

7º Foro de Empoderamiento y Capacitación de la Propiedad Horizontal Chapinero 2025



AQUÍ
SÍ PASA
BOGOTÁ
MI CIUDAD
MI CASA



7 FORO EMPODERAMIENTO Y CAPACITACIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL CHAPINERO 2025

AGENDA

- Políticas públicas en Propiedad Horizontal
Plan de Desarrollo Distrital - Acuerdo 927 de 2024
- Superintendencia de Vigilancia y Seguridad Privada en Propiedad Horizontal
- Actualización tributaria en Propiedad Horizontal - IVA
- Profesionalización y asociación de la Propiedad Horizontal - RUA



Sábado 5 de julio de 2025 - 9:00 a. m.
Universidad Sergio Arboleda, Calle 74 # 14 - 14

unilago

CSLPH

Chapinero

BOGOTÁ

ALCALDÍA LOCAL DE CHAPINERO

CLPH

BOGOTÁ

ALCALDÍA LOCAL DE CHAPINERO

BOGOTÁ



ALCALDÍA LOCAL DE
CHAPINERO

BOGOTÁ



Consejo Local de Propiedad Horizontal Chapinero 2025 Bienvenidos

Ley 675 2001

Propiedad

Horizontal

Obligaciones y Responsabilidad Tributarias Propiedad Horizontal

Obligaciones Tributarias P.H.

Es un Sistema Jurídico – Tributario que tiene origen
en la Ley
y consiste en el pago al Estado del Impuesto
como consecuencia
de la Explotación Económica

Artículo 19. Alcance y Naturaleza
Parágrafo 2° Explotación Económica... Los reglamentos podrán autorizar la Explotación Económica, la contraprestación económica así obtenidas serán para el beneficio común de Copropiedad y se destinara: al **PAGO DE EXPESAS COMUNES...O LOS GASTOS DE INVERSION**, según lo decida la Asamblea Gral.

Artículo 33. Naturaleza y Características.

La persona jurídica originada en la constitución de la Propiedad Horizontal es de naturaleza civil, sin ánimo de Lucro tendrá la **Calidad de NO CONTRIBUYENTE de Impuestos Nacionales, así como del impuesto de Industria y Comercio, en relación con las actividades Propias de Su Objeto Social**, de conformidad con lo establecido en el artículo 195 del Decreto 1333 de 1986

Normas Concordantes

son aquellas que complementan, aclaran o interpretan a otras normas.

- Art. 437 del Estatuto Tributario

- Art. 33 de la Ley 675 de 2001

- Estatuto Tributario 462-2, Responsabilidad en
de los Servicios de Parquaderos prestados por las
propiedades horizontales, en el caso del Impuesto sobre las
ventas causado por la prestación directa del Servicio de
Parquadero o estacionamiento en zonas comunes por
parte de las personas jurídicas constituidas en la Propiedad
Horizontal o sus Administradores: son responsables del
Impuesto la persona jurídica constituida como Propiedad
Horizontal



CLPH

Consejo Local de Propiedad Horizontal
Chapinero.

Normas Conco

n aquellas que complementan, aclaran o in



ALCALDÍA LOCAL DE
CHAPINERO



- **Art. 437 del Estatuto Tributario**
- **Art. 33 de la Ley 675 de 2001**
- **Estatuto Tributario 462-2, Responsabilidad en de los Servicios de Parquaderos prestados por las Propiedades Horizontales.**
- **Art. 144 Ley 1819 2016 modifíco el Art. 22 E.T**
 - **Art. 143 Adiciónese un nuevo artículo 19-5**

EDIFICIOS Y CONJUNTOS

RESIDENCIALES – MIXTOS COMERCIALES

CENTROS COMERCIALES

UNIDADES DE INMOBILIARIAS CERRADAS

PARQUES EMPRESARIALES

P	PRIVADOS
A	
R	ASIGNADOS
Q	
U	COMUNES
E	
A	VISITANTES
D	
E	PARQUEADRO CON SERVIDUMBRE DUPLICADORES
R	
O	RAMPAS
S	
-	MINUSVALIDOS

Procedimiento Administrativo P.H.

