

Bogotá D.C, 29 de agosto de 2025

Señores

**CONCEJO DE BOGOTÁ**

Ciudad

**Asunto:** Comentarios al Proyecto de Acuerdo 765-25 “Por medio del cual se establecen incentivos tributarios para la competitividad, la inversión y la generación de empleo en Bogotá D.C., se optimiza el recaudo de los tributos distritales, se autoriza la compilación de la normativa tributaria distrital y se dictan otras disposiciones”

Respetados señores,

Desde la Cámara de Inversión Inmobiliaria de la Asociación Colombiana de Capital Privado y Capital Emprendedor (ColCapital) vemos de manera muy positiva los incentivos presentados en el Proyecto de Acuerdo, los cuales sin duda representan una apuesta relevante para incentivar y motivar grandes inversiones. Estas resultan fundamentales para la construcción de ciudades inteligentes, resilientes y con facilidades para toda la población.

Cabe resaltar que, a la fecha, a través de los vehículos de inversión inmobiliaria se han realizado inversiones que ascienden a \$33 billones de pesos, de los cuales el 28% se concentra en Bogotá en diferentes sectores como vivienda, comercial, logística, oficinas, entre otros. Este hecho evidencia la importancia de mantener esta senda de inversión a largo plazo, siendo estas inversiones claves para diversificar la oferta habitacional, lograr centros logísticos que aporten a la distribución en todo el país y lograr ofertas de centros y edificios comerciales de primer nivel que cumplan con criterios de sostenibilidad y ayuden al crecimiento de la ciudad, mejorando la calidad de vida de todos los habitantes.

No obstante, junto con este reconocimiento, hemos identificado algunas oportunidades de mejora al proyecto de acuerdo en referencia. Particularmente, nos referimos al aumento del impuesto predial sobre predios de uso comercial, cuyas modificaciones proyectadas pueden tener efectos adversos sobre la competitividad de Bogotá frente a otras ciudades, así como sobre la viabilidad financiera de proyectos inmobiliarios de gran escala.

En ese sentido, y con el propósito de contribuir a un marco regulatorio inclusivo, claro y preciso, nos permitimos presentar las siguientes observaciones:

**I. Efectos del aumento en el impuesto predial sobre el sector comercial y propuesta de reducción progresiva**

Desde una perspectiva nacional, la industria de inversión inmobiliaria se consolida como la vertical de capital privado con el mayor número de vehículos de inversión, donde del total de la inversión de capital privado el 32% corresponde a inmobiliario alcanzando 116 vehículos. La inversión de capital privado en el sector inmobiliario nacional abarca proyectos en

desarrollo y activos en renta en oficinas, comercio, vivienda, centros logísticos y complejos de uso mixto, con un portafolio superior a 4,5 millones de m<sup>2</sup> y más de 1.000 activos bajo gestión. En 2024, a través de los vehículos de inversión inmobiliaria a nivel nacional se generaron alrededor de 81 mil empleos formales directos, de los cuales cerca de 16 mil corresponden a mujeres, y ha dinamizado áreas clave como la vivienda VIP, donde se construyeron más de 40 mil unidades.

En este contexto, para la inversión en Bogotá el aumento propuesto en las tarifas del impuesto predial para predios comerciales supone un incremento cercano al 50% respecto de las tarifas vigentes para 2025, lo que podría deteriorar márgenes operacionales y afectar tanto a inversionistas como a usuarios y comunidades al trasladar mayores costos en bienes y servicios. A manera de análisis adicional, la industria actualmente paga más de \$57 mil millones de pesos en impuesto predial en Bogotá por sus más de 363 activos, lo que representa aproximadamente el 38% del total de la estructura de costos de los vehículos de inversión inmobiliaria. Este nivel de carga tributaria evidencia la magnitud del impacto que tendría un incremento adicional sobre la sostenibilidad de los proyectos y la competitividad de la ciudad.

