos deberes, como la elaboración y presentación de la declaración de retención de la fuente, excepto cuando han delegado dicha responsabilidad en otra persona o funcionario del conjunto residencial, para lo cual debe avisar a la Administración de Impuestos competente, anexando la respectiva constancia de aceptación”.

- **CONCEPTO 10531 DE 1987 abril 13**
- Retención en la fuente – Responsabilidad y solidaridad en las sanciones.

“... En síntesis, el acto administrativo impositivo de la sanción debe dirigirse al ente retenedor, de manera clara y precisa por ser éste el sujeto pasivo de la sanción. Es decir, sin mencionar en la providencia la persona natural designada para efectuar los descuentos como se dice en la consulta.

Esto porque además de lo ya expuesto, sobre el sentido literal de las normas relacionadas, por mandato expreso de la Ley 52 de 1977, en cuyo artículo 6º se lee “... Las sanciones o multas impuestas al agente retenedor por el incumplimiento de sus deberes serán de su exclusiva responsabilidad”, dejan sin lugar a dudas claridad en cuanto al sancionado, y, a contrario excluye de ésta a cualquier persona diferente de aquél.

Cosa muy diferente es, que producida la sanción al agente retenedor y en un proceso posterior, se vea afectada o relacionada la persona natural encargada de hacer las retenciones.

Evidentemente, para el pago de las sanciones pecuniarias, la persona natural podría, si no se obtiene el pago por parte del retenedor, verse comprometida con el fisco nacional por solidaridad. Quede claro para el pago de la sanción y no como sancionada.

Esta solidaridad tiene apoyo jurídico en el artículo en el artículo 73 del Decreto 3803 de 1982, artículo 22 del Decreto 081 de 1984, etc y significa que la autoridad de impuestos, a manera de ejemplo, si no puede obtener el pago de la sanción que impuso a un retenedor, puede hacerla efectiva accionando en contra de la persona que por solidaridad con el retenedor, deba responder en el pago”.

➤ **CONCEPTO 009338 DE 200 FEBRERO 4 (ESCRITO TEXTUALMENTE)**

Retención en la fuente

Problema Jurídico

¿CÓMO SE EFECTÚA EL COBRO CUANDO LA RETENCIÓN NO LA PRACTICA EL MANDATARIO?

Tesis Jurídica

EL AGENTE DE RETENCIÓN RESPONDE POR LA SUMA QUE ESTÁ OBLIGADO A RETENER O PERCIBIR, SIN PERJUICIO DE SU DERECHO DE REEMBOLSO CONTRA EL CONTRIBUYENTE.

“ De conformidad con el artículo 370 del ET. Cuando no se realiza la retención o percepción, el agente responde por la suma que está obligado a retener o percibir, sin perjuicio de su derecho de reembolso contra el contribuyente, cuando aquel satisfaga la obligación. Las sanciones o multas impuestas al agente por el incumplimiento de sus deberes serán de su exclusiva responsabilidad.

De la norma citada se desprende que corresponde a quien deba practicar la retención responder de la misma ante el Estado y puede repetir contra el contribuyente de la misma. Se practica sobre el total del pago o abono en cuenta con base en el contrato efectuado.

Es de anotar que en relación con el tema este despacho se pronunció en los conceptos N° 78435 de 1998 y 47 410 de mayo 20 de 1999, los cuales se anexan para su conocimiento.

No realizada la retención o percepción, el agente responderá por la suma que está obligado a retener o percibir, sin perjuicio de su derecho de reembolso contra el contribuyente, cuando aquel satisfaga la obligación. Las sanciones o multas impuestas al agente por el incumplimiento de sus deberes serán de su exclusiva responsabilidad.

De acuerdo con el artículo 371 ibidem para el pago de las sanciones pecuniarias correspondientes, existe responsabilidad solidaria:

- a) Entre la persona natural encargada de hacer las retenciones y la persona jurídica que tenga legalmente el carácter de retenedor.
- b) Entre la persona natural encargada de hacer la retención y el dueño de la empresa si ésta carece de personería jurídica.
- c) Entre la persona natural encargada de hacer la retención y quienes constituyan la sociedad de hecho o formen parte de una comunidad organizada.

➤ **CONCEPTO 8470 DE 1999 FEBRERO 05 (ESCRITO TEXTUALMENTE)**

Obligaciones del Contribuyente – Prueba Contable

Problema Jurídico

¿DÓNDE DEBEN REGISTRAR LOS LIBROS DE CONTABILIDAD QUE LLEVAN VOLUNTARIAMENTE LAS PERSONAS NATURALES Y JURÍDICAS QUE DESARROLLAN ACTIVIDADES NO COMERCIALES Y QUE NO ESTÁN OBLIGADAS A LLEVAR DICHS LIBROS?

Tesis Jurídica

PARA QUE LA CONTABILIDAD CONSTITUYA PRUEBA TANTO PARA LOS OBLIGADOS LEGALMENTE A LLEVAR LIBROS DE CONTABILIDAD COMO PARA LOS QUE NO ESTANDO LEGALMENTE OBLIGADOS LLEVEN TALES LIBROS DEBEN ESTAR REGISTRADOS EN LA CÁMARA DE COMERCIO O EN LA ADMINISTRACIÓN DE IMPUESTOS NACIONALES, SEGÚN EL CASO.

“El artículo 374 del ET. señala los requisitos para que la contabilidad constituya prueba, entre los cuales se encuentra el requisito expuesto en la anterior tesis de este concepto.

Con respecto a las sociedades civiles diferentes de las entidades sin ánimo de lucro y las entidades gremiales deben llevar obligatoriamente libros de contabilidad y registrarlos en la Cámara de conformidad con los artículos 26 y 100 del código de comercio.

El artículo 26 se refiere a la obligación de registrar ciertos documentos, entre otros los libros de comercio que opera para todos los comerciantes.

El artículo 100 del Código de Comercio, el cual fue modificado por el artículo 1º de la Ley 222/95, así:

“Sin embargo, cualquiera que sea su objeto, las sociedades comerciales y civiles estarán sujetas, para todos los efectos a la legislación mercantil”.

