



3. Despacho Viceministro Técnico

Honorable Presidente
WILMER YAIR CASTELLANOS HERNÁNDEZ
Comisión Tercera Constitucional Permanente
Cámara de Representantes
CONGRESO DE LA REPÚBLICA
Carrera 7 No. 8 – 68
Bogotá D.C.,



Radicado: 2-2026-039384
Bogotá D.C., 26 de mayo de 2026 17:30

Radicado entrada
No. Expediente 26959/2026/OFI

Asunto: Comentarios al texto publicado del Proyecto de Ley No. 388 de 2025 Cámara "por medio de la cual se habilita la creación de beneficios en el impuesto predial para proteger la vivienda familiar de las personas mayores."

Respetado Presidente:

En atención a lo dispuesto en el artículo 7 de la Ley 819 de 2003¹, de manera atenta, se presentan los comentarios y consideraciones del Ministerio de Hacienda y Crédito Público al texto publicado del Proyecto de Ley del asunto en los siguientes términos:

El Proyecto de ley, de iniciativa congresional, de acuerdo con lo establecido en su artículo 1, tiene por objeto "(...) facultar a los concejos municipales y distritales, en ejercicio de su autonomía fiscal, para establecer beneficios tributarios en relación con el impuesto predial unificado, a favor de las personas mayores de sesenta (60) años, propietarias, poseedoras o usufructuarias de un único inmueble destinado a vivienda familiar, siempre que no gocen de pensión o que la pensión percibida sea inferior a dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes. (...)”

Para su consecución, con el Proyecto de Ley se busca dar la posibilidad a los concejos municipales y distritales de conceder exenciones sobre el impuesto predial a personas mayores de 60 años, siempre que cumplan las siguientes condiciones: i) No tengan pensión o tengan una pensión inferior a 2 salarios mínimos; iii) Tengan un único inmueble destinado a vivienda familiar; vi) Sea un beneficio personal e intransferible; v) Sea por un término máximo de 10 años. Además, es necesario que para establecer este beneficio tributario el municipio o distrito realice un estudio de impacto fiscal que garantice la sostenibilidad de la medida.

¹ "Por la cual se dictan normas orgánicas en materia de presupuesto, responsabilidad y transparencia fiscal y se dictan otras disposiciones."



Continuación oficio

Frente a la propuesta antes expuesta, se debe advertir que el impuesto predial se trata de una renta endógena de los municipios, lo que implica que sea de propiedad de los municipios como se desprende de la lectura del artículo 317 de la Constitución Política, en el que se establece que "[s]olo los municipios podrán gravar la propiedad inmueble." En la misma línea, el artículo 2 de la Ley 44 de 1990 es claro al disponer que "[e]l impuesto Predial unificado es un impuesto del orden municipal."

Hecha esta aclaración, es de gran relevancia aclarar que no es competencia del Congreso de la República sino de los Consejos Municipales y Distritales regular los beneficios tributarios que pueden otorgarse en sus territorios. De esta manera, establecer vía legal la posibilidad en cabeza de los municipios de crear exenciones, limitando esta autorización respecto del tipo de destinatario y edades de estos, tiempos del beneficio e incluso los términos en que se debe regular lo correspondiente a las materias (artículo 3 del Proyecto de Ley), puede violar la autonomía de los municipios, particularmente los numerales 1 y 3 del artículo 287 de la Constitución Política que se transcriben a continuación:

"Artículo 287. Las entidades territoriales gozan de autonomía para la gestión de sus intereses, y dentro de los límites de la Constitución y la ley. En tal virtud tendrán los siguientes derechos:

1. Gobernarse por autoridades propias.

(...)

3. Administrar los recursos y establecer los tributos necesarios para el cumplimiento de sus funciones."

Además, existe una prohibición en el artículo 294 constitucional en relación con la creación de cualquier tipo de tratamiento preferencial sobre las rentas endógenas, que con toda claridad dispone que "[l]a ley no podrá conceder exenciones ni tratamientos preferenciales en relación con los tributos de propiedad de las entidades territoriales. (...) "

En consecuencia, la autorización legal a los municipios para el otorgamiento de exenciones al impuesto predial unificado para un grupo de contribuyentes, así como limitaciones o condicionamientos para crear este beneficio, puede contrariar postulados constitucionales relacionados con la autonomía de las entidades territoriales.

De cualquier manera, el artículo 7 de la Ley 819 de 2003 establece que todo Proyecto de Ley debe hacer explícita su compatibilidad con el Marco Fiscal de Mediano Plazo, y debe incluir expresamente en la exposición de motivos y en las ponencias de trámite respectivas, los costos fiscales de la iniciativa y la fuente de ingreso adicional generada para el respectivo financiamiento, particularmente por la reducción de ingresos que conllevaría la aprobación de la propuesta normativa sin preverse una fuente sustitutiva.

Respecto de este artículo, la Corte Constitucional ha señalado que "(...) (i) El deber de análisis de impacto fiscal solo se hace exigible si la iniciativa legislativa efectivamente ordena un gasto



Continuación oficio

o establece un beneficio tributario, no si se limita a autorizarlos (...)''², de manera que corresponde al Congreso de la República hacer las consideraciones y evaluaciones respectivas a los efectos fiscales de las propuestas comentadas en este concepto.

En los anteriores términos, este Ministerio, en el marco de las competencias establecidas en la Ley 819 de 2003, rinde concepto **desfavorable** respecto del proyecto de ley del asunto, y solicita se tengan en cuenta sus consideraciones, para las deliberaciones legislativas respectivas. Asimismo, manifiesta la disposición para colaborar con la actividad legislativa dentro de los parámetros constitucionales y legales de disciplina fiscal y presupuestal vigente.

Cordialmente,

Firmado digitalmente por:
LEONARDO ARTURO PAZOS
GALINDO

LEONARDO ARTURO PAZOS GALINDO

Viceministro Técnico del Ministerio de Hacienda y Crédito Público
DGAF/OAJ

Proyectó: Santiago Cano Arias
Revisó: Maria Angelica Bustillo Adachi
Carlos Martinez – Viceministerio Técnico
Aprobó: Rosa Dory Chaparro Espinosa

Con Copia: Dra. Elizabeth Martinez Barrera, secretaria de la Comisión Tercera de la Cámara de Representantes.

² Corte Constitucional de Colombia. Sentencia C-075 de 2022. M.P. Dr. Alejandro Linares Cantillo.