



Boletín informativo

Acuerdo 1084 de 2026 – Reforma tributaria de Bogotá

El Concejo de Bogotá expidió el [Acuerdo No. 1084 de 2026](#), por medio del cual [se establecen incentivos tributarios para la competitividad, la inversión y la generación de empleo](#), se adopta una sobretasa al impuesto predial con destino al servicio de alumbrado público, se optimiza el recaudo de los tributos distritales y se establecen algunas disposiciones particulares en temas de procedimiento.

La norma combina beneficios para nuevas inversiones, reinversiones empresariales, actuaciones estratégicas del Distrito Aeroportuario y determinados proyectos inmobiliarios, [con nuevas medidas de recaudo y modificaciones en la administración de los tributos distritales](#).

Resumen ejecutivo

Eje	Contenido aprobado
Inversión productiva	Exención progresiva de ICA para nuevos contribuyentes que ejecuten inversiones desde 88.073 UVT y generen el empleo mínimo exigido.
Reinversión empresarial	Descuento del 60% o del 80% sobre la diferencia del ICA, aplicable en los dos años siguientes a la finalización de la inversión.
Desarrollo urbano	Beneficios en predial y delineación para el Distrito Aeroportuario, renovación urbana, arrendamiento especializado y determinadas zonas patrimoniales.
Normalización de obligaciones	Descuento del 60% de intereses y sanciones, con pago total en un solo momento hasta el 21 de diciembre de 2026.
Recaudo inmobiliario	Sobretasa al predial para alumbrado público desde el 1 de enero de 2027 y modificación de las tarifas del impuesto predial.

Incentivos para la inversión y el desarrollo empresarial

Exención de ICA por atracción de grandes inversiones.

El Acuerdo establece una exención progresiva del impuesto de industria y comercio para quienes no hayan sido contribuyentes del ICA en Bogotá antes de la entrada en vigencia de la norma, o hayan registrado el cese de actividades en el RIT con al menos un año de anterioridad, desarrollen alguna de las actividades expresamente señaladas y ejecuten inversiones en activos fijos productivos.

El proyecto de inversión deberá presentarse a más tardar el 30 de junio de 2031 y su ejecución no podrá exceder cinco años desde la comunicación de la decisión que lo apruebe. La exención podrá aplicarse a partir del año gravable siguiente a la terminación de la inversión.

Inversión	Empleo directo mínimo	Exención aprobada
88.073 a 440.364 UVT	Al menos 30 empleos	100% año 1 y 50% año 2
Más de 440.364 a 880.728 UVT	Al menos 50 empleos	100%, 80%, 60%, 40% y 20% durante cinco años
Más de 880.728 UVT	Al menos 100 empleos	Diez años: 100%, 90%, 80%, 70%, 60%, 50%, 40%, 30%, 20% y 10%

Los empleos mínimos deberán mantenerse durante todo el periodo del beneficio. Si se presenta una disminución, el contribuyente contará con dos meses para completar nuevamente el número exigido; de lo contrario, perderá la exención correspondiente al año respectivo.

Descuento de ICA para contribuyentes que realicen nuevas inversiones.

Las compañías inscritas en el RIT que inviertan en activos fijos productivos y registren crecimiento del ICA **podrán descontar un porcentaje de la diferencia entre el impuesto a cargo del periodo beneficiado y el impuesto del mismo periodo del año anterior**. El crecimiento exigido corresponde, para el primer año, a la variación anual del IPC más tres puntos porcentuales y, para el segundo año, a la variación anual del IPC.

Inversión	Descuento aprobado
88.073 a 880.728 UVT	60%
Más de 880.728 UVT	80%

El proyecto deberá presentarse antes del 31 de diciembre de 2027; la instancia distrital deberá decidir sobre su aprobación a más tardar el 30 de junio de 2028. La inversión deberá ejecutarse en un término máximo de tres años y el descuento se aplicará durante los dos años siguientes a su finalización.

Distrito Aeroportuario de Fontibón y Engativá

La norma adopta un régimen especial para inversiones realizadas dentro de las actuaciones estratégicas Distrito Aeroportuario de Fontibón y Distrito Aeroportuario de Engativá. El tratamiento integra beneficios en ICA, impuesto predial y delineación urbana, sujetos al cumplimiento de condiciones de actividad, inversión, empleo, ubicación y sostenibilidad. **(Es importante hacer la verificación de las actividades que aplican para poder optar por la exención progresiva).**

Como requisito importante, para poder realizar la aplicación a este incentivo, **tiene que no haber sido contribuyente de ICA en Bogotá o haber registrado el cese de actividades en el RIT con al menos un año de anterioridad a la entrada en vigencia del Acuerdo.**

Escala de inversión	Empleo mínimo	Exención de ICA
352.291 a 2.642.185 UVT	30 empleos directos	Diez años: 100%, 90%, 80%, 70%, 60%, 50%, 40%, 30%, 20% y 10%
Más de 2.642.185 UVT	200 empleos directos	100% años 1 a 5; luego 80%, 60%, 40%, 20% y 10%

Los proyectos que se encuadren dentro de la aplicación de lo dispuesto en el artículo 5 del acuerdo, **deberán presentarse a más tardar el 30 de junio de 2035** y ejecutarse dentro de un término máximo de cinco años y, como condición especial, los empleos directos deberán mantenerse durante la vigencia del beneficio.