La Resolución 1072 de 1996 de la Superintendencia de Industria, la cual en su artículo 1º señala que las cámaras de comercio, para efectos del registro mercantil, llevará los siguientes libros así “... Libro VII. De los libros: Se inscribirá en este libro: Los libros de comercio y demás respecto de los cuales la ley establece la formalidad de registro.

...Libro XII De las Sociedades Civiles. Se inscribirá en este libro: ... c) Los demás actos que de conformidad con el inciso 2º del artículo 100 (sic) de la Ley 222 de 1995 deben registrarse respecto de las sociedades civiles”.

Con referencia a las corporaciones, fundaciones, juntas de acción comunal y demás entidades probadas sin ánimo de lucro los libros de contabilidad se deben inscribir en la cámara de comercio, salvo las instituciones de educación formal y no formal a que se refiere la Ley 115 de 1994; las personas jurídicas que presten servicio de vigilancia privada; las iglesias, confesiones y denominaciones religiosas, sus federaciones y confederaciones y asociaciones de ministros; las reguladas por la ley 100 de seguridad social, los sindicatos y las asociaciones de trabajadores y empleadores; partidos y movimientos políticos, cámaras de comercio y las demás personas jurídicas respecto de las cuales la ley expresamente regule en forma específica su creación y funcionamiento, todas las

cuales se registrarán por sus normas especiales (Art. 42 y 45 del Decreto 2150 de 1995).

Finalmente, las personas naturales cuya actividad sea exclusivamente de carácter civil, al no estar obligadas expresamente, a registrar sus libros en la Cámara de Comercio, y que de manera voluntaria opten por llevar libros de contabilidad deberán registrarlos en la Administración de Impuestos correspondiente a su domicilio”.

➤ **ARTÍCULO 370 DEL ESTATUTO TRIBUTARIO (ESCRITO TEXTUALMENTE)**

“ Los agentes que no efectúen la retención, son responsables con el contribuyente. No realizada la retención o percepción, el agente responderá por la suma que está obligado a retener o percibir, sin perjuicio de su derecho de reembolso contra el contribuyente. Las sanciones o multas impuestas al agente por el incumplimiento de sus deberes, serán de su exclusiva responsabilidad”.

➤ **ARTÍCULO 371 DEL ESTATUTO TRIBUTARIO (ESCRITO EXTUALMENTE)**

“Casos de solidaridad en las sanciones por retención. Para el pago de las sanciones pecuniarias correspondientes, establécese la siguiente responsabilidad solidaria:

- a) Entre la persona natural encargada de hacer las retenciones y la persona jurídica que tenga legalmente el carácter de retenedor;
- b) Entre persona natural encargada de hacer la retención y el dueño de la empresa si ésta carece de personería jurídica, y

c) Entre la persona natural encargada de hacer la retención y quienes constituyan la sociedad de hecho o formen parte de una comunidad organizada”.

➤ **ARTÍCULO 375 DEL ESTATUTO TRIBUTARIO (ESCRITO TEXTUALMENTE)**

“Obligación del agente retenedor de efectuar la retención. Están obligados a efectuar la retención o percepción del tributo, los agentes de retención que por sus funciones intervengan en actos u operaciones en los cuales deben, por expresa disposición legal, efectuar dicha retención o percepción”.

➤ **ESTATUTO TRIBUTARIO ARTÍCULO 555 (ESCRITO TEXTUALMENTE)**

“Capacidad y representación. Los contribuyentes pueden actuar ante la Administración Tributaria personalmente o por medio de sus representantes o apoderados.

Los contribuyentes menores adultos pueden comparecer directamente y cumplir por sí los deberes formales y materiales tributarios”.

➤ **ESTATUTO TRIBUTARIO ARTÍCULO 556 (ESCRITO TEXTUALMENTE)**

“Representación de las personas jurídicas. La representación legal de las personas jurídicas será ejercida por el Presidente, el Gerente o cualquiera de sus suplentes, en su orden, de acuerdo con lo establecido en los artículos 372, 440,441 y 442 del Código de Comercio, o por la persona señalada en los estatutos de la sociedad, si no se tiene la denominación de Presidente o Gerente. Para la actuación de un suplente no se requiere comprobar la ausencia temporal o definitiva del principal, sólo será necesario la certificación de la Cámara de Comercio sobre su

inscripción en el Registro Mercantil. La sociedad también podrá hacerse representar por medio de apoderado especial.

➤ **ESTATUTO TRIBUTARIO ARTÍCULO 571 (ESCRITO TEXTUALMENTE)**

“ **Obligados a cumplir los deberes formales.** Los contribuyentes o responsables directos del pago del tributo deberán cumplir los deberes señalados en la Ley o en el reglamento, personalmente o por medio de sus representantes, y a falta de éstos, por el administrador del respectivo patrimonio”.

➤ **ESTATUTO TRIBUTARIO ARTÍCULO 572 (ESCRITO TEXTUALMENTE).**

“**Representantes que deben cumplir deberes formales.** Deben cumplir los deberes formales de sus representados, sin perjuicio de lo dispuesto en otras normas:

- a) Los padres por sus hijos menores, en los casos en que el impuesto debe liquidarse directamente a los menores;
- b) Los tutores y curadores por los incapaces a quienes representan;

c) Los gerentes, administradores y en general los representantes legales, por las personas jurídicas y sociedades de hecho. Esta responsabilidad puede ser delegada en funcionarios de la empresa designados para el efecto, en cuyo caso se deberá informar de tal hecho a la Administración de Impuestos y Aduanas correspondiente... sigue el artículo 572”.

➤ **ESTATUTO TRIBUTARIO ARTÍCULO 573 (ESCRITO TEXTUALMENTE)**

“**Responsabilidad subsidiaria de los representantes por incumplimiento de deberes formales.** Los

obligados al cumplimiento de deberes formales de terceros responden subsidiariamente cuando omitan cumplir tales deberes, por las consecuencias que se deriven de su omisión”

II. OTROS CONCEPTOS DE LA DIAN

- 78435 DE 1998; 47410 DE MAYO 20 DE 1999

III. LEYES Y DECRETOS

- **LEYES:** 52 DE 1977 Art. 6º; 223 de 1995 Art. 172 literal modificado.
- **DECRETOS:** 1725 de 1997 Art. 13; 3803 de 1982 Art. 73; 081 de 1984 Art.22.