De igual manera, la modificación abrupta de la carga tributaria predial introduce un riesgo sobre la confianza y la estabilidad jurídica necesarias para la inversión inmobiliaria de largo plazo. Los vehículos de inversión inmobiliaria como Fondos de Capital Privado, Fondos de Inversión Colectiva Inmobiliarios y titularizaciones inmobiliarias, requieren reglas claras y previsibles para tomar decisiones de inversión a largo plazo. La introducción de incrementos sustanciales en la tributación predial genera una percepción de inseguridad jurídica y debilita la posición de Bogotá como destino confiable de inversión. Esto reviste especial gravedad si se considera que los inversionistas institucionales han tenido un papel determinante en el desarrollo de proyectos estratégicos para la ciudad —tales como centros empresariales, procesos de renovación urbana y parques logísticos—, cuya continuidad podría verse comprometida.

*Tabla 1. Comparación Impuesto Predial Comercial o No residencial Ciudades Principales*

Ciudad	Tipo	Desde	Hasta	Tarifa
Bogotá	Comercial	-	330.180.00	8
		330.180.00	-	9.5
Medellín	No residencial	258.591.724	367.472.406	14
	No residencial	367.472.406	-	15
Barranquilla	Comercial	-	-	11.5

Como se refleja en la tabla 1 y 2, la medida proyectada ubica a Bogotá en una situación de pérdida de competitividad frente a otras ciudades principales del país, como Medellín, Barranquilla y Cali, donde la carga tributaria resulta comparativamente más favorable, especialmente teniendo en cuenta el avance del catastro multipropósito en Bogotá. Un aumento desproporcionado de tarifas prediales en el segmento comercial puede inducir a vehículos con capital disponible a priorizar inversiones en plazas alternativas que ofrezcan condiciones fiscales más competitivas y retornos más predecibles. La consecuencia práctica sería el traslado de proyectos emblemáticos hacia otras jurisdicciones, con el consecuente

debilitamiento del liderazgo de Bogotá como epicentro de inversión inmobiliaria y de infraestructura urbana en Colombia.

*Tabla 2. Propuesta proyecto de acuerdo 765 de 2025 sobre impuesto predial comercial Bogotá*

Desde	Hasta	Tarifa
-	384.844.000	8
384.844.001	864.223.000	9
864.223.001	1.612.401.000	10
1.612.401.001	2.763.285.000	11
2.763.285.001	4.469.988.000	12
4.469.988.001	6.982.999.000	13
6.982.999.001	-	14

Por lo anterior, consideramos que no es beneficioso tener cambios en el esquema tarifario en el impuesto predial comercial en Bogotá.

## **II. Observaciones técnicas sobre la aplicación y alcance de la exención en el impuesto predial**

La promoción de proyectos en arrendamiento especializado constituye una estrategia relevante para Bogotá, en la medida en que atiende de manera simultánea la creciente demanda habitacional y la necesidad de diversificar la oferta inmobiliaria del Distrito. Este modelo no depende de la venta de unidades, lo que le otorga un carácter anticíclico frente a las variaciones del mercado y asegura la continuidad de la actividad edificadora incluso en contextos de menor capacidad adquisitiva de los hogares. Adicionalmente, al operar bajo esquemas técnicos de gestión y administración, garantiza estándares superiores de calidad, incorpora criterios de sostenibilidad y contribuye a la formalización del mercado de arrendamientos, mitigando los niveles de informalidad que actualmente afectan a la capital.

Por otro lado, este tipo de proyectos impulsan la atracción de inversión privada de gran escala, fortalecen los encadenamientos productivos y fomentan empleo formal en sectores como la construcción, la administración y los servicios asociados. En este contexto, consideramos que la inclusión de incentivos tributarios para proyectos en arrendamiento especializado en el Estatuto Tributario de Bogotá se configura como una medida estratégica para la ciudad.

