



Bogotá D.C. diciembre de 2025

Doctor

WILMER YAIR CASTELLANOS HERNANDEZ

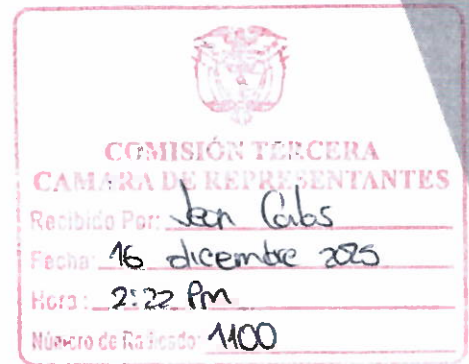
Presidente

ELIZABETH MARTÍNEZ

Secretaria

Comisión Tercera

Constitucional Cámara de Representantes



Referencia: Informe de ponencia **POSITIVA** para **PRIMER** debate del Proyecto de Ley No. 380 de 2025 *“Por medio de la cual se establecen mecanismos para determinar el valor catastral de los inmuebles y se dictan otras disposiciones.”*

Respetado Señor presidente.

En cumplimiento a la honrosa designación que nos ha realizado la Mesa Directiva de la Comisión Tercera de la Cámara de Representantes, de conformidad con los artículos 150, 153 y 156 de la Ley 5ª de 1992, rindo informe de ponencia **POSITIVA** para **PRIMER** debate del Proyecto de Ley No. 380 de 2025 *“Por medio de la cual se establecen mecanismos para determinar el valor catastral de los inmuebles y se dictan otras disposiciones.”*

Cordialmente,


Wilmer Yesid Guerrero Avendaño
Representante a la Cámara

INFORME DE PONENCIA

A continuación, se presenta **PONENCIA POSITIVA** para **PRIMER** debate en la comisión Tercera de la Cámara de Representantes, del Proyecto de Ley No. 380 de 2025 *“Por medio de la cual se establecen mecanismos para determinar el valor catastral de los inmuebles y se dictan otras disposiciones.”*

TRÁMITE DE LA INICIATIVA

El día 30 de septiembre de 2025, El Proyecto de Ley 380 de 2025 *“Por medio de la cual se establecen mecanismos para determinar el valor catastral de los inmuebles y se dictan otras disposiciones.”* fue radicado el Honorable Senador Josué Alirio Barrera Rodríguez, publicado el texto original en la Gaceta oficial 1908 de 2025, el día 7 de octubre de 2025.

La Mesa Directiva, el día 10 de diciembre de 2025, me designó Ponente para primer debate del proyecto objeto de este informe de ponencia.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

“Por medio de la cual se establecen mecanismos para determinar el valor catastral de los inmuebles y se dictan otras disposiciones.”

1. OBJETO DEL PROYECTO DE LEY

La presente Ley busca reducir cobros excesivos en el impuesto predial generados por las actualizaciones del avalúo catastral; 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.

2. NECESIDAD DE LA INICIATIVA

El Proyecto de Ley que se pone a consideración del Congreso de la República nace de los reclamos de la población en torno a la actualización del avalúo catastral, toda vez que existen casos en los que la actualización de dicho avalúo supera incluso el avalúo comercial del inmueble. Adicionalmente, se evidenció que la sociedad no conoce el trámite mediante el cual puede solicitar la revisión del valor establecido como avalúo catastral de un

inmueble, lo cual llevó a buscar soluciones a dicha problemática.

Es preciso señalar que distintas zonas del país no realizaban una actualización catastral hace más de 10 años, razón por la que al darse este reajuste los incrementos pueden llegar a ser exagerados, aspecto que afecta la economía de la población dado que el impuesto predial y el avalúo catastral están estrechamente ligados al ser este último el valor sobre el cual se fija el primero, es decir, al incrementarse el avalúo catastral, se incrementa el impuesto predial.