IV. ESTATUTO TRIBUTARIO (DECRETO 0624 DE 1989)

- **ATÍCULOS: 368; 370; 371; 571; 572; 573; 606; 605**

6) ¿Cuál fue la razón por la que el Conjunto no declaró las retenciones por el año de 1996 y si las de los años 1997 y parte de 1998 cuando el oficio persuasivo contenía los tres (3) años gravables?

La **DIAN** adelantó dentro de sus programas especiales, dirigido a las personas jurídicas, la política de “Aconductamiento”, el cual consiste en revisar en dichas personas jurídicas y que se encuentran inscritas en su base de datos debiendo por Ley cumplir con las obligaciones tributarias en diferentes modalidades.

Dentro de los cruces de información que le faculta la Ley a la entidad anteriormente citada, comenzó por llevar a cabo prácticas de cruce de información hasta comprobar que las mismas entidades habían incumplido con los deberes fiscales que les correspondía fueran o no fueran contribuyentes del impuesto de renta y complementarios. Comenzó entonces por persuadir a aquellas personas jurídicas y organizadas que, una vez reunidas las pruebas y efectuadas las verificaciones y cruces de información, había comprobado que efectivamente tenían un grado de incumplimiento; esta persuasión se inició con el envío de un aviso persuasivo, el cual no es otra cosa que una invitación para que estas entidades que se habían mantenido al

margen de la Ley, se acercaran a reconocer sus faltas antes de ser requeridas oficialmente, en cuyo caso, la intervención del Estado genera multas onerosas para quien no atienda el llamado amistoso de la **DIAN**.

La **DIAN** dentro de su “Aconductamiento” está convencida que más que sancionar a las entidades, que en ocasiones transgreden la ley por desconocimiento o en otras ocasiones por negligencia, o también en ocasiones, lamentablemente, por la mala fe de sus responsables de cumplir con los deberes formales con el fisco, lo que busca con este proceder del fuero interno del fisco, es conducir o convencer y educar más a los transgresores de la ley de la necesidad de cumplir con sus deberes fiscales; busca este comportamiento de la **DIAN** tener cada día un número mayor de aliados con el fisco para que en forma cívica y espontánea cumpla con los deberes fiscales a tiempo y en su medida justa para ambas partes.

Quienes reciben el aviso persuasivo pueden hacer o no caso del mismo. Cuando le llegue el requerimiento oficial, tener este un carácter obligatorio, deberá responderlo con los descargos y además, agregar a los costos el del requerimiento.

Conocedora la **DIAN** de las dificultades económicas nacionales de los diferentes sectores y además de los numerosos problemas que aquejan a la Propiedad Horizontal, aplicó dicha política de “Aconductamiento” a las entidades y dentro de ellas a los conjuntos residenciales que atendieran voluntariamente el aviso persuasivo, permitiendo que justificaran su conducta fiscal del año 1997 en adelante.

La anterior norma la aplicó la **DIAN** no solamente para el conjunto Parque Residencial Calle 100, sino a todas las empresas y conjuntos residenciales, debido al llamamiento dirigido a los Conjuntos Residenciales desde los estratos 1 al 6, que bajo la política de Aconductamiento respondieran al

aviso persuasivo, por considerarlo como una intención de querer cumplir o de reconocer que efectivamente habiendo estado obligado a cumplir con un deber fiscal no lo había efectuado conforme a la ley.

Lo anterior fue expuesto a los autores de la presente investigación, personalmente, por el Jefe de Grupo de Investigaciones Especiales de la Administración Especial de las PERSONAS Jurídicas de Bogotá, D.C., advirtiendo además, que el hecho de tenerse en cuenta de los años gravables de 1997 en adelante a los que respondieran el aviso persuasivo no era un comportamiento de tipo personal de Algún jefe ni funcionario sino que se trataba de una política o directriz Institucional de la **DIAN** interna y general aplicada a todos los involucrados en este tipo de programa.

La **DIAN** inicialmente envía un oficio persuasivo informándole al Conjunto que después de efectuadas las revisiones pertinentes en el sistema de información debe proceder de conformidad.

- 7) ¿ Qué responsabilidad asume el revisor fiscal con las retenciones en la fuente no practicadas por el Conjunto durante los años de 1996, 1997 y parte de 1998, si existió la obligatoriedad?

- 8) ¿ Qué responsabilidad asume el Contador con las retenciones en la fuente no practicadas por el Conjunto durante los años de 1996, 1997 y parte de 1998, si existió la obligatoriedad?

Para llegar a una claridad de este aspecto, se han consultado principalmente las siguientes fuentes:

I. **DIAN**

- **CONCEPTO 036977 DE MAYO 26 DE 1998 (ESCRITO TEXTUALMENTE)**
Procedimiento declaración junta de copropietarios

Problema Jurídico

¿ LAS ASOCIACIONES DE COPROPIETARIOS ADMINISTRADORAS DE EDIFICIOS ORGANIZADOS EN PROPIEDAD HORIZONTAL, PARA EFECTOS FISCALES ESTÁN OBLIGADAS A TENER REVISOR FISCAL QUE SEA COTADOR PÚBLICO?

Tesis Jurídica

EL NOMBRAMIENTO DE REVISORES FISCALES EN LAS JUNTAS DE COPROPIETARIOS ADMINISTRADORAS DE EDIFICIOS ORGANIZADAS EN PROPIEDAD HORIZONTAL, PARA EFECTOS TRIBUTARIOS, PUEDE RECAER EN PERSONAS QUE NO SEAN CONTADORES PÚBLICOS.

“ Las disposiciones fiscales, no establecen quienes están obligados a tener Revisor Fiscal, pues solo hacen referencia a la calidad de Revisor fiscal para efectos de presentar las declaraciones tributarias firmadas por aquellos, cuando de acuerdo con el Código de Comercio y demás normas sobre la materia estén obligados a tenerlo. (Artículos 606, 602, 599 y 596 del ET.).

