

SEÑORES COPROPIETARIOS (PH), TODOS CON LAS MANOS EN ALTO: “ESTA ES UNA VIOLACIÓN MAS-IVA”

El 10 de abril de 2025, estuve la mañana completa en el salón amarillo del senado de la república, en razón a que me inscribí para asistir al “Foro cobro IVA zonas comunes en la Propiedad Horizontal”, convocado por la representante a la cámara Olga Lucia Velásquez Nieto.

En el lugar hicieron presencia, muchos lideres sociales, al igual que el señor director jurídico de la DIAN, Gustavo Alfredo Peralta Figueredo; la defensora del contribuyente y del usuario aduanero de la DIAN, Sonia Esther Osorio Vega; el presidente de la Federación Colombiana de Propiedad Horizontal, Mauricio Rodríguez Gaitán; el presidente de la Mesa Distrital Ciudadana de Propiedad Horizontal, German Bulla Montaña; varios representantes del barrio ciudad verde, donde hay vivienda multiestratificada, del municipio de Soacha, etc.

Esta vivencia, me desilusiono. Pensé que el gobierno, las instituciones financieras, las organizaciones sociales, trabajaban de manera interactiva y armónica en la búsqueda de una vida económica, equitativa, estable y sobre todo entendible, en el manejo y uso del recaudo de nuestros impuestos.

Lo triste en lo que pude percibir, es que la gente no se documenta para tomar decisiones y que estas, son en última instancia, unilaterales (DIAN); y más cuando al pueblo se le oye, pero no se le escucha. (leer las 2 orillas “La quinta pata de los diálogos regionales y otras reuniones masivas”).

Inicialmente no tienen claro los conceptos, como unidades fundamentales para el conocimiento. De aquí en adelante espero que entiendan esta semántica. Es decir, la observación y el razonamiento, que se tiene, sobre el tema, no está permitiendo generar los modelos reales en temas tributarios y su aplicabilidad en el campo de la propiedad horizontal.

Los requerimientos que la DIAN le está haciendo llegar a todas o algunas propiedades horizontales (oficios individuales o masivos¹), tienen que ver con las **áreas comunes** (piden fotos: ¿de todas las áreas?), es simplemente una citación. Esto es un programa de fiscalización (estadística por muestreo); para determinar, si estas son responsables o no de impuestos a las ventas. De manera subliminal, se le está induciendo a la propiedad horizontal a que se haga el *Harakiri*, pues se desconoce cómo están llevado los registros financieros (nomenclatura).

En consecuencia, y sin olvidar la construcción mental de las palabras (conceptos), las **áreas comunes** se identifican como: baños turcos, saunas, espacios deportivos, gimnasios, parques, lavanderías, piscinas, salones sociales, terrazas, asadores a gas (BBQ), cimientos, fachadas, motobombas, plantas eléctricas, medidores e instalaciones de agua, luz, calefacción; pasillos, depósitos, escaleras, ascensores, jardines, parqueaderos, sala de espera, vestíbulos, baño visitantes, shut y zonas de basuras, etc.

Las propiedades horizontales están clasificadas en residenciales (unifamiliares, plurifamiliares), sobre las cuales se tiene derecho a la vivienda, uso, disfrute (usufructo) y disposición; comerciales (locales, tiendas, discotecas, bares, oficinas, restaurantes, hoteles, moteles, etc.), que se pueden ubicar en edificios, o conjuntos comerciales; y las propiedades mixtas.

Respecto de los parqueaderos los podemos identificar o clasificar por su medio ambiente (aire libre, techados), por su ubicación (aeropuertos, centros comerciales, edificios de estacionamiento, moteles, patios para vehículos, residenciales, terminales de transporte, instituciones educativas, etc.), por tipo de vehículo (automóvil, bicicleta, camión, camioneta, cuatrimoto, motocarro, motocicleta, tractomulas), por estacionamiento (manual o tradicional, automatizado vertical móvil), por su uso (comunal, privado, público, reservados-*minusválidos-ambulancias-clientes*, visitantes), por tiempo (corta duración, larga duración), por

¹ Analógicamente estos documentos son ¿cámaras salvavidas?

dueño (propietario del terreno e infraestructura, **propietario** de unidades, **copropietario** de unidades).

A lo anterior se le debe sumar la cantidad de parqueaderos de acuerdo con esa clasificación. Al respecto se tiene establecido que el número de parqueaderos por su uso, reservados para minusválidos y ambulancias, del total, debe ser del 2%.

No olvidar que los parqueaderos asignados por escritura, pueden ser alquilados por su propietario, al igual que lo hace con su apartamento. Pero al respecto debe informar a la administración del conjunto a quién se le arrenda y el número de la placa del vehículo, marca y modelo; y al arrendatario avisarle cuál es el horario de parqueo.

