

Bogotá D.C., 30 de septiembre de 2025

Honorable Representante
Wilmer Yair Castellanos Hernández
Presidente
Comisión Tercera Cámara de Representantes
Congreso de la República

Doctora
ELIZABETH MARTINEZ BARRERA
Secretaria
Comisión Tercera Cámara de Representantes
Congreso de la República

	
COMISIÓN TERCERA CAMARA DE REPRESENTANTES	
Recibido Por:	<u>Juan Carlos</u>
Fecha:	<u>30 Septiembre 2025</u>
Hora:	<u>5:00 PM</u>
Número de Radicado:	<u>520</u>

ASUNTO: Presentación informe de ponencia Positiva para primer debate del Proyecto de Ley N°.099 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 DE EQUIDAD DEL SISTEMA TRIBUTARIO EN PROPIEDAD HORIZONTAL RESIDENCIAL".

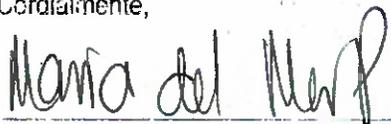
Honorable Presidenta y respetada Secretaria reciban un cordial saludo,

En atención a la designación que se me ha hecho como ponente del Proyecto de Ley del asunto, me permito rendir informe de ponencia positiva para primer debate, la cual se desarrollará de la siguiente manera.

- I. Antecedentes del Proyecto de Ley
- II. Objeto del Proyecto de Ley
- III. Contenido del Proyecto de Ley
- IV. Marco Constitucional, legal y jurisprudencial del Proyecto de Ley
- V. Consideraciones de los ponentes
- VI. Impacto fiscal
- VII. Conflicto de intereses
- VIII. Texto propuesto para primer debate



Cordialmente,



MARÍA DEL MAR PIZARRO GARCÍA
Representante a la Cámara por Bogotá
Coordinadora Ponente

INFORME DE PONENCIA POSITIVA PARA PRIMER DEBATE

PROYECTO DE LEY No. 099 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 DE EQUIDAD DEL SISTEMA TRIBUTARIO EN PROPIEDAD HORIZONTAL RESIDENCIAL".

El informe de ponencia se estructura de la siguiente manera:

- I. Antecedentes del Proyecto de Ley
- II. Objeto del Proyecto de Ley
- III. Contenido del Proyecto de Ley
- IV. Marco Constitucional, legal y jurisprudencial del Proyecto de Ley
- V. Consideraciones de los ponentes
- VI. Impacto fiscal
- VII. Conflicto de intereses
- VIII. Texto propuesto para primer debate

1. ANTECEDENTES DEL TRÁMITE LEGISLATIVO.

El Proyecto de Ley fue radicado en la Secretaría General de la Cámara de Representantes el 20 de julio de 2025 por la Representante Olga Lucía Velásquez Nieto (Partido Alianza Verde) PL PH EXCENCION IVA

En el marco de su trámite, la Mesa Directiva de la Comisión Tercera Constitucional Permanente de la Cámara de Representantes, mediante oficio C.T.C.P.3.3.-154-25C del 28 de agosto de 2025, también designó como Coordinadora Ponente a la Representante Katherine Miranda Peña y como Ponente al Representante Óscar Darío Pérez Pineda, para la elaboración de la ponencia para primer debate.

2. 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.

3. CONTENIDO DEL PROYECTO DE LEY.

El Proyecto de Ley de Exención de IVA en Propiedad Horizontal Residencial busca modificar el Estatuto Tributario para darle un trato más justo a los conjuntos residenciales: excluye del IVA los aportes que hacen los copropietarios por el uso de zonas comunes como salones sociales, parqueaderos, piscinas o gimnasios; exceptúa de los reportes de información exógena las cuotas de administración, intereses de mora y multas internas, pues no son ingresos fiscales; y establece que en los contratos de administración delegada con manejo directo de personal la base gravable del IVA se calcule sobre el componente de Administración, Imprevistos y Utilidad (AIU), con un mínimo del 10 % del valor del contrato, buscando reducir cargas desproporcionadas y garantizar equidad tributaria

Este **Proyecto de Ley de Exención de IVA en Propiedad Horizontal Residencial** consta de **cuatro artículos**

1. **Objeto:** define que la iniciativa busca modificar y adicionar disposiciones del Estatuto Tributario para garantizar equidad en el régimen de propiedad horizontal residencial.
2. **Exclusión de IVA:** adiciona un nuevo numeral al artículo 476 E.T. para excluir del IVA los aportes de copropietarios por el uso de zonas comunes como salones, piscinas, gimnasios, parqueaderos o zonas de recreación.
3. **Información exógena:** adiciona un párrafo al artículo 631 E.T., exceptuando de este reporte las cuotas de administración, intereses de mora y multas internas de la copropiedad, al no constituir ingresos fiscales.
4. **Base gravable especial:** adiciona un inciso al artículo 462-1 E.T., permitiendo que en contratos de administración delegada con gestión directa de personal la base gravable del IVA se calcule sobre el AIU (Administración, Imprevistos y Utilidad), que no podrá ser menor al 10 % del contrato.

En conjunto, el proyecto busca excluir del IVA servicios que no tienen carácter comercial, clarificar el tratamiento tributario de las expensas comunes y ajustar la forma de calcular el IVA en contratos de administración, con el objetivo de reducir cargas injustas sobre la propiedad horizontal residencial

4. MARCO REGULATORIO NACIONAL

El régimen de **propiedad horizontal en Colombia** está regulado principalmente por la **Ley 675 de 2001**, que establece las reglas de organización, administración y funcionamiento de los edificios y conjuntos sometidos a este sistema. Esta norma define a las expensas comunes necesarias como las erogaciones indispensables para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, reconociéndolas como aportes de capital y no como ingresos fiscales.