Es así como conviene recordar que el artículo 203 del Código de Comercio prevé la obligación de tener Revisor Fiscal a:

1. Las Sociedades por acciones.
2. Sucursales de compañías extranjeras.
3. Sociedades en las que por ley o por estatutos la administración no corresponde a todos los socios, cuando así lo disponga cualquier número de socios excluidos de la administración que representen no menos del 20% del capital.

A su vez, el párrafo 2º artículo 13 de la Ley 43 de 1990, dispone la obligación de tener Revisor Fiscal en todas las sociedades comerciales de cualquier naturaleza cuyos activos brutos a 31 de diciembre del año inmediatamente anterior excedan el equivalente a cinco mil (5.000) salarios mínimos y/o cuyos ingresos brutos durante el año inmediatamente anterior sean o excedan tres mil (3000) salarios mínimos.

De esta forma, las juntas de copropietarios, si bien es cierto al ser entidades sin ánimo de lucro deben llevar contabilidad de acuerdo a lo señalado por el artículo 364 del ET. Concordante con el artículo 2º del Decreto 2500 de 1986, con excepción de las Entidades de Derecho Público, Juntas de Acción Comunal, Juntas de Defensa Civil, y las entidades previstas en el artículo 5º del citado decreto al no ser comerciantes, para efectos tributarios no están obligados a tener Revisor Fiscal, pues las disposiciones que regulan la materia hacen esta exigencia sólo a quienes detenten la calidad de comerciantes, situación que no se predica respecto de las Juntas de Copropietarios de edificios organizados en propiedad horizontal.

En caso que por estatutos se prevea en estas juntas de copropietarios el nombramiento de Revisor Fiscal, esto no implica que estos deban cumplir todas las formalidades señaladas para los comerciantes, razón por la que puede recaer el nombramiento en persona diferente a un profesional de la Contaduría, sin perjuicio claro está, que en el evento de requerirse la firma de Contador Público en las declaraciones tributarias, este si debe estar debidamente acreditado.

Finalmente, si por alguna circunstancia los ingresos y el patrimonio superan los topes establecidos para que la declaración tributaria de retención o de IVA debe ser firmada por Contador Público vinculado o no laboralmente, debe actuarse de conformidad con las disposiciones pertinentes acreditando dicha calidad, recordando igualmente que las declaraciones del IVA

que presenten saldo a favor en todos los casos deben ser firmadas por Contador (artículo 599 del ET.).

➤ **CONCEPTO 036848 DE 1998 MAYO 20 (ESCRITO TEXTUALMENTE)**
Procedimiento firma de Revisor Fiscal

Problema Jurídico

¿LA DECLARACIÓN DE RETENCIÓN EN LA FUENTE DE UNA ASOCIACIÓN DE COPROPIETARIOS DE CONJUNTOS RESIDENCIALES, DEBE IR FIRMADA POR REVISOR FISCAL?

Tesis Jurídica

LAS DECLARACIONES DE RETENCIÓN EN LA FUENTE DE UNA ASOCIACIÓN DE COPROPIETARIOS NO DEBERÁN IR FIRMADAS POR REVISOR FISCAL SIEMPRE Y CUANDO NO EJERZA ACTIVIDADES DE COMERCIO.

“De conformidad con lo previsto en las normas fiscales y mercantiles, la declaración de retención en la fuente debe ir firmada por revisor fiscal en los siguientes casos:

A. Cuando se trate de agentes retenedores obligados a llevar libros de contabilidad y que de conformidad con el código de comercio y demás normas vigentes sobre la materia estén obligados a tener revisor fiscal (numeral 5 del Art. 606 del ET.).

Ahora bien, el Art. 48 del Código de comercio advierte que **todo comerciante** conformará su contabilidad, libros, inventarios y estados financieros de acuerdo con las disposiciones de éste ordenamiento jurídico y en los artículos siguientes hace referencia a cada uno de los **libros de comercio** que son obligatorios.

Y el Art. 203 ibidem señala las sociedades obligadas a tener Revisor Fiscal:

1. Sociedades por acciones
2. Sucursales de compañías extranjeras.
3. Sociedades en las que por ley o por estatutos, la administración no corresponde a todos los socios, cuando así lo disponga cualquier número de socios excluidos de la administración que representen no menos del 20% del capital.

Como vemos, en esta norma sólo comprende a los entes jurídicos que tengan la calidad **de sociedades**.

B. Las sociedades comerciales de cualquier naturaleza, cuyos activos brutos a 31 de diciembre del año inmediatamente anterior sean o excedan el equivalente de cinco mil salarios mínimos y/o cuyos ingresos brutos durante el año inmediatamente anterior sean o excedan al equivalente de tres mil salarios mínimos (Parágrafo Segundo del artículo 13 de la ley 43 de 1990.

De lo anterior se puede concluir que para determinar si el contribuyente esta cobijado por ésta disposición legal, deberá estar constituida como sociedad de comercio y deberá tener en cuenta si uno u otro de los requisitos contemplados en la norma se cumplen a 31 de diciembre del año inmediatamente anterior.

En consecuencia, los agentes retenedores que no se encuentren dentro de los presupuestos señalados en las normas citadas, no estarán obligados a presentar declaración de retención en la fuente firmada por Revisor Fiscal.

➤ **CONCEPTO 078418 DFE 1998 OCTUBRE 6 (ESCRITO TEXTUALMENTE)**

Procedimiento Tributario – Firma de Contador Público en declaraciones tributarias – Firma de Revisor Fiscal en declaraciones Tributarias.

Problema Jurídico

¿ QUÉ RESPONSABILIDAD ASUME EL REVISOR FISCAL AL FIRMAR LAS DECLARACIONES TRIBUTARIAS?

Tesis Jurídica

LOS CONTADORES O REVISORES FISCALES QUE FIRMAN DECLARACIONES INEXACTAS PUEDEN QUEDAR SUSPENDIDOS DEL EJERCICIO DE SU PROFESIÓN.