Por lo anterior, consideramos clave fortalecer y precisar la técnica normativa de la exención propuesta en el artículo 24, introduciendo los siguientes ajustes:

### **a. Transitar a un enfoque centrado en el objeto gravado**

El artículo 24 sobre “Exención en el impuesto predial en proyectos de arrendamiento especializado” se propone transitar de un enfoque centrado en el sujeto activo (los contribuyentes) a uno centrado en el objeto de la exención (los inmuebles), con el fin de otorgar mayor precisión jurídica y coherencia normativa al enunciado. En este sentido, la formulación de la propuesta, al establecer que “los inmuebles [...] estarán exentos del

Impuesto Predial”, configura la exención como una condición jurídica inherente al bien, sujeta al cumplimiento de requisitos específicos, y no como una concesión al contribuyente. Este cambio se alinea con la técnica jurídica utilizada en materia tributaria, donde los beneficios fiscales suelen recaer sobre el objeto gravado, facilitando la interpretación y aplicación por parte de la administración tributaria. Asimismo, permite una delimitación más clara del ámbito material de la exención, reduciendo ambigüedades sobre el tratamiento fiscal del inmueble una vez cumplidas las condiciones previstas en la norma.

Por lo que, en el encabezado del artículo 24 se propone sustituir la redacción original por la siguiente:

*~~“Artículo 24. Exención en el impuesto predial en proyectos de arrendamiento especializado. Los contribuyentes que, a partir de la publicación del presente acuerdo y hasta el 31 de diciembre de 2030, construyan edificaciones en la modalidad de arrendamiento especializado en los términos del artículo 166 del Acuerdo Distrital 927 de 2024 tendrán una exención en el impuesto predial. Los inmuebles sobre los que se desarrollen edificaciones en la modalidad de arrendamiento especializado —en los términos del artículo 166 del Acuerdo Distrital 927 de 2024— estarán exentos del Impuesto Predial, de conformidad con lo establecido en el presente artículo, siempre y cuando cumplan con los siguientes requisitos:”.~~*

**b. Ampliación del marco de elegibilidad mediante criterios normativos inclusivos y realistas**

El numeral 1 del artículo 24 establece el primer requisito para acceder a la exención en el impuesto predial en proyectos de arrendamiento especializado y es conveniente que se amplíe el universo de proyectos elegibles, incorporando criterios más integrales y acordes con la dinámica urbana y constructiva de la ciudad. A diferencia del texto inicial —limitado a licencias de construcción nuevas y exclusivamente dirigidas a vivienda colectiva, otorgadas o en trámite con posterioridad a la expedición del acuerdo— la redacción propuesta incluye también licencias de construcción o urbanísticas vigentes al momento de entrada en vigencia del acuerdo, y licencias bajo modalidades de adecuación, ampliación, modificación y/o reforzamiento estructural.

Esta formulación, además, responde adecuadamente a escenarios de subdivisión predial o cambios de titularidad sobre los inmuebles, en tanto permite que el beneficio tributario se mantenga siempre que las unidades resultantes estén destinadas a arrendamiento especializado y exista continuidad en el titular del proyecto, lo cual fortalece la seguridad jurídica y fomenta la inversión en este tipo de desarrollos.

La redacción sugerida para el Artículo 24, numeral 1 es:

*“Artículo 24. Exención en el impuesto predial en proyectos de arrendamiento especializado.*

*1. ~~Ser titular de una licencia de construcción de uso residencial de vivienda colectiva, otorgada o en trámite, con posterioridad a la expedición del presente acuerdo. Que~~*

**al momento de la entrada en vigencia del presente acuerdo cuenten con licencia de construcción vigente de uso residencial o licencia urbanística bajo la modalidad de adecuación, ampliación, modificación y/o reforzamiento estructural, otorgados o en trámite.**

**c. Ajuste del umbral mínimo y del mecanismo de verificación para promover la inclusión de proyectos de reconversión urbana**

Con el propósito de fortalecer la aplicabilidad del incentivo tributario en contextos diversos de desarrollo urbano, se propone modificar la redacción del artículo para sustituir el esquema único de exigencia mínima y verificación administrativa centralizada. Por lo que, es oportuno eliminar la exigencia de verificación, lo que simplifica el procedimiento, reduce cargas administrativas y mejora la trazabilidad normativa.