3. JUSTIFICACIÓN DE LA INICIATIVA

En diversos escenarios se ha evidenciado que Colombia cuenta con altas cifras de desactualización catastral, al igual que un catastro incompleto que ronda el 58% del territorio Nacional, ello gracias al mal cálculo de los inmuebles, el desconocimiento de los mercados inmobiliarios y la desarticulación entre el catastro y el registro. En adelante se hará una contextualización en conceptos de gran relevancia para la iniciativa en estudio.

En primera medida es importante conocer los conceptos que guían el texto puesto a consideración, tales como el catastro, que se encuentra definido como “el inventario o censo de los bienes inmuebles localizados en el territorio nacional, de dominio público o privado, independiente de su tipo de tenencia, el cual debe estar actualizado y clasificado con el fin de lograr su identificación física, jurídica y económica con base en criterios técnicos y objetivos.”¹ El catastro con enfoque multipropósito, que atañe a “la información que se genere a partir de su implementación, debe servir como un insumo fundamental en la formulación e implementación de diversas políticas públicas, contribuyendo a brindar una mayor seguridad jurídica, la eficiencia del mercado inmobiliario, el desarrollo y el ordenamiento territorial, integrada con el registro público de la propiedad inmueble, digital e interoperable con otros sistemas de información del territorio, y que provea instrumentos para una mejor asignación de los recursos públicos y el fortalecimiento fiscal de los territorios.”²

Por su parte, el avalúo catastral corresponde al “valor de un predio, resultante de un ejercicio técnico que, en ningún caso, podrá ser inferior al 60% del valor comercial o superar el valor de este último.”³ Finalmente, el servicio público catastral “Comprende el conjunto de operaciones técnicas y administrativas necesarias para el desarrollo adecuado de los procesos de formación, actualización, conservación y difusión de la información catastral, por medio de los cuales se logra la identificación y mantenimiento permanente de la información física, jurídica y económica de los bienes inmuebles del país, y tiene implícito el enfoque multipropósito.”⁴

En línea con lo anterior, hay que resaltar que el catastro multipropósito permite identificar factores que antes no se contemplaban, tales como identificación de propietarios,



poseedores, arrendatarios, ocupantes, información sobre linderos, forma del predio, ubicación y vecindario del mismo, entre otros, herramientas que son fundamentales no solo para el ordenamiento territorial, sino también, para las inversiones de los municipios, la planificación de procesos de gestión de riesgo y como su definición lo indica, el establecimiento de políticas públicas e incluso la correcta asignación de recursos públicos.

Aspectos que son fundamentales para la iniciativa toda vez que, si bien el catastro es una “base de datos” económicos y jurídicos de los bienes inmuebles a nivel nacional, el avalúo catastral es su resultado medible (por así llamarlo) y, se relaciona directamente con el impuesto predial toda vez que, al ser el primero la base gravable para calcular el valor del segundo, es evidente que tienen una relación intrínseca.

Aunado a lo anterior, existen entes territoriales que no cuentan con un avalúo catastral actualizado y, por ende, no existe información real de los predios a nivel nacional, de allí la relevancia de una actualización catastral, la cual permitirá al Estado realizar un “inventario” de los inmuebles ubicados a lo largo y ancho del territorio nacional, además de la identificación de factores antes no contemplados para una mejor focalización del gasto público donde se otorgue beneficios a quienes realmente lo necesitan y se observen factores como la violencia a nivel nacional. Esta situación genera que al momento de realizar una actualización del avalúo catastral sean los habitantes de estos territorios los más perjudicados al contar con tarifas bastante altas de una vigencia fiscal a la otra, para evitar esto, lo que se propone es la progresividad en el incremento de dicho avalúo catastral.

Un ejemplo de casos como el anterior es el existente en la ciudad de Yopal – Casanare donde se presentan incrementos desde el 100% hasta incluso más del 400% con referencia a lo pagado en años anteriores, lo cual ha generado indignación y protestas en la ciudadanía; en pro de dar solución a lo anterior, la administración municipal ha implementado mesas de diálogo donde busca recoger las inconformidades, revisar los actos administrativos emitidos por el gestor catastral, entre otras, sin embargo, ninguna representa una solución a la problemática social.

