



Julio 20 de 2025

Doctor

JAIME LUIS LACOUTURE PEÑALOZA

SECRETARIO GENERAL

Cámara de Representantes

Ciudad

REF: RADICACIÓN PROYECTO DE LEY N° __ DE 2025 CÁMARA “POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICAN DISPOSICIONES DEL ESTATUTO TRIBUTARIO CON EL FIN DE ACTUALIZAR Y ARMONIZAR SU CONTENIDO CON EL PRINCIPIO DE EQUIDAD DEL SISTEMA TRIBUTARIO EN PROPIEDAD HORIZONTAL RESIDENCIAL”

En mi condición de miembro del Congreso de la República y en uso del derecho consagrado en el artículo 150 de la Constitución Política de Colombia, por su digno y regular conducto me permito poner a consideración de la Honorable Cámara de Representantes el siguiente proyecto de Ley “Por medio del cual se modifican disposiciones del Estatuto Tributario con el fin de actualizar y armonizar su contenido con el principio de equidad del sistema tributario en Propiedad Horizontal Residencial”

OLGA LUCIA VELÁSQUEZ NIETO

Representante a la Cámara por Bogotá

Partido Alianza Verde

Proyecto de Ley No. ____ de 2025 Cámara

“Por medio del cual se modifican disposiciones del Estatuto Tributario con el fin de actualizar y armonizar su contenido con el principio de equidad del sistema tributario en Propiedad Horizontal Residencial”

El Congreso de la República

DECRETA

ARTÍCULO 1o. OBJETO. La presente ley tiene como objeto modificar algunas disposiciones del Estatuto Tributario.

ARTÍCULO 2o. Adiciónese un numeral al artículo 476 del Estatuto Tributario, “Servicios excluidos del impuesto sobre las ventas” el cual quedaría así:

NUMERAL 32. (Nuevo). Están excluidos de IVA los aportes recibidos de los propietarios y residentes por la propiedad horizontal exclusivamente residencial, relacionados con el uso y goce de áreas comunes que contribuyen al bienestar y disfrute como salones sociales, estacionamientos (parqueaderos), gimnasios, piscinas, zonas de juegos, zonas de BBQ, escenarios deportivos y todas las otras zonas comunes.

ARTÍCULO 3o. Adiciónese al artículo 631 del Estatuto Tributario, un Parágrafo el cual quedará así:

Parágrafo 4:

Se exceptúa del reporte establecido en este artículo 631, los recaudos originados por las cuotas de administración ordinarias y extraordinarias, intereses de mora por el no pago de las expensas y las multas originadas por el desarrollo del objeto social del régimen de propiedad horizontal, al no ser considerados ingresos fiscales.

ARTÍCULO 4o Se propone adicionar al artículo 462-1 del Estatuto Tributario un inciso con el siguiente texto:

"Para efectos de la base gravable del impuesto sobre las ventas (IVA), los servicios de administración delegada que incluyan la gestión directa de personal en nómina por parte del prestador del servicio podrán aplicar la base especial calculada sobre el componente de Administración, Imprevistos y Utilidad (AIU), el cual no podrá ser inferior al diez por ciento (10%) del valor total del contrato. Esta base será aplicable siempre que el contratista acredite el manejo directo del personal y se trate de contratos que incluyan la operación continua de servicios administrativos o de gestión."

EXPOSICION DE MOTIVOS PROYECTO DE LEY No.

Contenido

1. Objeto del proyecto de ley.
2. Justificación del proyecto de ley.
3. Competencia constitucional del congreso.
4. Conflicto de intereses.
5. Análisis de impacto fiscal.

1. OBJETO DEL PROYECTO DE LEY

La presente ley tiene por objeto modificar y adicionar disposiciones del Estatuto Tributario con el fin de actualizar y armonizar su contenido en relación con el régimen de propiedad horizontal de uso exclusivamente residencial, garantizando el principio de equidad del sistema tributario. Para

ello, se excluyen del impuesto sobre las ventas (IVA) ciertos servicios propios de las zonas comunes, se precisa el tratamiento fiscal de los ingresos por cuotas de administración, y se establece una base especial para el cálculo del IVA en contratos de administración delegada con gestión directa de personal.

2. JUSTIFICACIÓN DEL PROYECTO DE LEY.

El régimen de propiedad horizontal residencial en Colombia ha experimentado un crecimiento significativo en las últimas décadas, convirtiéndose en una de las principales formas de organización del hábitat urbano. Este modelo de vivienda colectiva, regulado por la Ley 675 de 2001, implica la administración y mantenimiento de bienes comunes indispensables para la convivencia y el bienestar de sus residentes, tales como salones sociales, parqueaderos, piscinas, gimnasios, zonas verdes, entre otros.