“De conformidad con el artículo 581 del ET. la firma del contador público o revisor fiscal en las declaraciones tributarias certifica sobre:

1. Que los libros se encuentran llevados en debida forma de acuerdo con los principios generalmente aceptados y las normas vigentes.
2. Que los libros reflejan razonablemente la situación financiera de la empresa, y
3. Que las operaciones registradas en los libros se sometieron a las retenciones que establecen las normas vigentes, en el caso de la declaración de retenciones.

El artículo 660 del ET. Prevé que se puede suspender hasta por un año la primera vez; hasta por dos la segunda vez y definitivamente en la tercera oportunidad cuando los contadores, auditores o revisores fiscales hayan firmado declaraciones tributarias o certifiquen los estados financieros y demás pruebas con destino a la administración tributaria cuando en la providencia que agote la vía gubernativa se determine un mayor valor del impuesto o menor saldo a favor en la suma de \$6.200.000.

Esta sanción es impuesta mediante resolución del Administrador de Impuestos que puede ser apelada ante la Subdirección General de Impuestos dentro de los cinco días siguientes a la notificación de la sanción. Esto sin perjuicio de la aplicación de las sanciones disciplinarias a que haya lugar por parte de la Junta Central de Contadores.

Así mismo, incurren en responsabilidad y consiguientes sanciones de multa, suspensión o cancelación de la inscripción profesional en los términos de la Ley 43 de 1990, impuestas por la Junta Central de Contadores, cuando lleven o aconsejen llevar contabilidades, elaboren estados financieros o expidan certificaciones que no reflejen la realidad económica de las empresas, que no coincidan con los asientos registrados en los libros o **emitan dictámenes sin sujeción a las normas o principios generalmente aceptados que sirvan de base para las declaraciones tributarias.**

No sobra añadir que el contador público o revisor fiscal que encuentre hechos irregulares en la contabilidad podrá firmar las declaraciones tributarias con salvedades.

En relación con su pregunta tendiente a establecer cuál es la interpretación que se le puede dar al artículo 382 del ET. es del caso señalar que este despacho entiende que la disposición señala que los agentes de retención deben presentar las declaraciones mensuales de retención tanto por las practicadas como por las que se debieron practicar.

Lo cual significa que, independientemente de hacerse las retenciones a que haya lugar el agente retenedor responde por las retenciones practicadas como por las que no practicó estando obligado a ello o no las retenciones.

El artículo 370 del ET. dispone que en el evento de no realizada la retención, el agente retención responde por

la suma de que está obligado a retener sin perjuicio de su derecho de reembolso contra el contribuyente, cuando aquel satisfaga la obligación... sigue con otros temas ...”.

➤ **ESTATUTO TRIBUTARIO ARTÍCULO 580 (ESCRITO TEXTUALMENTE)**

“Declaraciones que se tienen por no presentadas:

No se entenderá cumplido el deber de presentar la declaración tributaria, en los siguientes casos:

a. Cuando la declaración no se presenta en los lugares señalados para tal efecto.

b. c.....

d. Cuando no se presente firmada por quien deba cumplir el deber formal de declarar, o cuando se omita la firma del contador público o revisor fiscal, existiendo la obligación legal.

➤ **ESTATUTO TRIBUTARIO ARTÍCULO 581 (ESCRITO TEXTUALMENTE)**

“ Efectos de la firma del Contador: Sin perjuicio de la facultad de fiscalización e investigación que tiene la Administración de Impuestos para asegurar el cumplimiento de las obligaciones por parte de los contribuyentes, responsables o agentes retenedores, y de la obligación de mantenerse a disposición de la Administración de Impuestos los documentos, informaciones y pruebas necesarios para verificar la veracidad de los datos declarados, así como el cumplimiento que sobre contabilidad exigen las normas vigentes, la firma del contador público o revisor fiscal en las declaraciones tributarias, certifica los siguientes hechos:

1. Que los libros de contabilidad se encuentran llevados en debida forma, de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados y con las normas vigentes sobre la materia.

2. Que los libros de contabilidad reflejan razonablemente la situación financiera de la empresa.
3. Que las operaciones registradas en los libros se sometieron a las retenciones que establecieron las normas vigentes, en el caso de la declaración de retenciones”.

II. LEYES Y DECRETOS

- **LEYES:** 43 DE 1990 Art. 13;
- **DECRETOS:** 2500 de 1986 Art. 2, 5.

III. ESTATUTO TRIBUTARIO (DECRETO 0624 DE 1989)

- **ARTÍCULOS:** 364; 382; 580; 581; 596; 599; 602; 604; 606 numeral 5; 660.

IV. CÓDIGO DE COMERCIO

- **ARTÍCULOS:** 48; 203.

V. CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

- CSJ. Cas. Civil Sent. Nov. 2996. Exp. 4721

- 9) **¿Qué facilidades de pago ofrece la DIAN para el caso de deudas pendientes, correspondientes a vigencias anteriores?**
- 10) **¿ Qué posibilidades de pago tiene el conjunto para las declaraciones presentadas con pago cero por los años 1997 y de enero a abril de 1998, en el evento de ser responsables?**

En el evento en que se concluyera a través de la presente investigación o de otros medios que se tengan a bien considerar tanto la Asamblea del Conjunto Parque Residencial calle 100 como el consejo de administración, es perentorio pensar la manera como se debe efectuar el pago de los valores que se debieron retener o percibir de los proveedores y de los valores de las sanciones a que hubiere lugar.

Consultada con la **DIAN** a título personal, no institucional ni formal, las posibilidades de cubrir un conjunto residencial

una deuda con el Estado si existiera la responsabilidad, y concretamente el caso del conjunto parque residencial calle 100, se le manifestó que la situación del país era bastante difícil como todos bien lo sabíamos, que el conjunto ya citado, no tenía presupuesto para éste concepto y que los propietarios no estaban en condiciones de asumir más cuotas extraordinarias; el Jefe del Área correspondiente de la **DIAN** manifestó a los miembros de la presente investigación que dicha Institución es conocedora de la situación nacional y que los conjuntos residenciales no son una excepción a ella y que era consciente de la situación presupuestal y del momento por el que estaban atravesando los conjuntos residenciales.