Adicionalmente se propone introducir un umbral diferenciado: mantiene el mínimo de cincuenta (50) unidades para edificaciones nuevas, pero reconoce la especificidad de los proyectos de reuso, adecuación o reconversión, para los cuales se establece un mínimo de veinte (20) unidades. Esta distinción técnica responde a la escala reducida que caracteriza estos procesos, promoviendo su inclusión sin desnaturalizar el objetivo del incentivo, con la intención que este sea un marco normativo proporcional.

En este sentido, se propone la siguiente redacción en el artículo 24, numeral 2:

*“Artículo 24. Exención en el impuesto predial en proyectos de arrendamiento especializado.*

*2. El inmueble deberá tener al menos cincuenta (50) unidades de uso residencial con destino al arrendamiento especializado. ~~Esta información deberá certificarla Secretaría Distrital de Hábitat.~~*

**Cuando los proyectos correspondan al reuso o reconversión de edificaciones por medio de licencias de construcción en modalidad de adecuación, ampliación o modificación, el inmueble deberá tener al menos veinte (20) unidades de uso residencial con destino al arrendamiento especializado”.**

**d. Flexibilización del régimen de titularidad para garantizar la viabilidad jurídica y operativa de los proyectos beneficiarios**

Se propone sustituir la redacción que exige la permanencia de un único propietario durante toda la vigencia del incentivo, por una formulación más flexible y técnicamente sólida. El texto propuesto reconoce la posibilidad de transferir la titularidad durante la vigencia del beneficio lo cual resulta especialmente relevante en el marco de los vehículos de inversión inmobiliaria, dado que estos vehículos requieren una gestión activa de sus portafolios y suelen realizar operaciones de compra, venta o sustitución de activos para optimizar la rentabilidad de los inversionistas. Restringir la transferencia de dominio limitaría la flexibilidad operativa de dichos fondos, desincentivando la canalización de recursos hacia proyectos de arrendamiento especializado. En este sentido, permitir el cambio de propietario mediante transferencias de dominio bajo reglas claras y con la condición de

mantener la unidad jurídica del proyecto garantiza la seguridad jurídica necesaria para estos esquemas de inversión, preserva la continuidad de los desarrollos y asegura que el incentivo cumpla con su finalidad pública, sin comprometer la estabilidad de la política tributaria ni afectar el dinamismo natural de los mercados de capital e inmobiliario.

Por lo que, la redacción sugerida para el artículo 24, numeral 3 es:

*“Artículo 24. Exención en el impuesto predial en proyectos de arrendamiento especializado.*

**3. ~~El inmueble deberá tener un único propietario durante el periodo de vigencia del beneficio.~~ La titularidad del derecho de dominio del inmueble deberá estar en cabeza de un único propietario. Sin perjuicio de lo anterior, el propietario no estará obligado a mantenerse durante toda la vigencia del beneficio, permitiéndose el cambio de propietario mediante transferencias de dominio durante dicho período”.**

**e. Adopción de un enfoque normativo flexible y proporcional en materia de certificación de construcción sostenible**

Con el fin de garantizar la viabilidad técnica y jurídica de los proyectos acogidos al incentivo, se propone sustituir la exigencia única y estricta del reconocimiento en el programa Bogotá Construcción Sostenible por una formulación más amplia y adaptable, que reconoce diversas certificaciones en el marco de la política de ecourbanismo y construcción sostenible. Por lo que, se busca permitir que los desarrolladores cumplan con estándares ambientales válidos y reconocidos sin quedar limitados a un único programa, fase o nivel de exigencia, lo cual es coherente con el principio de equivalencia técnica.

Asimismo, es razonable introducir una excepción para proyectos de reuso o reconversión, que por sus características constructivas y operativas podrían no cumplir con las condiciones exigidas para certificaciones avanzadas, sin que ello implique una menor contribución a los objetivos de sostenibilidad urbana. En efecto, no existen certificaciones diseñadas específicamente para este tipo de edificaciones, y exigir la actualización integral de los activos para ajustarse a los estándares vigentes haría inviable el cierre financiero de los proyectos, limitando así su desarrollo. Adicionalmente, debe resaltarse que el reuso o “reciclaje” de edificaciones constituye en sí mismo una práctica sostenible, pues aprovecha la infraestructura existente y reduce significativamente la huella de carbono frente a la construcción de una nueva, contribuyendo de manera directa a la eficiencia en el uso de recursos y a la mitigación del impacto ambiental en la ciudad.

