



SECRETARÍA DE  
GOBIERNO

Al contestar por favor cite estos datos:

Radicado No. 20251700211721

Fecha: 14-05-2025



Página 1 de 1

Bogotá, D.C.

170

Doctora:

ELIZABETH MARTÍNEZ BARRERA

Secretaria

Comisión Tercera Constitucional Permanente

Cámara de Representantes

[comision.tercera@camara.gov.co](mailto:comision.tercera@camara.gov.co)

Carrera 7 No. 8 – 68, oficinas 512-513, Edificio Nuevo del Congreso  
Bogotá D.C.

Datos Notificación

Nombres /Apellidos: \_\_\_\_\_

No Identificación: \_\_\_\_\_

Fecha y Hora: \_\_\_\_\_

*Nota: Los datos de este apartado solo serán diligenciados por la persona quien recibe este documento al momento de la notificación.*

Asunto: Observaciones de la Administración Distrital al Proyecto de Ley 558 de 2025 Cámara "Por medio de la cual se establecen mecanismos para determinar el valor catastral de los inmuebles y se dictan otras disposiciones".

Respetada Secretaria Elizabeth:

En atención al estudio técnico, jurídico y presupuestal realizado al Proyecto de Ley indicado en el asunto y de conformidad con lo señalado en el capítulo III del Decreto Distrital 06 de 2009, me permito informarle que la Secretaría Distrital del Hacienda (anexo radicado No. 20254211359842), realizó observaciones sobre dicha iniciativa para consideración de esa célula legislativa durante su trámite.

En tal sentido, de manera respetuosa se sugiere que, en el estudio y discusión del referido Proyecto de Ley, se tengan en cuenta las observaciones planteadas, no sin antes manifestar nuestra disposición y compromiso en colaborar con la actividad legislativa.

En caso de querer ampliar el concepto técnico que se remite sobre esta iniciativa legislativa, estamos dispuestos a organizar mesas de trabajo entre la Administración Distrital, los autores y ponentes de ser necesario. Así mismo, para cualquier información adicional que se requiera, se puede comunicar al correo electrónico [equipocongresodrp@gobiernobogota.gov.co](mailto:equipocongresodrp@gobiernobogota.gov.co).

Cordialmente,

  
JUAN BELLO GONZÁLEZ  
Director de Relaciones Políticas  
[juans.bellog@gobiernobogota.gov.co](mailto:juans.bellog@gobiernobogota.gov.co)

Anexo: Uno (cuatro folios en formato \* pdf)

Proyectó: Diana Carolina Sepúlveda Blanco – Secretaria Ejecutiva  
Revisó: Diana Alexandra Rincón Lozano – Contratista DRP  
Julian Sibben Arévalo Pedraza – Contratista DRP

COMISIÓN TERCERA  
CAMARA DE REPRESENTANTES  
Recibido por: Jean Cubes  
Fecha: 15 mayo 2025  
Hora: 8:30 am  
Número de Radicado: 1986

Edificio Liévano  
Calle 11 No. 8 -17  
Código Postal: 111711  
Tel. 3387000 - 3820660  
Información Línea 195  
[www.gobiernobogota.gov.co](http://www.gobiernobogota.gov.co)

GDI-GPD-F032  
Versión: 07  
Vigencia: 24 de enero de 2024  
Caso HOLA. 12936



ALCALDIA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.



**FORMATO ÚNICO PARA EMISIÓN DE COMENTARIOS PROYECTOS DE LEY**

**SECTOR QUE CONCEPTÚA:** HACIENDA

**ENTIDAD QUE CONCEPTÚA:** UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL

**NÚMERO DEL PROYECTO DE LEY:** 558 **AÑO:** 2025 **CÁMARA DE REPRESENTANTES**

1er debate , 2do debate

**TÍTULO DEL PROYECTO**

*"Por medio de la cual se establecen mecanismos para determinar el valor catastral de los inmuebles y se dictan otras disposiciones"*

**AUTOR (ES)**

Josué Alirio Barrera Rodríguez, Sonia Shirley Bernal Sánchez, Andrés Felipe Guerra Hoyos, Miguel Ángel Pinto Hernández, John Jairo Roldán Avendaño, José Vicente Carreño Castro, Germán Alcides Blanco Álvarez, Enrique Cabrales Baquero, Paulino Riascos Riascos, Catalina del Socorro Pérez Pérez, Edwing Fabián Díaz Plata, Jonathan Ferney Pulido Hernández, Julio Elías Vidal, Yenny Esperanza Roza Zambrano