Los ingresos que la propiedad horizontal obtiene por la prestación del servicio de los parqueaderos (que NO es prestación de servicio), varía de acuerdo con la cantidad dispuesta de parqueaderos para visitantes, no generan utilidades ni beneficios para los copropietarios y mucho menos incrementan su patrimonio; simplemente van direccionados a que estos bienes no se deprecien por su uso. A la fecha, los supuestos beneficios que, se supone, registra la administración por el uso de los parqueaderos de visitantes, no son distribuidos de manera equitativa (dividendos) entre los copropietarios.

En consecuencia, no todo ingreso en la propiedad horizontal es generador de IVA, así como es visibilizado en la explotación comercial o industrial: El pago que se da (expensas comunes) es para garantizar la seguridad, eficiente funcionamiento, bienestar, conservar sus espacios, compensar el desgaste natural y de hecho realizar sus arreglos o reparaciones y posiblemente sustitución o cambio de funcionamiento de esas zonas comunes. La temporalidad de existencia (deterioros) como el uso estas **zonas comunes** generaran cuotas extraordinarias o solicitudes de dineros.

Los registros que se han llevado, en algunos conjuntos de propiedad horizontal residenciales han sido errados, en razón a que no se ha prestado un servicio de parqueadero o alquiler, pues su fin no es comercial, ni industrial. Lo que se cobra es una compensación, para cubrir lo visto más arriba.

La DIAN en última instancia lo que está buscando es eliminar la naturaleza o esencia del bien común de la PH y que la Ley 84 de 1873 (código civil) artículo 832, lo contempla como lo es el usufructo.

El decreto 624 de 1989 (estatuto tributario) en su artículo 19-5, otros contribuyentes del impuesto sobre la renta y complementarios, en su párrafo expresa: “Se excluirán de lo dispuesto en este artículo las propiedades horizontales de uso residencial”

La ley 675 de 2001, en su artículo tercero (3), define qué son bienes comunes y expensas comunes necesarias. Conceptos que fortalecen que los parqueaderos no se usan para un propósito comercial o industrial. Su artículo 23, numeral cuatro (4) señala: “Pagar las compensaciones económicas por el uso **exclusivo**, según lo aprobado en la asamblea general”. El uso de los parqueaderos de visitantes, es exclusivo, para los copropietarios o residentes.

La ley 1819 de 2016 en su artículo 144, que modifica el artículo 22 del estatuto tributario expresa: “Entidades no contribuyentes y no declarantes. No son contribuyentes del impuesto sobre la renta y complementarios y no deberán cumplir el deber formal de presentar declaración de ingresos y patrimonio, de acuerdo con el artículo 598 del presente Estatuto, las juntas de acción comunal; las juntas de copropietarios administradoras de edificios organizados en propiedad horizontal o de copropietarios de conjuntos residenciales; ...”

Finalizando el alquiler de parqueaderos, como se le ha llamado, no responde legalmente a un alquiler, como explotación comercial o industrial; sino que responde a una compensación económica.

Estos parqueaderos, no están realmente abiertos al público, son utilizados por visitantes, que no son particulares, sino personas que tienen vínculos familiares, de amistad u ocasionalmente prestadores de servicios médicos. Esto por otro lado garantiza la seguridad y el no robo de vehículos.

Ahora bien, si fueren abiertos al público se tendría que aplicar la ley 1801 de 2016, en su totalidad el artículo 90, que reglamenta los estacionamientos o parqueaderos abiertos al público, llevando a los policiales a ingresar a los conjuntos residenciales para cumplir sus funciones.

El préstamo, en algunos conjuntos residenciales, es gratuito por una (1) o dos (2) horas y a partir de ellas se le cobra, y el valor no es parecido o idéntico a los precios establecidos para garajes o aparcaderos que establecen las alcaldías, son valores que están por debajo de esas cifras.

Concluyendo las expensas comunes, hoy día, en los conjuntos residenciales y condominios son muy altas y con el IVA por préstamo de parqueadero (visión que no es clara, ni real) con esto se gravaría más al propietario.

Si llegáramos a estos límites, esta situación desestimularía la compra de vivienda, en razón a que saldría, mucho más, barato, cómodo, sin niveles de ansiedad, angustia (salud mental). Por lo tanto, sería mejor vivir en inquilinato o arriendo, o en su defecto, comprar un vehículo acondicionado para ser utilizado como vivienda.

Se hace necesario y fundamental dejar claro el tema sobre el IVA en **parqueaderos privados** y para ello debe existir un trabajo en equipo donde tenga participación la comunidad de propiedad horizontal, la defensoría del pueblo, el colegio de contadores públicos, la DIAN, organizaciones de propiedad horizontal, juntas de acción comunal, defensoría del contribuyente, defensor del consumidor, senadores

(que promuevan leyes, políticas que mejoren la calidad de vida y el desarrollo económico de la ciudadanía).