Es un conjunto de etapas que se surte para
llegar a un Fin
Es un Paso a Paso

Procedimiento Administrativo P.H.

Una serie de etapas que se siguen para la administración pueda cumplir con sus funciones de manera y adecuada y transparente



ALCALDÍA LOCAL DE
CHAPINERO



RUT

Formulario del Registro Único Tributario

Numero de Identificación Tributaria (NIT)

Identificación

Ubicación

Clasificación

Actividades Económicas

- 9499 ACP - Actividad de Otras Asociaciones,**
- 6820 actividades inmobiliarias** realizadas a cambio de una retribución o por contrata

Formulario del Registro Único Tributario **RUT**

Clasificación- Actividades Económicas

Actividad Principal

- **9499 ACP** - Actividad de Otras Asociaciones,
Actividad Secundaria
- **6820 actividades inmobiliarias** realizadas
a cambio de una retribución o por contrata

Actividad Principal

Código 46

Responsabilidades, Calidades y Atributos

53 Código

- 07 - Retención en la Fuente a Titulo de Renta**
- 14 – Infórmate de Exógena**
- 42 - Obligado de Llevar Contabilidad**
- 55 - Informante de Beneficiarios Finales**

Actividad Secundaria

Código 48

Responsabilidades, Calidades y Atributos

53 Código

05- Impto. Renta y compl. Régimen ordinario

07- Retención en la Fuente a título de renta.

09, Retención en la Fuente en el Impuesto

14- Informante de Exógena

42- Obligado de Llevar Contabilidad

48- Impuesto sobre las ventas –IVA

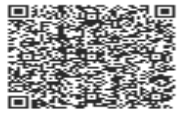
52 – Facturador Electrónico

55 –Informante de Beneficiarios Finales



DIAN		Formulario del Registro Único Tributario		001	
2. Concepto ☐ 1 ☒ 3 Actualización de oficio				4. Número de formulario 14845708394 	
5. Número de identificación Tributaria (NIT) 8 3 0 0 3 0 9 7 6 2		6. DV 2		12. Dirección seccional Ingresos de Bogotá	
14. Buzón electrónico 3 2					
IDENTIFICACIÓN					
24. Tipo de contribuyente Persona Jurídica		25. Tipo de documento 1		26. Número de identificación	
27. Fecha expedición		28. País Lugar de expedición		29. Departamento	
30. Ciudad/Municipio		31. Primer apellido		32. Segundo apellido	
33. Primer nombre		34. Otros nombres		35. Razón social EDIFICIO MULTIFAMILIAR CAMINO DE LA CALLEJA PROPIEDAD HORIZONTAL	
36. Nombre comercial		37. Digo		UBICACIÓN	
38. País COLOMBIA		39. Departamento Bogotá D.C.		40. Ciudad/Municipio Bogotá, D.C.	
41. Dirección principal CL 131 A 19 71		42. Correo electrónico recepcion@admejores.co		43. Código postal	
44. Teléfono 1		45. Teléfono 2		46. Teléfono 3	
CLASIFICACIÓN					
Actividad económica		Ocupación		52. Número establecimientos	
47. Código 9 4 9 9		48. Fecha inicio actividad 1 9 9 7 0 5 2 6		49. Código 1 2	
50. Fecha inicio actividad		51. Código		52. Número establecimientos	
Responsabilidades, Calidades y Atributos					
53. Código 7 1 4 4 2 5 5					
54. Referencia en la fuente a título de rent 14- Informante de exogena 42- Obligado a llevar contabilidad 55 - Informante de Beneficiarios Finales					
Ucrarios aduaneros					
54. Código 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20					
Exportadores					
55. Forma 56. Tipo 57. Modo 58. CPC					
IMPORTANTE: Sin perjuicio de las actualizaciones a que haya lugar, la inscripción en el Registro Único Tributario -RUT-, tendrá vigencia indefinida y en consecuencia no se exigirá su renovación Para uso exclusivo de la DIAN					
59. Anexo SI ☐ NO ☒		60. No. de Folio: 0		61. Fecha 2022 - 08 - 09 / 01 : 52: 05	
La información suministrada a través del formulario oficial de inscripción, actualización, suspensión y cancelación del Registro Único Tributario (RUT), deberá ser veraz y exacta; en caso de cometer fraude o incumplir con las obligaciones establecidas en la Ley 1712 de 2014, el contribuyente será sancionado de acuerdo al artículo 1.6.1.2.6 del Decreto 1462 del 2014. De igual manera el contribuyente al firmar el presente formulario acepta la política de tratamiento de datos del 1491 de 2013. Firma del solicitante:		Sin perjuicio de las verificaciones que la DIAN realice. Firma autorizada: 964. Nombre ACTUACIÓN DE OFICIO AUTOMÁTICA 965. Cargo			