Beneficios inmobiliarios asociados.

- Cuenta con exención del **100% del impuesto predial durante los años 1 a 5, seguida por 80%, 60%, 40%, 20% y 10% hasta el año 10.**
- Aplica una exención del **100%** para las obras o construcciones requeridas para desarrollar el proyecto de inversión aprobado.

- El proyecto **deberá contar con alguna de las certificaciones de construcción sostenible** admitidas por el Acuerdo.

Renovación urbana, vivienda en renta y patrimonio

Renovación urbana y PRUMS.

Los propietarios que aporten inmuebles para proyectos de vivienda ubicados en áreas de renovación urbana o para Proyectos de Renovación Urbana para la Movilidad Sostenible **podrán acceder a una exención predial sobre las unidades inmobiliarias recibidas como contraprestación**. Los aportes deberán realizarse desde la entrada en vigencia del Acuerdo y hasta el **31 de diciembre de 2031**.

Periodo	Exención predial
Años 1 a 5	100%
Año 6	80%
Año 7	60%
Año 8	40%
Año 9	20%
Año 10	10%

Proyectos de arrendamiento especializado.

Los proyectos residenciales destinados al arrendamiento especializado **podrán aplicar una exención predial durante diez años con condiciones como contar con una licencia de construcción de obra nueva expedida después del Acuerdo**, un mínimo de 50 unidades, un único propietario, destinación efectiva al arrendamiento, operador matriculado y certificación de construcción sostenible.

Periodo	Exención predial
Años 1 a 5	100%
Año 6	80%
Año 7	60%
Año 8	40%
Año 9	20%
Año 10	10%

No podrán acceder a esta exención los proyectos que destinen los inmuebles beneficiados a arrendamiento por estadías de corta duración o con fines vacacionales. Adicionalmente, **los proyectos**

no podrán ejecutar actividades de arrendamiento de corta duración o con fines vacacionales, conforme la Ley 2068 de 2020.

Delineación urbana en áreas PEMP y Sectores de Interés Cultural.

Durante los cinco años siguientes a la publicación del Acuerdo, estarán exentos del 100% de **delineación urbana determinados proyectos** de adecuación, ampliación, modificación o reforzamiento estructural localizados en el PEMP del Centro Histórico, el PEMP de Teusaquillo y ciertos inmuebles patrimoniales dentro del área de influencia de las plazas fundacionales de Usaquén, Bosa, Suba, Usme, Engativá y Fontibón.

Alivios para obligaciones distritales

Los obligados con obligaciones tributarias y no tributarias distritales pendientes de pago **podrán descontar el 60% de los intereses y sanciones causados**. Para acceder al alivio deberán pagar, a más tardar el **21 de diciembre de 2026**, el 100% del capital y el 40% de los intereses y sanciones causados a la fecha del pago.

En sanciones por no envío de información, **el responsable podrá descontar el 60% y deberá pagar el 40% de la sanción liquidada**.

- El alivio no aplica a las obligaciones tributarias de los agentes de retención del ICA.
- El beneficio no aplica a actos administrativos sometidos al medio de control de nulidad y restablecimiento del derecho ante la jurisdicción contencioso-administrativa.
- El pago total deberá efectuarse en un solo momento, como máximo el **21 de diciembre de 2026**.

Sobretasa al predial para alumbrado público

El Acuerdo adopta en Bogotá una sobretasa al impuesto predial con destino al servicio de alumbrado público, aplicable desde el 1 de enero de 2027. **La base gravable será la misma del impuesto predial de la vigencia correspondiente.**

Categoría	2027 a 2041	2042 en adelante
Residenciales estratos 1, 2 y 3 con base hasta 20.000 UVT; no urbanizables; áreas protegidas; suelo rural; depósitos y parqueaderos accesorios	0 x 1000	0 x 1000
Residenciales estratos 1, 2 y 3 con base superior a 20.000 UVT y todos los residenciales de estratos 4, 5 y 6	0,4 x 1000	0,2 x 1000
Dotacionales; urbanizables no urbanizados o urbanizados no edificados	0,8 x 1000	0,6 x 1000
Comerciales, financieros e industriales	1 x 1000	0,8 x 1000

El valor anual de la sobretasa no podrá exceder 600 UVT para predios residenciales y 1.200 UVT para los demás predios. Además, los contribuyentes excluidos del predial y quienes cuenten con exención del 100% no estarán sujetos a su declaración o pago durante la vigencia del tratamiento.