Se plantean varias alternativas de pago de las deudas pendiente, con las siguientes posibilidades:

- 1) Cancelando la totalidad de los valores adeudados conforme con las declaraciones presentadas con pago cero y liquidando los intereses de mora que se adeuden a la fecha de pagar la obligación.
- 2) Efectuar acuerdo de pago en la oficina de cobranzas de la **DIAN**, teniendo en cuenta los requisitos exigidos para cada caso de pago acordado.

A manera de información se manifiesta en la presente investigación que existe el acto oficial denominado "Requisitos para tramitar una facilidad de pago desde septiembre 20 de 2000" que suministra la **DIAN** según la opción seleccionada. Lo anterior implica pactar intereses anuales del 17.58% y dependiendo del monto de la obligación se negocia el plazo; este plazo, considerado el caso del Conjunto Parque Residencial Calle 100 sería inferior a dos años, presentando como garantía real las áreas comunes.

- 3) La otra alternativa es iniciar el pago de las declaraciones presentadas con pago cero, en forma mensual iniciando por la más antigua. Es importante iniciar estos pagos dentro de los siguientes cuatro meses posteriores a la presentación de las declaraciones, a efectos de evitar que la gestión de cobro oficial por parte de la Oficina de Cobranzas de la **DIAN**, que lleve al conjunto forzosamente

a un acuerdo de pago sobre la totalidad, bajo las condiciones del numeral anterior.

- 4)** Cualquiera que sea la opción de pago que opte el Conjunto en mención, en ningún momento se debe dejar de pagar o suspender el pago de las retenciones practicadas en cada mes, actualmente.

CONCLUSIONES

- 1) Las juntas administradoras de edificios constituidos en Propiedad Horizontal, por ministerio de la ley son comunidades organizadas, independientemente que se rijan por la Ley 182 de 1948 o por la Ley 16 de 1985.
- 2) La juntas de copropietarios administradoras de edificios organizados en propiedad horizontal o de copropietarios de conjuntos residenciales, tengan o no personería jurídica, son asimilados a las comunidades organizadas y por consiguiente son agentes de retención en la fuente, conforme lo estipula o lo contempla el artículo 308 del Estatuto Tributario.
- 3) La legislación en materia de propiedad horizontal estuvo estancada en el País, puesto que la Ley 182 de 1948 y la Ley 16 de 1985, legislaron sobre la materia hasta la aparición de la Ley 675 de agosto 03 de 2001.
- 4) Los administradores de propiedad horizontal nunca han estado a la altura del compromiso que adquieren con la administración encomendada de bienes construidos bajo la modalidad de propiedad horizontal.
- 5) La Ley 675 de agosto 03 de 2001 habiendo introducido temas que no existían hasta entonces, lo que hizo fue legalizar aspectos que se venían haciendo, pero se quedó corta en los alcances que debió tener para poder meter en cintura a los constructores y a las empresas administradoras de edificios y de apartamentos construidos bajo la modalidad de propiedad horizontal.
- 6) Los conjuntos habitacionales y edificios construidos bajo la modalidad de propiedad horizontal, con motivo de la elaboración de sus nuevos estatutos a la luz de la Ley 675 de agosto 03 de 2001, tuvieron que adaptarse a sus exigencias, con el desconocimiento de los administradores y con la ausencia de abogados que dominaran la materia.
- 7) En materia de Retención en la Fuente, los conjuntos residenciales independientemente que se rijan por la Ley 182 de 1948 o por la Ley 16 de 1985, no son sujetos pasivos, pero si son agentes activos, lo que los convierte en agentes retenedores.

- 8) Corresponde a los Administradores cumplir las obligaciones de las comunidades que administran. Los obligados al cumplimiento de deberes formales de terceros responden subsidiariamente cuando omitan cumplirlos, por las consecuencias que se deriven de su omisión. El artículo 572 del ET. señala que los administradores deben cumplir los deberes formales de sus representados, sin perjuicio de lo dispuesto en otras normas.
- 9) No realizada la retención o percepción, el agente de retención responderá por la suma que está obligado a retener o percibir, sin perjuicio de su derecho de reembolso contra el contribuyente, cuando aquél satisfaga la obligación. Las sanciones o multas impuestas al agente por el incumplimiento de sus deberes serán de su exclusiva responsabilidad.
- 10) Evidentemente, para el pago de las sanciones pecuniarias, la persona natural podría, si no se obtiene el pago por parte del retenedor, verse comprometida con el fisco nacional por solidaridad.
- 11) Si el Estado no puede obtener el pago de la sanción que impuso a un retenedor, puede hacerla efectiva accionando en contra de la persona que por solidaridad con el retenedor, deba responder en el pago.
- 12) Para los Conjuntos Residenciales la elección del Revisor Fiscal es voluntaria, por ser los conjuntos catalogados como entidades sin ánimo de lucro, por no ser sociedad limitada que cumpla los topes que le obligan tenerlo, por no ser sociedad anónima, y por no ser sociedad extranjera. Una vez lo instituya o decida la organización de copropietarios tener Revisor Fiscal y así lo contemplen los estatutos de la copropiedad, se convierte esta figura en obligatoria por ser reglamentaria o estar ordenada en el mismo reglamento de propiedad horizontal. Siendo en los anteriores términos obligatorios el revisor fiscal, sobre éste recaen las obligaciones, derechos y deberes propios del profesional, adquiriendo responsabilidades similares o iguales a las del representante legal, con las implicaciones que de ahí en adelante se deriven en el ejercicio de sus funciones.