**OBJETO DEL PROYECTO DE LEY**

La presente Ley busca establecer mecanismos para reducir cobros excesivos en el impuesto predial generados por las actualizaciones del avalúo catastral, además de la observancia de criterios socioeconómicos a la hora de tasar dicho impuesto; lo anterior mediante el cambio en la metodología para determinar el valor catastral de un inmueble, la modificación del trámite de revisión de avalúo catastral, al igual que campañas de promoción en medios de comunicación de dicho mecanismo, progresividad en el aumento del avalúo catastral y finalmente, que se realice un nuevo avalúo catastral en un término no mayor a un (1) año bajo los lineamientos de la presente norma.

**COMPETENCIA LEGAL DEL CONGRESO PARA PRESENTAR y/o APROBAR LA INICIATIVA**

Análisis de Competencia Legal:

**ES COMPETENTE**

Si  No  Competencia Parcial

## ANÁLISIS JURÍDICO

El Acuerdo 257 del 30 de noviembre de 2006, establece que la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (en adelante UAECD), es una entidad de carácter eminentemente técnico y especializado, con personería jurídica, autonomía administrativa y presupuestal y con patrimonio propio, adscrita a la Secretaría Distrital de Hacienda que tiene por objeto: *"responder por la recopilación e integración de la información georreferenciada de la propiedad inmueble del Distrito Capital en sus aspectos físico, jurídico y económico, que contribuya a la planeación económica, social y territorial del Distrito Capital"*.

Que el Acuerdo 004 de 2021 "Por el cual se determinan las reglas de organización, funcionamiento y estatutos de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, se deroga el Acuerdo N° 005 de 2020 y se dictan otras disposiciones", establece:

*"Artículo 1. Naturaleza jurídica. La Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, UAECD, está organizada como una Unidad Administrativa Especial del orden distrital del sector descentralizado por servicios, de carácter técnico, con personería jurídica, autonomía administrativa y presupuestal y con patrimonio propio, adscrita a la Secretaría Distrital de Hacienda. Para todos los efectos legales, la denominación de la institución es Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, UAECD."*

Mediante el artículo 129 del Acuerdo No. 761 de 2020, emanado del Concejo de Bogotá, se modificó y amplió el objeto y las funciones de la UAECD, asignándole como autoridad, gestor y operador catastral la posibilidad de ejercer funciones y prestar servicios en cualquier lugar del territorio nacional, que le permiten establecer sedes, gerencias o unidades de negocio.

En cumplimiento de sus funciones la UAECD cuenta con la competencia en el Distrito Capital para pronunciarse con relación con el proyecto de ley *"Por medio de la cual se establecen mecanismos para determinar el valor catastral de los inmuebles y se dictan otras disposiciones"*.

## ANÁLISIS TÉCNICO

Si bien se indica que el objeto del proyecto de ley está orientado a reducir los cobros excesivos del impuesto predial, así como a la observancia de criterios socioeconómicos a la hora de tasar dicho impuesto, el cuerpo normativo propuesto no está orientado a ajustar o regular el impuesto, sino a modificar la metodología para determinar el avalúo catastral, que de acuerdo con el artículo 3º de la Ley 44 de 1990 es la base gravable del referido impuesto.

El avalúo catastral, y en general las labores del catastro, no se circunscriben exclusivamente al aspecto recaudatorio, las mismas se traducen en la elaboración del censo predial de cada entidad territorial y debe reflejar de manera fiel la información física, jurídica y económica de los predios, de forma tal que sirva como base objetiva para la planeación territorial, la focalización de la inversión pública y, en general, para la gestión del territorio.

### COMENTARIOS Y/O MODIFICACIONES AL ARTICULADO

**Artículo 2.** *Determinación del valor catastral de un inmueble. La determinación del valor catastral de los inmuebles será realizada a través de avalúos puntuales por los Gestores Catastrales o por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) y, en ningún caso podrá exceder el 12% del avalúo catastral anterior.*

#### Comentarios al artículo 2:

1. Confunde uno de los elementos de la obligación tributaria, como lo es el avalúo catastral (base gravable) con el resultado final del impuesto. No se debe confundir el impuesto predial, cuyo resultado se deriva de la imposición de las tarifas que acoge el municipio y el avalúo catastral, que corresponde a un ejercicio técnico que recoge la realidad ajustada del mercado.