DIAN		Formulario del Registro Único Tributario		001	
2. Concepto ☐ 0 ☒ 2 Actualización				4. Número de formulario 141082335409	
Número de Identificación Tributaria (NIT) 8 3 0 0 2 0 7 0 5 0		6. DV 0		12. Dirección seccional Ingresos de Bogotá 3 2	
14. Buzón electrónico					
IDENTIFICACIÓN					
24. Tipo de contribuyente Persona jurídica		25. Tipo de documento 1		26. Número de identificación	
27. Fecha expedición		28. País		29. Departamento	
30. Ciudad/Municipio		31. Primer apellido		32. Segundo apellido	
33. Primer nombre		34. Otros nombres		35. Razón social EDIFICIO LA TORRE DEL PARQUE PROPIEDAD HORIZONTAL	
36. Nombre comercial		37. Sigla		38. País COLOMBIA 1 6 9	
39. Departamento Bogotá D.C.		40. Ciudad/Municipio Bogotá, D.C.		0 0 1	
UBICACIÓN					
41. Dirección principal CALLE 59 BIS 857		42. Correo electrónico torredelparque@gmail.com		43. Código postal	
44. Teléfono 1 3 1 6 2 4 1 6 4 4 4		45. Teléfono 2		CLASIFICACIÓN	
Actividad principal		Actividad económica		Ocupación	
46. Código 9 4 9 9		47. Fecha inicio actividad 1 9 9 6, 0 8, 2 7		48. Código 6 8 2 0	
49. Fecha inicio actividad 2 0 2 0, 0 7, 0 1		50. Código 1 2		51. Código	
52. Número establecimientos		Responsabilidades, Calidades y Atributos		53. Código 5 7 9 1 4 4 2 4 8 5 2 5 5	
54. Código 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26		55. Informante de Beneficiarios Finales		56. Forma	
57. Tipo		58. Modo		59. CPC	
IMPORTANTE: Sin perjuicio de las actualizaciones a que haya lugar, la inscripción en el Registro Único Tributario -RUT-, tendrá vigencia indefinida y en consecuencia no se exigirá su renovación.					
Para uso exclusivo de la DIAN					
59. Anexos SI ☒ NO ☐		60. No. de Folios 2		61. Fecha 2024 - 07 - 31 / 10 : 10 : 14	
La información suministrada a través del formulario deberá ser verdadera, actualizada, completa y veraz, en caso de cualquier inconsistencia en alguno de los datos suministrados se entenderá que los presentadores administrativos voluntarios y de suspensión, según el caso, Párrafo del artículo 1.6.1.2.6 del Decreto 1465 del 2014. De igual manera el formador el informante el usuario fue informado y acepta la política de privacidad de datos por 2024 de 2023.		Sin perjuicio de las verificaciones que la DIAN realice.		Firma autorizada:	
Firma del solicitante:		64. Nombre ACOSTA JARAMILLO RITHER		65. Cargo Gestor III	