- 13) Los Revisores Fiscales que siendo Contadores Públicos incumplen sus funciones incurren en responsabilidad y consiguientes sanciones de multa, suspensión o cancelación de la matrícula profesional en los términos de la Ley 43 de 1990, impuestas por la Junta Central de Contadores, cuando lleven o aconsejen llevar contabilidades, elaboren estados financieros o expidan certificaciones que no reflejen la realidad económica de las empresas, que no coincidan con los asientos registrados en los libros o **emitan dictámenes de Estados Financieros sin sujeción a las normas o principios generalmente aceptados que sirvan de base para las declaraciones tributarias.**
- 14) El Parque Residencial Calle 100 es agente retenedor y como tal está obligado a aplicar la retención en la fuente a partir de los topes señalados por la ley. De no cumplir con esta obligatoriedad, es solidariamente responsable con el contribuyente por las sumas que han debido ser retenidas, se hace acreedor a las sanciones por no presentar las declaraciones correspondientes, a los intereses de mora por los no pagos efectuados en su oportunidad y los representantes tienen responsabilidad subsidiaria por el incumplimiento de estos deberes formales.

RECOMENDACIONES

- 1) Creemos conveniente que el conjunto Parque Residencial Calle 100 se siga considerando como una sociedad organizada y como agente retenedor, dado que desde siempre lo ha sido.
- 2) Se considera de interés para el Conjunto antes señalado, identificar como responsable subsidiario de los valores no retenidos y de las sanciones e intereses de mora que se generen, al Administrador que tuvo durante la época de 1996, 1997 y de enero a abril de 1998, por no practicar a los proveedores la retención en la fuente sobre los pagos o abonos en cuenta que estaban sujetas por ley a ella, pese a existir órdenes de los Consejos de Administración y un concepto del Revisor Fiscal en el que se le instaba a cumplir con éste deber formal.
- 3) Se considera sano para el Conjunto Parque Residencial Calle 100, tener muy presente que para el pago de las sanciones pecuniarias, la Administración del mismo durante el periodo 1996 a abril de 1998, en cabeza del administrador, el cual era el encargado de efectuar la retención y fue quien no la efectuó, podría, si no se obtiene el pago por parte del retenedor, verse comprometida con el fisco nacional por solidaridad. No se debe olvidar que si el Estado no puede obtener el pago de la sanción que impuso a un retenedor, puede hacerla efectiva accionando en contra de la persona que por solidaridad con el retenedor, deba responder en el pago.
Conviene observar que producida la sanción al agente retenedor por incumplimiento de su deber ante el fisco, y en un proceso posterior, se ve afectada o relacionada la persona natural encargada de hacer las retenciones.

- 4) Es importante tener en cuenta que el Revisor Fiscal que tuvo el Conjunto Parque Residencial Calle 100, durante la época de 1996, 1997 y de enero a abril de 1998, es co-responsable o subsidiario con el administrador de la época, al no dejar constancia en los estados financieros de las anomalías que se estaban presentando, por dictaminar estados financieros que no se acomodaban a la realidad económica y financiera de la Propiedad Horizontal, por no exigir la práctica de las retenciones en la fuente, por no informar a las autoridades la evasión que se estaba presentando y por consentir esta práctica ilegal.
- No se debe perder de vista que sobre el Revisor Fiscal recaen las obligaciones, derechos y deberes propios del profesional, adquiriendo responsabilidades similares o iguales a las del representante legal, con las implicaciones que de ahí en adelante se deriven en el ejercicio de sus funciones.
- También se debe observar que los revisores fiscales que, siendo Contadores Públicos incumplen sus funciones, incurrir en responsabilidad y consiguientes sanciones de multa, suspensión o cancelación de la matrícula profesional en los términos de la Ley 43 de 1990, impuestas por la Junta Central de Contadores, cuando lleven o aconsejen llevar contabilidades, elaboren estados financieros o expidan certificaciones que no reflejen la realidad económica de las empresas, que no coincidan con los asientos registrados en los libros o **emitan dictámenes de Estados Financieros sin sujeción a las normas o principios generalmente aceptados que sirvan de base para las declaraciones tributarias.**
- 5) Es conveniente no perder de vista que por no realizar las retenciones en la fuente a que estaba obligado, el Conjunto debe responder ante la DIAN por las sumas que debió retener o percibir.
- 6) Se considera importante tener en cuenta que el Conjunto Parque Residencial Calle 100 tiene derecho a exigir el reembolso de las sumas que no retuvo, una vez haya efectuado el pago de las obligaciones con el Estado o haya efectuado algún acuerdo de pago de las mismas.

- 7) Aunque el NIT (Número de Identificación Tributaria) no tiene nada que ver con el caso de la investigación que nos ocupa, es conveniente que adelanten las gestiones para dejar el nombre en el mismo documento conforme está en los estatutos, dado que aquél está expedido a nombre de “Edificio Parque Residencial Calle 100 no al Conjunto Parque Residencial Calle 100”; aunque este aspecto se consultó con la DIAN y allí consideran que se trata del mismo responsable o contribuyente, que la obligación del Conjunto con el Fisco sigue siendo invariable y que además, que el número asignado inicialmente al Conjunto seguirá siendo el mismo, así se cambie la razón social o el nombre. No obstante lo anterior, de presentarse algún efecto jurídico con la situación ya expuesta de que llegase a afectar los intereses del Conjunto, consideramos que en este caso, el único responsable de los efectos que esta error conlleve es la Administración que lo solicitó, puesto que fue ella quien lo diligenció la expedición, era ella quien debiera conocer las condiciones que le correspondían al Conjunto, y quien debió suministrar en forma adecuada y correcta la información que existe en el formato de solicitud; ésta empresa administradora es la misma empresa administradora que dejó también de practicar las retenciones en la fuente a sabiendas que debía practicarlas y que tenía órdenes expresas del Consejo de Administración y un concepto de la DIAN, es decir, la empresa SERVIMOS Y ASESORAMOS LTDA.
- 8) También consideramos que el Conjunto Parque Residencial Calle 100 tiene todo el derecho a exigirle tanto al Administrador como al Revisor Fiscal que ejercieron sus funciones debidamente remuneradas durante el período de 1996 a abril de 1998, el resarcimiento de los daños causados. Por cualquier razón que hubiese existido, los únicos perjudicados son los propietarios y aún los mismos residente que no son propietarios. Con la presente investigación se pretende dejar una herramienta lo suficientemente confiable y seria que permita llevar a feliz término cualquier proceso civil o penal que se entable contra los responsables del deterioro del patrimonio de la comunidad, que están plenamente identificados.