En el ámbito tributario, el **Estatuto Tributario Nacional** contiene varias disposiciones que inciden sobre la propiedad horizontal:

- **Artículo 420:** define los hechos generadores del IVA.
- **Artículo 476:** establece los servicios excluidos de IVA, que este proyecto pretende ampliar para incluir los aportes relacionados con el uso de zonas comunes en conjuntos residenciales.
- **Artículo 631:** regula el reporte de información exógena, del cual se propone exceptuar las cuotas de administración, intereses de mora y sanciones internas, por no constituir ingresos fiscales.
- **Artículo 462-1:** determina la base gravable especial del IVA bajo la figura del AIU (Administración, Imprevistos y Utilidad), que este proyecto extiende a contratos de administración delegada con manejo directo de personal.
- **Artículo 869:** consagra el principio de realidad económica, usado como fundamento para excluir del IVA los costos laborales en la administración de las propiedades horizontales.

En el marco constitucional, el proyecto se soporta en el **artículo 363 de la Constitución Política**, que consagra los principios de equidad, eficiencia y progresividad del sistema tributario, y en el **artículo 338**, que establece el principio de legalidad tributaria. Además, se

vincula con el **artículo 150 numeral 12**, que atribuye al Congreso la facultad de establecer contribuciones fiscales.

Complementariamente, el **Decreto Único Reglamentario 1625 de 2016** (art. 1.3.1.13.5) reconoce que las expensas comunes necesarias en propiedad horizontal se consideran aportes de capital y no ingresos gravados.

En suma, el proyecto articula la **Ley 675 de 2001**, el **Estatuto Tributario** y la **Constitución Política**, con el fin de corregir vacíos normativos, garantizar un tratamiento tributario equitativo y evitar cargas impositivas desproporcionadas para las propiedades horizontales residenciales.

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.

5. CONSIDERACIONES DE LOS PONENTES

El régimen de propiedad horizontal se ha consolidado como una de las principales formas de organización del hábitat urbano en Colombia, regulado por la **Ley 675 de 2001**. Hoy son millones de familias las que habitan en edificios y conjuntos residenciales que dependen de un esquema de autogestión comunitaria para mantener y administrar bienes comunes como salones sociales, zonas verdes, piscinas, parqueaderos y gimnasios. Sin embargo, la ausencia de claridad tributaria ha generado **asimetrías y cargas inequitativas**, pues en muchos casos las cuotas de administración y los aportes de los copropietarios se tratan como si fueran ingresos comerciales gravados con IVA, pese a que no existe ánimo de lucro ni capacidad contributiva en estas relaciones.

Este proyecto corrige esas distorsiones mediante tres medidas concretas: **(i)** excluir del IVA los aportes destinados al uso de zonas comunes, reconociendo que se trata de un ejercicio de autogestión y no de una actividad comercial; **(ii)** exceptuar del reporte de información exógena las cuotas de administración, intereses de mora y sanciones internas, que no representan ingresos fiscales; y **(iii)** permitir que en contratos de administración delegada con manejo directo de personal se aplique la base gravable del IVA sobre el AIU

(Administración, Imprevistos y Utilidad), evitando cargas desproporcionadas que terminan trasladándose a los residentes.

El respaldo y la Ponencia positiva se da a esta iniciativa y se justifica en el **principio de equidad tributaria** consagrado en el artículo 363 de la Constitución, en el **principio de realidad económica** del artículo 869 del Estatuto Tributario y en el mandato de neutralidad del IVA. Lejos de ser un beneficio fiscal injustificado, la propuesta **corrige una injusticia estructural**: no se puede gravar a los copropietarios como si fueran empresas, cuando en realidad financian con sus aportes el sostenimiento de bienes comunes esenciales para la convivencia. En suma, apoyar este proyecto es apoyar a las familias que viven en propiedad horizontal, promover un sistema tributario más justo y asegurar que la norma se ajuste a la naturaleza real de estas comunidades residenciales.

6. 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 concorra 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.

7. 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. Pero a la fecha no existe concepto técnico del Ministerio de Hacienda y Crédito Público, el cual puede ser enviado en cualquier tiempo durante el respectivo trámite en el Congreso de la República.

8. PROPOSICION.

Por las anteriores consideraciones, nos permitimos rendir ponencia **positiva** al **Proyecto de Ley No. 099 de 2025 Cámara, “Por medio de la 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 consecuencia, **invitamos a los honorables Parlamentarios integrantes de la Comisión Tercera de la Cámara de Representantes a DAR PONENCIA POSITIVA en PRIMER DEBATE** al texto propuesto.



MARÍA DEL MAR PIZARRO GARCÍA
Representante a la Cámara por Bogotá
Coordinadora Ponente



9. TEXTO PROPUESTO PARA PRIMER DEBATE AL PROYECTO DE LEY N°. 099 DE 2025 CÁMARA

Proyecto de Ley No. 099 de 2025 Cámara
“Por medio de la 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. 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."

ARTICULO 5. La presente ley entrará en vigencia a partir de la fecha de su promulgación y deroga, todas las disposiciones que le sean contrarias.

María del Mar P.

MARÍA DEL MAR PIZARRO GARCÍA
Representante a la Cámara por Bogotá
Coordinadora Ponente