DIAN

Formulario del Registro Único Tributario

001

noche 02 Actualización

4. Número de formulario

141115157872



11. Número de identificación Tributaria (NIT) 8 6 0 5 3 5 1 9 0		6. DV 8	12. Dirección seccional Ingeniería de Bogotá		14. Buzón electrónico 3 2	
IDENTIFICACIÓN						
24. Tipo de contribuyente Persona jurídica		25. Tipo de documento 1		26. Número de identificación		
27. Fecha expedición		28. País		29. Departamento		
30. Ciudad/Municipio		31. Primer apellido		32. Segundo apellido		
33. Primer nombre		34. Otros nombres		35. Razón social CENTRO COMERCIAL EL LAGO UNILAGO - PROPIEDAD HORIZONTAL		
36. Nombre comercial		37. Sigla		38. País COLOMBIA		
39. Departamento Bogotá D.C.		40. Ciudad/Municipio Bogotá, D.C.		41. Dirección principal CR 15 78 33 OF AD		
42. Correo electrónico gerencia@unilago.com		43. Código postal		44. Teléfono 1 5 0 1 6 1 0 3 3 4 9		
45. Teléfono 2 3 1 0 7 5 1 2 3 0 2		46. Clasificación		47. Clasificación		
48. Actividad económica		49. Actividad secundaria		50. Código		
51. Código		52. Número establecimientos		53. Responsabilidades, Calidades y Atributos		
54. Código		55. Informante de Beneficiarios Finales		56. Informante de Beneficiarios Finales		
57. Retención en la fuente a título de renta		58. Retención en la fuente en el impuesto		59. Informante de exogena		
60. Obligado a llevar contabilidad		61. Impuesto sobre las ventas - IVA		62. Facturador electrónico		
63. Usuarios aduaneros		64. Exportadores		65. Forma		
66. Tipo		67. Modo		68. CPC		
69. Anexo		70. No. de Folios		71. Fecha		
72. Sin perjuicio de las verificaciones que la DIAN realice.		73. Firma autorizada:		74. Nombre		
75. Cargo		76. Representante legal		77. Certificado		

IVA

Impuesto Valor Agregado

Llego a la Propiedad Horizontal para bajar Gastos del Presupuesto como el **IVA- Deducible, Descontable, Soportado,**

NOTA: Las Propiedades Horizontales de Uso Residencial no son contribuyentes del Impuesto Sobre la Renta y tampoco son declarantes, **PERO** los servicios de alquiler que presten sí generan impuesto sobre las ventas -IVA

Registro Co IVA

	CONTABILIZACIÓN				
	Ingreso por Explot.Zonas	422005		\$ 100.000	
	IVA por Pagar	240801		\$ 19.000	
	Cuentas por Cobrar	134530	\$ 119.000		
	Totales		\$ 119.000	\$ 119.000	
	Bco.	11200505	\$ 119.000		
	Cuentas por Cobrar	130520		\$ 119.000	
	Totales		\$ 119.000	\$ 119.000	
	IVA por Pagar	240801		\$ 19.000	
	IVA Deducible	240801	\$ 7.867		
	Nota: IVA del Serv, Vigilancia			\$ 11.133	
	Pago Mensual, Bimensual/Cuatrimestral				
	Depende el Ingreso				
	Totales		\$ 7.867	\$ 11.133	

DIAN

Asunto : Invitación a reclasificarse como responsable del Impuesto sobre las ventas **IVA** de acuerdo con lo establecido artículo 508-1 del Estatuto Tributario

Consecutivo No. 1-32-261-510 - 8535

Bogotá D.C., 18 de septiembre de 2024

Señores

**CONJUNTO RESIDENCIAL
PROPIEDAD HORIZONTAL**

NIT. 3000

admi

Bogotá D.C.