De esta manera, el avalúo catastral tiene bases objetivas y no obedece a porcentajes previamente establecidos en la ley, sino que tiene como resultado la observación de variables económicas, físicas y jurídicas; es una fotografía de la realidad, mientras que el impuesto predial obedece a una decisión política que se acoge por el órgano de representación de la entidad territorial, en el cual se pueden graduar las exenciones, se pueden fijar las tarifas y establecer en qué niveles se quiere que tributen los habitantes de cada municipio o distrito.

En tal sentido, se han expedido normas de mitigación del impuesto predial que no modifican la determinación del avalúo y que solo incorporan ajustes exclusivamente sobre el Impuesto Predial Unificado, (Ley 1955 de 2019).

En línea con lo anterior, el Plan Nacional de Desarrollo, Ley 2294 de 2024, incorporó directrices en cuanto al aumento del impuesto predial, La norma es clara en que estos mecanismos deben realizarse desde el ámbito tributario, dejando a salvo el avalúo catastral y garantizando con ello la progresividad y el fortalecimiento de las finanzas públicas<sup>1</sup>.

2. Establecer porcentajes fijos de incremento resulta regresivo al no tener en cuenta ni las características de los predios ni las particularidades del mercado inmobiliario de los diferentes municipios.

<sup>1</sup> Ley 2294 de 2024. artículo 49, párrafo 3.

Sin embargo, entendiendo que los incrementos de los valores catastrales pueden generar incrementos en el valor del impuesto, se sugiere implementar mecanismos que permitan controlar dichos incrementos, tales como topes de crecimiento a estos últimos, de manera que permitan mantener el ejercicio catastral como independiente, objetivo y técnico, sin que esto represente un impacto en la fijación del impuesto predial.

Igualmente, vale la pena mencionar que las decisiones respecto del impuesto predial son del resorte del órgano de representación municipal, que puede dentro de su autonomía fijar tratamientos preferenciales y graduar el esquema tarifario del municipio o distrito.

3. El avalúo catastral es el resultado de un proceso administrativo de carácter estadístico, masivo y no censal (Puntual), el mismo atiende la naturaleza masiva del inventario predial de las entidades territoriales, especialmente de los centros urbanos. Resulta imposible mantener actualizada la base catastral a partir de avalúos puntuales, al no contar el país con las capacidades operativas, técnicas y los recursos humanos para realizar el avalúo comercial puntual para cada uno de los 7.884.711 predios de Colombia y los 2.890.251 inmuebles de Bogotá D.C., como se observa a continuación:

Tabla 3. Escenario base aplicando tarifas estimadas para 2025

Tipo de predio	Número de predios 2024	Avalúo catastral 2024	Recaudo Total estimado sin incremento	Recaudo total estimado con incrementos adoptados	Incremento en el recaudo estimado	Incremento %
Rural	3.268.519	254.208.906	1.364.330	1.405.260	40.930	3
Urbano	4.616.212	198.524.939	1.043.893	1.113.320	32.427	3
<b>Tota</b>	<b>7.884.731</b>	<b>452.733.845</b>	<b>2.408.223</b>	<b>2.518.580</b>	<b>73.357</b>	

Fuente: INP (2024) con base Reporte IGAC

Fuente: Conpes 4142 de 2024

La determinación exclusiva de avalúos catastrales mediante cálculos puntuales en el proceso de actualización catastral va en detrimento de la innovación y del uso de nuevas tecnologías y desarrollos metodológicos que permitan la elaboración de avalúos masivos con mejor calidad y a un costo menor.

Es importante para los gestores catastrales hacer uso permanente de técnicas masivas de valoración de predios ya que es imposible garantizar la calidad técnica y la eficiencia administrativa al tener que realizar millones de avalúos puntuales cada año.

4. La normatividad vigente que corresponde a la Resolución 1040 de 2023, modificada por la Resolución 746 de 2024, expedidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi-IGAC, define el avalúo catastral como el valor de un predio resultante de un ejercicio técnico en desarrollo de los procesos catastrales, que, en ningún caso, podrá ser inferior al 60% del valor comercial o superar el valor de este último<sup>2</sup>. En tal sentido el avalúo catastral se establece teniendo en cuenta el valor de mercado de los inmuebles, a partir de la realidad física, jurídica y económica de los predios.