Este proyecto de ley busca corregir esas asimetrías y vacíos normativos mediante tres acciones principales:

- a. **Excluir del IVA** los servicios prestados por la propiedad horizontal residencial que correspondan al uso y aprovechamiento de zonas comunes, al no constituir una actividad comercial sino un mecanismo de autogestión interna entre copropietarios.

Sin embargo, el tratamiento tributario actual de estas actividades ha generado incertidumbre e inequidades que afectan directamente a los copropietarios y residentes, quienes, a través de las cuotas de administración, o aportes que financian los servicios comunes sin que ello implique una actividad lucrativa o empresarial. La falta de claridad en cuanto al tratamiento fiscal de dichos recursos ha conducido, en algunos casos, a interpretaciones que consideran estos ingresos como hechos generadores de obligaciones tributarias, especialmente en lo relacionado con el impuesto sobre las ventas (IVA)

- b. **Precisar el tratamiento de los recaudos** originados por cuotas de administración ordinarias y extraordinarias, intereses de mora y sanciones internas, exceptuándolos del reporte de información exógena al no representar ingresos fiscales.

- c. **Establecer una base gravable especial de IVA** para contratos de administración con manejo directo de personal, utilizando el componente AIU, lo que permite mayor justicia tributaria y evita cargas desproporcionadas sobre los contratos que garantizan el funcionamiento continuo de las propiedades horizontales.

La iniciativa se fundamenta en el principio de equidad tributaria, reconocido en el artículo 363 de la Constitución Política, así como en la necesidad de armonizar las disposiciones fiscales con la realidad operativa y jurídica de la propiedad horizontal residencial. No se trata de otorgar beneficios fiscales injustificados, sino de evitar que se graven relaciones económicas que no implican capacidad contributiva ni ánimo de lucro y con base en el principio de realidad económica (Artículo 869 del Estatuto Tributario), se argumenta que los costos laborales asociados al personal de operación no constituyen una prestación de servicios independiente gravada con IVA, sino que representan una relación de gestión por cuenta de terceros, donde la empresa de administración actúa como garante, intermediario administrativo o empleador formal, pero el personal ejecuta funciones propias de la copropiedad.

No hay autonomía del servicio: El personal designado en la copropiedad no presta servicios a terceros ni actúa con independencia funcional, lo que descarta su tratamiento como un servicio gravado con IVA según el Artículo 420 del Estatuto Tributario.

Recuperación de costos: El valor pagado por la copropiedad por este personal corresponde a un reembolso de costos directos y no una remuneración adicional o utilidad, por lo cual se ajusta al concepto de **mandato con representación**. (lo que se conoce como administración delegada)

Principio de neutralidad del IVA: Gravar con IVA estos costos generaría una carga adicional para las propiedades horizontales, que no tienen derecho a descontar el IVA pagado, rompiendo el principio de equidad tributaria.

Es necesario tener en cuenta que las empresas prestadoras de servicios de administración en la Propiedad Horizontal, están sujetas a un régimen especial, el cual implica el cumplimiento de principios de Responsabilidad Social Empresarial conforme a lo establecidos en el artículo 2 de la Ley 675 de 2001.

Disposiciones Finales

Finalmente, esta propuesta también busca facilitar el cumplimiento de las obligaciones tributarias por parte de las propiedades horizontales, reducir cargas administrativas innecesarias y prevenir conflictos interpretativos que actualmente generan sanciones y litigios injustos.

Por lo anterior, se somete a consideración del honorable Congreso de la República el presente proyecto de ley, con el fin de avanzar hacia un sistema tributario más justo, eficiente y acorde con la naturaleza de la propiedad horizontal residencial.

Teniendo en cuenta el artículo 3 de la ley 675 de 2001, las expensas comunes necesarias, son “las erogaciones necesarias causadas por la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes del edificio o conjunto. Para estos efectos se entenderán esenciales los servicios necesarios, para el mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción y vigilancia de los bienes comunes, así como los servicios públicos esenciales relacionados con estos”, por lo que no corresponden a la figura de ingresos fiscales y son consideradas como aportes de capital, de acuerdo con el artículo 1.3.1.13.5 del DUT 1625 de 2016, para el cumplimiento del objeto social de la propiedad horizontal, por lo que, las expensas al ser la sumatoria de gastos se reportan a través del formato 1001 de la información exógena y no en el 1007.