Asunto: Invitación a reclasificarse como responsable del impuesto sobre las ventas IVA de acuerdo con lo establecido en el artículo 508-1 del Estatuto Tributario.

Cordial saludo:

La Dirección Seccional de Impuestos de Bogotá de la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales – DIAN, le informa que, una vez analizada la información tributaria administrada por la DIAN, se evidencia que en desarrollo de su actividad económica percibe ingresos gravados con el impuesto sobre las ventas; por lo tanto, legalmente debe actualizar su RUT con la responsabilidad *48 – Impuesto sobre las ventas IVA y responsabilidad 52 Facturador Electrónico*.

Por lo anterior, la DIAN lo(a) invita a actualizar el Registro Único Tributario respecto de la responsabilidad en el impuesto sobre las ventas IVA, de acuerdo con su actividad económica, teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 462 – 2 del Estatuto Tributario, así como la explotación de zonas comunes:

“Art. 462-2 Responsabilidad en los servicios de parqueadero prestado por las propiedades horizontales.



Nº. 1-32-261-510-12140
Bogotá D. C., 22 de octubre de 2024

Señores:
CONJUNTO RESIDENCIAL CONJUNTO RESIDENCIAL LAS [REDACTED] PROPIEDAD
HORIZONTAL



Cordial saludo, señor (a)

Ref. Inscripción responsabilidad 48 (IVA) y 52 (facturador Electrónico).

En desarrollo de las facultades conferidas en los artículos 560, 684, 688 y 744 del Estatuto Tributario; Decreto 1287 y 1742 de 2020; Resolución 88 de 2021 y Resolución 21921 de 2024 y demás normas concordantes y dando alcance a la invitación realizada en el mes de septiembre del presente año enviada al correo electrónico registrado en el RUT de la copropiedad, sobre su obligación formal de registrar en el RUT su responsabilidad del Impuesto Sobre las Ventas. Se requiere atienda la diligencia de carácter tributario relacionado con el correspondiente proceso, por lo cual se le solicita hacerse presente el día 31 de Octubre de 2024 a las 11:30:00 AM en la Dirección Seccional de Impuestos de Bogotá, ubicada en el piso 1 de la Carrera 7 No. 30 A 02 / 10, Bogotá D.C., en donde será atendido por uno de los funcionarios delegados para tal fin.

Para efectos de atender la presente citación debe traer los siguientes documentos: copia de su documento de identidad, copia de la personería jurídica, copia de los estados financieros de la copropiedad aprobados y certificados por el administrador, contador o revisor fiscal y sus correspondientes notas por los años 2022 y 2023, actas de reunión de copropietarios de aprobación de los estados financieros de los años 2022 y 2023, acta de aprobación del presupuesto de los años 2023 y 2024 y registro fotográfico de las áreas comunes.

Atentamente,



MARIO RUBIANO AVILA
mrubianoa@dian.gov.co
ANALISTA IV
División de Fiscalización y Liquidación Tributaria Extensiva
Dirección Seccional de Impuestos de Bogotá



CLPH

Consejo Local de Propiedad Horizontal
Chapinero.



ACTA DE COMPARECENCIA

Proceso: Fiscalización y Liquidación

Versión 1

Investigado

1. No. Identificación	2. Primer apellido	3. Segundo apellido	4. Primer nombre	5. Otros nombres
800136235				
CONDOMINIO RESIDENCIAL ALBAHUMAS (2.ª UNID.) PROPIEDAD HORIZONTAL - PROPIETARIO N.º				
CLPBOJURJUR02			ST. País COLOMBIA	
28. Dpto. BOGOTÁ DC		29. Ciudad BOGOTÁ DC		30. Tel. 3112440367