- 9) Tal como se le había recomendado a la Administración en las reuniones de la Comisión, y que se encuentran consignado en las actas de la misma, se ratifica la recomendación efectuada en su momento consistente en iniciar el pago de las declaraciones presentadas con pago cero, en forma mensual iniciando por la más antigua, **sin que en ningún momento se deje de pagar o suspenda el pago de las retenciones practicadas en cada mes, actualmente.** Es importante que estos pagos se empiecen a efectuar dentro de los siguientes cuatro meses posteriores a la presentación de las declaraciones, a efectos de evitar que la gestión de cobro oficial por parte de la Oficina de Cobranzas de la DIAN lleve al Conjunto forzosamente a un acuerdo de pago sobre la totalidad, bajo las condiciones de intereses y de lleno de requisitos implementados por dicho ente fiscalizador. Lo anterior permite cumplirle al fisco al tiempo que el Conjunto gana tiempo mientras define la acción a seguir contra los responsables, para tomar una opción de pago definitiva.
- 10) Ve con buenos ojos la Comisión y saludable desde una óptica nacional y especialmente en la coyuntura en que se encuentra nuestra comunidad de nuestro querido país que se imparta justicia, sin darle a nadie, pero también sin quitarle a nadie. Que se acabe la idea de que aquí “**pasa de todo y no pasa nada**”; que se haga justicia, se tenga sentido de pertenencia y se acabe con la impunidad.
- 11) La Asamblea ordenó conformar la Comisión Asesora para que esclareciera los hechos jurídicos y tratara de salvaguardar los intereses de la comunidad, procurando un tratamiento bondadoso y conveniente para la misma, siempre en la observancia y en la aplicación de la ley. Estamos convencidos que con el presente informe que contiene cuerpo jurídico conclusiones y recomendaciones, la misión fue cumplida y ha terminado en esta primera etapa.
- 12) También ordenó la Asamblea emprender las acciones contra los responsables y es la tarea que sigue, y como punto de partida, se considera que se puede tomar el presente

informe junto con el expediente de antecedentes de la administración y de la revisoría fiscal del mismo periodo de 1996 a abril de 1998, que pueden enriquecer al abogado y al proceso que continúa, el cual está reuniendo la Comisión.

- 13)** Se ve con urgencia la necesidad de iniciar la búsqueda de un abogado que represente a la comunidad frente a los responsables del caso objeto de la presente investigación. Respecto al abogado que el Conjunto elija para estos fines de reclamación ante los responsables, se considera de vital importancia que en lo posible el mismo no esté vinculado en el proceso a través de los Consejos de Administración o por aspectos de familiaridad o de amistad con los implicados. Igualmente se recomienda que tenga muy presente la relación costo – beneficio para que el resultado final tanto económico como social y comunitario sea superior y cuantificable frente a los recursos invertidos. Se recomienda tener en cuenta el perfil para seleccionar el abogado, por lo que la decisión del Consejo es de suma importancia.
- 14)** La Comisión seguirá vinculada al proceso y queda atenta de los que se ofrezca, al igual que estará vigilante y haciendo seguimiento del desarrollo del proceso o de la etapa que continúa.

BIBLIOGRAFÍA CONSULTADA EN LA INVESTIGACIÓN

Se tomó como bibliografía la mencionada en el marco de referencia, además de la mencionada en el cronograma de actividades, y en materia de recursos humanos la siguiente:

- CHIAVENATO, Idalberto, Administración de Recursos Humanos, quinta edición, M^c Graw Hill, 1997.
- GIBSON, Icevich y H DONELLY H, Comportamiento en la Organizaciones, octava edición, M^c Graw Hill, 1989.
- ROBBINS, Stephen, Comportamiento Organizacional, octava edición, Pearson Educación, 1997.
- BERNAL TORRES, César Augusto, Metodología de la Investigación para Administración y Economía, Pearson Educación, 2000.
- HERNÁNDEZ SAMPIERI, Roberto, FERNÁNDEZ COLLADO, Carlos, BAPTISTA LUCIO, Pilar, Metodología de la Investigación, segunda Edición, M^c Graw Hill, 1998.
- SERNA GÓMEZ, Humberto, Planeación y Gestión Estratégica Teoría Metodología, Cuarta Edición, Serie Gerentes, 1996.
- THIERAUF, Robert J, Auditoría Administrativa, Limusa Noriega Editores, 1996.
- Código de Comercio, 3R Editores.
- LORA, Eduardo y POLANÍA, Doris, Una Visión Macro del sector Inmobiliario, Fedesarrollo, 1994.
- GONZÁLEZ REY, María Fernanda, Manual Inmobiliario Legis, 1993.
- KUNZ BLAÑOS, Adolfo, Administración de Inmuebles, Kunz y Asociados, 1992.
- GONZÁLEZ LÓPEZ, José Alonso, Intervención en el XIX Congreso Nacional de Fedelonjas, 1998.
- CAMACHO CASTAÑEDA, Álvaro Enrique, Administración de la Propiedad Horizontal, 2000.
- JUNTA CENTRAL DE CONTADORES, Normas y Doctrinas, 2000.
- CASCIO, Wayne F, Productividad del Recurso Humano, Serie Empresarial, 2000.
- MONSALVE T, Rodrigo, Impuestos 2001, Centro Interamericano Jurídico Financiero – CIJUF, 2001.
- FRANCESC CASTANYER, Figueras, La capacitación Permanente en la Empresa, Alfaomega Marcombo, 1999.

- CASTILLO SÁNCHEZ, Mauricio, Manual para la Formación de Investigadores, 1999.
- RENAUT ALAIN, El Futuro de la Ética, Primera Edición Círculo de Lectores, Galaxia Gutemberg, 2000.
- SAVATER, Fernando, El Valor de Educar, Editorial Ariel, 1999.
- BOTERO URIBE, Darío, El Derecho De La Utopía, Editorial Ecoe Editores, 2000.
- JIMÉNEZ JUNCO, Roberto Jacobo y BERNAL CHAPARRO, Carlos Arturo, Normas Contables y Plan Único De Cuentas, M^c Graw Hill, 1997.