

FECHA:	28/09/2026																									
TEMA:	Es posible en ICA y PREDIAL en cero como alivio tributario por el sismo?																									
Punto Central	el impuesto cero es regresivo respecto del daño. Como el beneficio es igual al impuesto condonado, y el impuesto es proporcional al avalúo o a las ventas, el cero entrega más a quien conservó más patrimonio o más ingresos , y menos a quien lo perdió todo.																									
Contexto	Que se entiende por ICA y PREDIAL cero: <table><tr><th>Lectura</th><th>Contenido</th><th>Estado</th></tr><tr><td>A. Cero para afectados</td><td>Predial e ICA en 0 % para contribuyentes con registro de afectación, "durante la recuperación" (componente 1 del Plan Milagro)</td><td>Propuesta de acuerdo en discusión</td></tr><tr><td>B. Cero general</td><td>Suspensión del predial y el ICA para toda la ciudad por una o más vigencias</td><td>Debate público; se analiza como techo</td></tr></table>	Lectura	Contenido	Estado	A. Cero para afectados	Predial e ICA en 0 % para contribuyentes con registro de afectación, "durante la recuperación" (componente 1 del Plan Milagro)	Propuesta de acuerdo en discusión	B. Cero general	Suspensión del predial y el ICA para toda la ciudad por una o más vigencias	Debate público; se analiza como techo																
Lectura	Contenido	Estado																								
A. Cero para afectados	Predial e ICA en 0 % para contribuyentes con registro de afectación, "durante la recuperación" (componente 1 del Plan Milagro)	Propuesta de acuerdo en discusión																								
B. Cero general	Suspensión del predial y el ICA para toda la ciudad por una o más vigencias	Debate público; se analiza como techo																								
Evidencia	Escenarios de análisis: <table><tr><th>Escenario</th><th>Predial</th><th>ICA</th></tr><tr><td>E1 Estricto</td><td>Semáforo rojo: 2.636 unidades</td><td>Mipymes con caída certificada (12 % de la base)</td></tr><tr><td>E2 Central</td><td>Registro de 12.236 predios</td><td>Mipymes leve + moderada + grave (26 %)</td></tr><tr><td>E3 Amplio</td><td>14.278 predios reportados</td><td>Sin excluir grandes contribuyentes (65 %)</td></tr><tr><td>U Universal</td><td>Todos los predios (178.604)</td><td>Toda la base</td></tr></table> Resultados preliminares: Renuncia de renta en 2027 frente a lo que restó el sismo (millones de pesos) <table><tr><td>Efecto del sismo</td><td>977</td></tr><tr><td>E1 Estricto</td><td>11.682</td></tr><tr><td>E2 Central</td><td>30.134</td></tr><tr><td>E3 Amplio</td><td>65.796</td></tr><tr><td>U Universal</td><td>203.641</td></tr></table>	Escenario	Predial	ICA	E1 Estricto	Semáforo rojo: 2.636 unidades	Mipymes con caída certificada (12 % de la base)	E2 Central	Registro de 12.236 predios	Mipymes leve + moderada + grave (26 %)	E3 Amplio	14.278 predios reportados	Sin excluir grandes contribuyentes (65 %)	U Universal	Todos los predios (178.604)	Toda la base	Efecto del sismo	977	E1 Estricto	11.682	E2 Central	30.134	E3 Amplio	65.796	U Universal	203.641
Escenario	Predial	ICA																								
E1 Estricto	Semáforo rojo: 2.636 unidades	Mipymes con caída certificada (12 % de la base)																								
E2 Central	Registro de 12.236 predios	Mipymes leve + moderada + grave (26 %)																								
E3 Amplio	14.278 predios reportados	Sin excluir grandes contribuyentes (65 %)																								
U Universal	Todos los predios (178.604)	Toda la base																								
Efecto del sismo	977																									
E1 Estricto	11.682																									
E2 Central	30.134																									
E3 Amplio	65.796																									
U Universal	203.641																									
Conclusiones	Efectos en el ICA y PREDIAL de la simulación: Predial: el cero premia el avalúo que se conservó Beneficio anual del predial cero por predio (pesos de 2026, tras actualización catastral) <table><tr><td>Leve</td><td>\$615.867 · 2,5×</td></tr><tr><td>Moderado</td><td>\$554.286 · 2,2×</td></tr><tr><td>Severo recuperable</td><td>\$530.986 · 2,1×</td></tr><tr><td>Demolido</td><td>\$247.533 · 1,0×</td></tr></table> Con un cero uniforme, el dueño de un predio con fisuras en acabados recibe cada año 2,5 veces más que la familia cuyo edificio será demolido: es la consecuencia mecánica de condonar un impuesto proporcional al valor. Como la categoría leve agrupa 7.500 de los 12.236 predios, el 68 % del predial condonado va a contribuyentes que no perdieron capacidad de pago. Además, sin tope por estrato, dentro de cada categoría gana más quien tiene el inmueble más costoso. Incidencia en el mercado de arriendo El predial lo paga el propietario. Con arriendos que subieron 20 % en una semana y reavisos de 30–40 %, la exención no se traslada al inquilino: el canon lo fija la escasez. El cero sobre inmuebles arrendados es una transferencia al arrendador, salvo que se condicione (canon congelado verificable, estratos 1–3, contrato registrado). ICA: el cero premia las ventas que se sostuvieron	Leve	\$615.867 · 2,5×	Moderado	\$554.286 · 2,2×	Severo recuperable	\$530.986 · 2,1×	Demolido	\$247.533 · 1,0×																	
Leve	\$615.867 · 2,5×																									
Moderado	\$554.286 · 2,2×																									
Severo recuperable	\$530.986 · 2,1×																									
Demolido	\$247.533 · 1,0×																									

	Comercio A (perdió el local)		Comercio B (cerró 3 semanas)
	Ingresos 2026	\$120 M (−60 %)	\$300 M (sin caída)
	ICA a pagar en 2027 (8 por mil, ilustrativo)	\$0,96 M	\$2,40 M
	Beneficio del cero	\$0,96 M	\$2,40 M
	El cero entrega 2,5 veces más a quien menos perdió, y para A es casi redundante: su impuesto ya bajó solo con la caída de ventas. Lo que lo asfixia —el ICA de 2025 pagado en 2026, después del sismo, y el anticipo calculado sobre él— no lo toca ningún cero hacia el futuro. El cero es simbólicamente grande y económicamente marginal. El problema del damnificado es de solvencia —hipoteca sobre un bien que desaparece, capital de trabajo destruido— y se resuelve con subsidio, crédito, seguros y reestructuración de deuda.		

Nombre del responsable:	JUAN CARLOS VASQUEZ
-------------------------	---------------------

Proyectó: JUAN VASQUEZ – JEFE – INTELIGENCIA TRIBUTARIA
Elaboró: JUAN VASQUEZ – JEFE – INTELIGENCIA TRIBUTARIA
Revisó: YEISON PEREZ – SECRETARIO – SECRETARÍA DE HACIENDA