En relación con el Artículo 24, numeral 6 se propone la siguiente redacción:

*“Artículo 24. Exención en el impuesto predial en proyectos de arrendamiento especializado.*

**6. ~~El propietario de los inmuebles deberá contar con el reconocimiento de la Secretaría Distrital de Ambiente en el programa de Bogotá Construcción Sostenible, en la etapa de operación, categoría arquitectónica en el nivel~~**

~~avanzado, de acuerdo con la reglamentación vigente que al respecto expida la Secretaría Distrital de Ambiente con cualquiera de las certificaciones de construcción sostenible consagradas en las disposiciones de la política de ecourbanismo y construcción sostenible del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C. establecido en el Decreto 582 de 2023 y/o las normas que lo modifiquen. Lo anterior no será necesario para los proyectos en reuso o reconversión”.~~

**f. Clarificación de condiciones y temporalidad para garantizar la seguridad jurídica en la aplicación de la exención**

Es conveniente buscar una formulación más precisa en relación con el acceso y la duración del beneficio tributario, lo que fortalece la certeza jurídica tanto para los contribuyentes como para la administración. En contraste con la redacción inicial, que únicamente describe la tabla de exenciones sin delimitar condiciones adicionales, se busca establecer de manera expresa que el beneficio solo aplica a los inmuebles que cumplan con los requisitos previstos en el Acuerdo y que cuenten con aprobación administrativa, lo que refuerza los mecanismos de control y transparencia.

Asimismo, determina que el beneficio tendrá una duración de diez (10) años contados desde la aprobación individual de cada proyecto, evitando interpretaciones ambiguas sobre su cómputo. Finalmente, al fijar que la posibilidad de acceder a la exención estará vigente únicamente por diez (10) años desde la entrada en vigor del Acuerdo, se dota al incentivo de una temporalidad definida, en concordancia con principios de planeación fiscal y sostenibilidad de la política pública.

En este sentido, se recomienda la siguiente redacción para el Artículo 24, numeral 7:

*“Artículo 24. Exención en el impuesto predial en proyectos de arrendamiento especializado.*

*7. El propietario deberá presentar y pagar la declaración del impuesto predial unificado en los plazos señalados por la Administración Distrital.*

**Los inmuebles que cumplan con los requisitos establecidos en el presente Acuerdo y que sean aprobados para acogerse al beneficio de exención del impuesto predial unificado, tendrán derecho a dicho beneficio por un período de diez (10) años contados a partir de la expedición de la respectiva licencia.**

*El porcentaje de la exención en el impuesto predial unificado será el siguiente:*

Exención						
Año	1 - 5	6	7	8	9	10
Predial	90%	70%	50%	30%	20%	10%

~~La exención en el impuesto predial unificado iniciará en el año gravable siguiente al reconocimiento de la Secretaría Distrital de Ambiente en el programa Bogotá Construcción Sostenible.~~

Por último, se propone adicionar un párrafo con el fin de conservar la seguridad jurídica asegurar la efectiva implementación del incentivo:

*La administración distrital tendrá un plazo máximo de 6 meses para reglamentar las disposiciones del Artículo 24.*

Con estas observaciones buscamos promover un entorno competitivo, predecible y atractivo para la inversión inmobiliaria de capital privado. Confiamos en que, de ser acogidas, estas recomendaciones contribuirán a consolidar a Bogotá como líder en inversión, empleo y desarrollo urbano sostenible en el país.

Quedamos a su total disposición para profundizar en cualquier aspecto que consideren relevante y reiteramos que desde la Asociación vemos de manera muy positiva lo propuesto en materia de incentivos en pro del desarrollo de la ciudad.

Cordialmente,

Daniela Sotello González  
Gerente Cámara de Inversión Inmobiliaria  
Asociación Colombiana de Capital Privado y Capital Emprendedor – ColCapital  
[dsotello@colcapital.org](mailto:dsotello@colcapital.org)