Fijar un tope al incremento del avalúo catastral, como el propuesto, impide que el mismo refleje el mercado inmobiliario, eliminando la base técnica sobre la cual se realiza la determinación del valor y constituye un enorme riesgo para su determinación justa y objetiva.

5. La propuesta de ley no es clara en cuanto a que no determina si aplica para los predios en proceso de actualización o conservación.
6. Las reglas propuestas no deberían aplicarse uniformemente a las Entidades Territoriales que tienen un mayor grado de actualización de sus bases catastrales, puesto que no manejan altos niveles de rezago, estas limitantes terminarían por castigar el recaudo del impuesto predial y generarían un incentivo negativo a la actualización permanente, por cuanto las entidades territoriales que lo hacen tendrían los mismos topes de recaudo que los que no lo tienen actualizado. Para el caso de Bogotá debería establecerse una regla especial o una exclusión de la aplicación de estas disposiciones.

**Artículo 3.** *Modifíquese el artículo 4 de la Ley 1995 de 2019, el cual quedará así:*

**Artículo 4. Revisión de los avalúos catastrales.**

*Los propietarios poseedores o las entidades con funciones relacionadas con la tierra podrán presentar para efectos catastrales, en cualquier momento, solicitud de revisión catastral, cuando considere que el valor no se ajusta a las características y condiciones del predio, para ello deberán presentar las pruebas que justifiquen su solicitud. La autoridad catastral deberá resolver dicha solicitud dentro de los tres (03) meses siguientes a la radicación.*

<sup>2</sup> Artículo 2.2.2.1.1. del Decreto 148 de 2020 y el anexo 1. Glosario de términos para la gestión catastral multipropósito de la Resolución 1040 de 2023 del IGAC

*Dicho trámite contará con la participación de la Superintendencia de Notariado y Registro en virtud de su función de inspección, vigilancia y control de la gestión catastral, la cual verificará que el monto estipulado corresponda a las características reales de cada predio.*

**Parágrafo 1.** *La revisión del avalúo suspende las fechas de pago del impuesto predial del inmueble que está siendo sujeto de revisión hasta tanto no se de una respuesta definitiva a la solicitud. La correspondiente revisión entrará en vigencia en tanto quede en firme el acto administrativo que ordenó su anotación”.*

**Parágrafo 2.** *Los contribuyentes podrán solicitar la devolución o compensación de los saldos a favor originados en pagos en exceso o de lo no debido, dentro de los cinco (5) años siguientes al vencimiento del plazo a pagar o al momento de su pago.*

Comentarios al artículo 3:

1. Involucrar a la Superintendencia de Notariado y Registro verificando el monto del avalúo, desvirtúa la función asignada dentro de la normativa existente de inspección, vigilancia y control y excedería las competencias atribuidas en el Decreto 148 de 2020. La disposición es violatoria del principio de imparcialidad, contenido en el artículo 3 del CPACA.
2. La suspensión de las fechas de pago no es conveniente, genera inseguridad jurídica y retrasa el recaudo.

**Artículo 4º.** *Campañas de promoción en medios de comunicación. El Gobierno Nacional deberá desarrollar campañas de promoción en medios de comunicación nacionales, para que la ciudadanía conozca la posibilidad de solicitar la revisión de avalúos catastrales en caso de contar con alguna inconformidad.*

Comentarios al artículo 4:

No se considera conveniente por austeridad en el gasto:

*“Ahorro en publicidad estatal.*

*(...)*

*Las entidades deberán seguir los siguientes lineamientos, para ahorrar en publicidad estatal:*

*(...)*

*b) Todo gasto de publicidad estatal deberá enmarcarse en el uso adecuado y eficiente de los recursos públicos destinados a la contratación, con el fin de evitar el uso excesivo, controlar el gasto público y garantizar la austeridad.*

c) Todas las entidades que hacen parte del Presupuesto General de la Nación velarán por el adecuado control y vigilancia de los rubros que se destinen en sus presupuestos a la publicidad estatal<sup>3</sup>.

**Artículo 5º.** Implementación de un nuevo avalúo catastral. Se realizará un nuevo avalúo catastral en un término no mayor a un (1) año bajo los lineamientos establecidos en la presente norma.

*Parágrafo transitorio.* En tanto se efectúa un nuevo avalúo catastral con los lineamientos aquí establecidos, registrá el último avalúo catastral previo al 31 de diciembre de 2023.