Impuesto predial: principales tarifas aprobadas

El Acuerdo modifica la estructura tarifaria del impuesto predial. Para los predios residenciales sujetos a la escala general [se adoptan tarifas progresivas desde el 5,5 hasta el 13,9](#), de acuerdo con la base gravable.

Categoría	Tarifa aprobada
Comerciales	8 x 1000 hasta \$363.264.000 y 9,5% para bases superiores
Financieros	16 x 1000 para cualquier avalúo
Industriales	10 x 1000 para cualquier avalúo
Urbanizables no urbanizados o urbanizados no edificados	12 x 1000 hasta \$63.048.000 y 33% para bases superiores
Dotacionales de propiedad pública	5 x 1000 para cualquier avalúo
Dotacionales de propiedad particular	6,5 x 1000 para cualquier avalúo, sin perjuicio de la tabla especial aplicable a ciertos clubes

Impuesto de Industria y Comercio

El artículo 21 del Acuerdo asigna tarifas entre [4% y 21%](#) para las diferentes actividades que deben ser analizadas una a una efectivamente para establecer el impacto que se tiene.

Actividad	Rango
Industrial	4 a 11 x 1000
Comercial	4 a 21 x 1000
Servicios	4 a 13 x 1000
Financiera y actividades relacionadas	21 x 1000

Las tarifas aplicarían desde el [1 de enero de 2027](#) para declarantes anuales y desde el bimestre siguiente a la aprobación del acuerdo para declarantes bimestrales.

Sobretasa bomberil.

[El sujeto pasivo se definiría con un umbral de ingresos netos anuales de 38.000 UVT](#). Los declarantes bimestrales realizarían anticipos equivalentes al 1% del ICA liquidado.

Disposiciones de Procedimiento y Sanciones

- Con ocasión de la periodicidad del [ICA](#), desde el año gravable 2027, los contribuyentes con un impuesto a cargo del año anterior que supere 391 UVT deberán declarar bimestralmente (Régimen Común). En el régimen preferencial, quienes tengan un impuesto a cargo de hasta 391 UVT presentarán la declaración anualmente y, en caso de tener ingresos netos inferiores a 1933

UVT, no tendrá que presentar declaración y su impuesto será igual a las retenciones que le practicaron.

- Para la sanción por no enviar información, se presenta una reducción en las sanciones aplicables de 5%, 4% y 3% a 1%, 0,7% y 0,5%, respectivamente.
- Como un tema relevante del Acuerdo, la Secretaría Distrital de Hacienda podrá adelantar el proceso de notificación al correo que se encuentre registrado en el RIT por parte de los contribuyentes.
- Aplicación de reducción en las sanciones autoliquidadas por el contribuyente (70%) y para las sanciones propuestas o determinadas por la administración (50%).
- A partir del 1 de enero del 2027, se eliminan los impuestos de publicidad exterior visual y unificado de fondo de pobres, azar y espectáculos.

Contacto

Forvis Mazars en Colombia

Bogotá

Calle 93 No. 15 – 40 Pisos 2 y 4

Barranquilla

Calle 77 # 59 - 35 Centro Empresarial Las Américas III Oficina 1315

Cali, Valle del Cauca

Calle 36 # 6A-65 - Oficina 1705 World Trade Center Pacific

Medellín, Antioquia

Calle 5 A # 39-131 Torre 4 Pisos 4 y 6 – Edificio Cofín

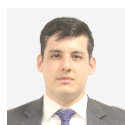
Tel +57 (604) 4242490



Paula Daniela Rubiano, Directora de Impuestos
paula.rubiano@forvismazars.com



Andrés Cortés Hernández, Socio Internacional Líder de Tax & Legal
andres.cortes@forvismazars.com



Luis Ernesto Rubiano, Abogado Senior de Impuestos
luis.rubiano@forvismazars.com

Forvis Mazars es una empresa integrada internacionalmente especializada en auditoría, contabilidad, consultoría, asesoría financiera, servicios fiscales y legales. Operando en más de 100 países y territorios de todo el mundo, contamos con la experiencia de más de 40.000 profesionales en todo el mundo, para ayudar a clientes de todos los tamaños en cada etapa de su desarrollo.

www.forvismazars.com/co