Datos del Expediente

En la ciudad de Bogotá D.C en la dirección Carrera 7 No. 30 A 02 / 10 P 1, de la Dirección Seccional de Impuestos de Bogotá, a los 09 (9) días del mes de NOVIEMBRE del año 2024, en cumplimiento de la cita oficio N° 1-32-251-510-12440 de fecha 22 de octubre de 2024, se hace presente al (la) señor(a) ELABO VICERA RODAS, identificado(a) con (X) C.C. () C.E. () P.P. No. 39.643.141 expedida (o) en BOGOTÁ, en calidad de REPRESENTANTE LEGAL del contribuyente CONDOMINIO RESIDENCIAL ALBAHUMAS PROPIEDAD HORIZONTAL con NIT 800136235 DV 5, es atendido por el funcionario DANIEL MARTINEZ perteneciente al GIT Operativo, de la División de Fiscalización y Liquidación Tributaria Extensiva, de la Dirección Seccional de Impuestos de Bogotá; con el fin de llevar a cabo las acciones tendientes al cumplimiento de las obligaciones formales y tributarias de los contribuyentes como soporte económico del Estado Colombiano y adelantar las acciones persuasivas que benefician tanto al contribuyente como al Estado.

ACCIONES ADELANTADAS

Siendo las 09:30 del día 09 (9) días del mes de NOVIEMBRE del año 2024, se hace entrega, por parte del contribuyente los siguientes documentos:

- ☒ Copia documento de identidad; números de folios: UN FOLIO
- ☒ Copia de la personería jurídica; números de folios: 01 FOLIO
- ☒ Copia de los estados financieros de la copropiedad aprobados y certificados por el administrador, contador público y/o revisor fiscal, y sus correspondientes notas por los años 2022 y 2023; números de folios: VARIA FOLIOS
- ☒ Copia del acta de reunión de copropietarios de aprobación de los estados financieros de los años 2022 y 2023; números de folios: VEINTICUATRO FOLIOS
- ☒ Copia acta de aprobación del presupuesto de los años 2022 y 2023; números de folios: 4 (CUATRO) FOLIOS
- ☒ Registros fotográficos de las áreas comunes de la copropiedad; números de folios: 03

Comunicado de Prensa No. 019

14/03/2025

Comunicado
de prensa

#19

La explotación económica de zonas comunes en conjuntos residenciales genera cobro de IVA**La explotación económica de zonas comunes en conjuntos residenciales genera cobro de IVA.**

- Sólo se causa el impuesto sobre las ventas -IVA- cuando el conjunto residencial explota económicamente las zonas comunes y no cuando los costos de su mantenimiento se pagan con cuotas de administración.
- Las propiedades horizontales de uso residencial no son contribuyentes del Impuesto Sobre la Renta y tampoco son declarantes, pero los servicios de alquiler que presten sí generan impuesto sobre las ventas -IVA-.

Bogotá, D.C., 14 de marzo de 2025.

La Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales (DIAN) reitera que el alquiler de las zonas comunes por parte de las propiedades horizontales, sean estas de uso residencial, comercial o mixto, es un servicio como cualquier otro y, en consecuencia, está gravado con el impuesto sobre las ventas -IVA-. De acuerdo con lo previsto en el artículo 482 del Estatuto Tributario, las personas exentas de pagar impuestos nacionales, departamentales o municipales no están exentas del impuesto sobre las ventas -IVA-.

Sobre este tema, desde el año 2014 el Consejo de Estado,[1] confirmando doctrina desde expedida desde el 2006, aclaró que las propiedades horizontales son "contribuyentes del IVA por la explotación económica de sus zonas comunes, a través de la prestación del servicio de parqueadero y por la cesión de dichas zonas a favor de terceros".

María T. Arenas G.
Consejera P.H. Localidad Chapinero
Consejera P.H. Distrito Capital
Mentora – Instructora de Propiedad
Horizontal
Administración de P.H.
Tecnóloga en P.H. – Sena CGA
Certificada en P.H. Sena – ONAC
Norma Internacional ISO 17024:2012