Comentarios al artículo 5:

La Ley 1450 de 2011, en su artículo 24, prevé: "Formación y actualización de los catastros. Las autoridades catastrales tienen la obligación de formar los catastros o actualizarlos en todos los municipios del país dentro de periodos máximos de cinco (5) años, con el fin de revisar los elementos físicos o jurídicos del catastro originados en mutaciones físicas, variaciones de uso o de productividad, obras públicas o condiciones locales del mercado inmobiliario. Las entidades territoriales y demás entidades que se benefician de este proceso, lo cofinanciarán de acuerdo a sus competencias y al reglamento que expida el Gobierno Nacional".

En virtud de lo anterior, se tienen en cuenta para este punto las observaciones planteadas respecto del artículo 2, en cuanto a la imposibilidad de realizar un proceso de actualización nacional en el término indicado. Así mismo, la implicación en términos de recaudo para todas las Entidades Territoriales al mantener los valores catastrales anteriores a los realizados con posterioridad al 2023.

**Artículo 6º.** Progresividad en el incremento del avalúo catastral. Para los entes territoriales que no han realizado la actualización del avalúo catastral durante los últimos diez (10) años, se deberá realizar un incremento progresivo durante un término de cinco (5) años, donde cada año se realizará un aumento de un 20%.

Comentarios al artículo 6:

Se tienen en cuenta para este punto las observaciones planteadas respecto del artículo 2, en cuanto a la inconveniencia de la fijación de topes.

**¿GENERA GASTOS ADICIONALES EN EL PRESUPUESTO DE LA ENTIDAD?**

Si  No

<sup>3</sup> Decreto 199 de 2024, artículo 15.



SECRETARÍA DE  
GOBIERNO

VALORACIÓN DEL GASTO. En caso de ser afirmativa la respuesta de generación de gastos indique ese gasto adicional a que corresponde.

Para lo anterior se requiere de un presupuesto adicional mínimo de **VEINTICUATRO MIL OCHENTA Y OCHO MILLONES DE PESOS**, para valorar de manera puntual 2.890.521 predios de Bogotá, considerando al menos 4.818 evaluadores en operación, devengando honorarios aproximados de CINCO MILLONES DE PESOS (\$5.000.000.00) mensuales cada uno, que tendrían que realizar 50 avalúos comerciales mensualmente, este valor no incluye la contabilización de los recursos de revisión de calidad y otras actividades complementarias necesarias para la generación de este proceso de actualización.

Pueden ser atendidas por el Presupuesto del Sector

Si  No

**VIABILIDAD DEL PROYECTO** (Señalar con X la opción adecuada)

Viable: \_\_\_\_\_

Viable sujeto a comentarios y/o modificaciones al articulado \_\_\_\_\_

No Viable  X

Comentarios adicionales sobre la viabilidad del proyecto de Acuerdo:

Atentamente,

YENNY CAROLINA ROZO GÓMEZ

Directora (E) Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital





Comisión Tercera &lt;comision.tercera@camara.gov.co&gt;

## Observaciones de la Administración Distrital al Proyecto de Ley 558 de 2025 Cámara

1 mensaje

Equipo Congreso DRP &lt;equipocongresodrp@gobiernobogota.gov.co&gt;

14 de mayo de 2025, 5:40 p.m.

Para: Comisión Tercera &lt;comision.tercera@camara.gov.co&gt;

CC: Katherine Miranda &lt;katherine.miranda@camara.gov.co&gt;

Respetada Secretaria:

Siguiendo instrucciones del Director de Relaciones Políticas, por medio de la presente nos permitimos adjuntar copia del documento del asunto, para los fines pertinentes.

Agradecemos su atención.

Cordialmente,

### SECRETARÍA DISTRITAL DE GOBIERNO

Dirección de Relaciones Políticas

Equipo Congreso

ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

### Equipo Congreso DRP

Secretaría Distrital de Gobierno

Edificio Liévano, Calle 11 No. 8-17 Bogotá D.C.

Tel: (571) 3820660 - 3387000

www.gobiernobogota.gov.co



eco No me imprimas si no es necesario. Protejamos el medio ambiente

### 2 archivos adjuntos

Rev JB Observaciones de la Administraciòn Distrital al Proyecto de Ley 558 de 2025 Caimara.pdf  
235K

20254211359842 (1).pdf  
284K