3. COMPETENCIA CONSTITUCIONAL DEL CONGRESO.

El Congreso de la República es el órgano competente para expedir, modificar y derogar leyes en Colombia, conforme lo establece el artículo 150 de la Constitución Política, que señala en su numeral 12 que al Congreso le corresponde “establecer contribuciones fiscales y, excepcionalmente, parafiscales, en tiempo de paz”. Así mismo, en virtud del principio de legalidad tributaria, consagrado en los artículos 338 y 363 de la Carta Política, toda norma que cree, modifique o suprima tributos debe ser expedida por el legislador.

En tal sentido, las modificaciones propuestas en este proyecto de ley al Estatuto Tributario Nacional —relacionadas con la exclusión de ciertos servicios del IVA, la regulación del reporte de información exógena y la determinación de la base gravable en contratos de administración delegada— se enmarcan dentro de la competencia exclusiva del Congreso para definir los elementos esenciales de los tributos y armonizarlos con los principios de equidad, eficiencia y progresividad del sistema tributario.

Por lo tanto, el Congreso de la República cuenta con plena facultad constitucional y legal para tramitar y aprobar la presente iniciativa legislativa.

4. CONFLICTO DE INTERÉS.

Dando alcance a lo establecido en el artículo 3 de la Ley 2003 de 2019, “Por la cual se modifica parcialmente la Ley 5 de 1992”, se hacen las siguientes consideraciones a fin de describir la circunstancias o eventos que podrían generar conflicto de interés en la discusión y votación de la presente iniciativa legislativa, de conformidad con el artículo 286 de la Ley 5 de 1992, modificado por el artículo 1 de la Ley 2003 de 2019, que reza:

“Artículo 286. **Régimen de conflicto de interés de los congresistas.** Todos los congresistas deberán declarar los conflictos de intereses que pudieran surgir en el ejercicio de sus funciones.

Se entiende como conflicto de interés una situación donde la discusión o votación de un proyecto de ley o acto legislativo o artículo, pueda resultar en un beneficio particular, actual y directo a favor del congresista.

a. Beneficio particular: aquel que otorga un privilegio o genera ganancias o crea indemnizaciones económicas o elimina obligaciones a favor del congresista de las que no gozan el resto de los ciudadanos. Modifique normas que afecten investigaciones penales, disciplinarias, fiscales o administrativas a las que se encuentre formalmente vinculado.

b. Beneficio actual: aquel que efectivamente se configura en las circunstancias presentes y existentes al momento en el que el congresista participa de la decisión.

c. Beneficio directo: aquel que se produzca de forma específica respecto del congresista, de su cónyuge, compañero o compañera permanente, o parientes dentro del segundo grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil.

(...)” Sobre este asunto la Sala Plena Contenciosa Administrativa del Honorable Consejo de Estado en su sentencia 02830 del 16 de julio de 2019, M.P. Carlos Enrique Moreno Rubio, señaló que:

“No cualquier interés configura la causal de desinvestidura en comento, pues se sabe que sólo lo será aquél del que se pueda predicar que es directo, esto es, que per se el alegado beneficio, provecho o utilidad encuentre su fuente en el asunto que fue conocido por el legislador; particular, que el mismo sea específico o personal, bien para el congresista o quienes se encuentren relacionados con él; y actual o inmediato, que concurra para el momento en que ocurrió la participación o votación del congresista, lo que excluye sucesos

contingentes, futuros o imprevisibles. También se tiene noticia que el interés puede ser de cualquier naturaleza, esto es, económico o moral, sin distinción alguna”.

Es menester señalar, que la descripción de los posibles conflictos de interés que se puedan presentar frente al trámite o votación del presente Proyecto de Ley, conforme a lo dispuesto en el artículo 291 de la Ley 5 de 1992 modificado por la Ley 2003 de 2019, no exime al Congresista de identificar causales adicionales en las que pueda estar incurso.

4. ANALISIS DE IMPACTO FISCAL.

En cumplimiento del artículo 7° de la Ley 819 de 2003, es de precisar que el presente Proyecto de Ley se ajustará al Marco Fiscal de Mediano Plazo. Por tanto, se solicitará concepto técnico al Ministerio de Hacienda y Crédito Público, el cual puede ser enviado en cualquier tiempo durante el respectivo trámite en el Congreso de la República.

OLGA LUCIA VELÁSQUEZ NIETO Representante a la Cámara por Bogotá Partido Alianza Verde	