Adicionalmente, existen varias situaciones por las cuales la comunidad hace una reclamación frente al valor del avalúo catastral, tales son:

¹ Decreto 148 de 2020. Función Pública.

² Ibidem.

³ Ibidem.

⁴ Superintendencia de Notariado y Registro



1. Inconsistencias en la Información: Errores en los datos registrados, como el área del terreno, número de habitaciones, materiales de construcción, entre otros.
2. Desactualización del Avalúo: Cuando el avalúo no refleja el valor actual del mercado o no se ha actualizado tras una remodelación significativa.
3. Comparación con Propiedades Similares: Diferencias significativas en el avalúo de inmuebles similares en la misma zona.
4. Cambios en el Entorno: Factores externos, como la construcción de infraestructuras cercanas o cambios en la zonificación, que no se han tenido en cuenta.

Pese a la existencia de las situaciones antes referenciadas, gran parte de la población colombiana desconoce que existe un procedimiento por el cual puede solicitar la revisión del avalúo catastral, razón por la que se busca que exista una campaña educativa en medios de comunicación a nivel nacional que le permitan a los interesados tener pleno conocimiento de sus derechos y sus medios de protección.

Aunado lo anterior, el Impuesto Predial es de las principales fuentes de ingreso a nivel mundial, y Colombia, no es la excepción, sin embargo, no hay que perder de vista que al ser un Estado Social de Derecho cuenta con unos principios tributarios, por lo cual la Corte Constitucional ha afirmado:

“ESTADO SOCIAL DE DERECHO-Principios tributarios

La función de las autoridades es no sólo proclamar los derechos fundamentales sino, y tal vez sobre todo, hacer efectivos esos derechos en la vida cotidiana de las personas. Sólo de esa manera se puede lograr que la igualdad entre las personas sea real y efectiva. Ahora bien, para poder desarrollar sus actividades, cumplir sus fines y realizar los valores que encarna el ordenamiento constitucional, las autoridades públicas requieren permanentemente de recursos, puesto que no sólo ciertas necesidades sólo pueden ser satisfechas mediante prestaciones públicas sino que, además, muchos de los derechos fundamentales que en apariencia implican un deber estatal de simple abstención -los llamados derechos humanos de primera generación o derechos civiles y políticos- en la práctica requieren también intervenciones constantes del Estado. En efecto, el goce de estos derechos por las personas requiere, por ejemplo, una eficaz administración de justicia y una diligente labor de la Fuerza Pública, a fin de que se garantice una convivencia pacífica entre los colombianos.”

La Constitución Política, en su artículo 363 establece: “El sistema tributario se funda en los principios de equidad, eficiencia y progresividad.” Principios que buscan la justicia, y evitar que la norma tributaria afecte derechos fundamentales, los cuales son de gran relevancia para la iniciativa al buscar que el impuesto predial se cobre no solo con base en el avalúo catastral, sino también observando la situación socioeconómica de la población para así contar con una tarifa justa, que no represente una carga contra las finanzas familiares, que, en algunos casos, es exagerada.



A modo de conclusión, el Proyecto de Ley busca establecer un avalúo catastral que se realice de forma particular, analizando cada predio y no de forma masiva, como actualmente se realiza, además de tener en cuenta factores como la afectación que genera la violencia en los territorios y, la imposición de tarifas de impuesto predial no solo basado en el avalúo catastral, sino también, en factores socioeconómicos como los que se pueden establecer si se verifica el SISBEN, al igual que el resultado de la Encuesta de Convivencia y Seguridad Ciudadana que realiza el DANE para establecer información sobre la seguridad y la convivencia en los territorios.

4. RESUMEN DEL CONTENIDO DEL PROYECTO DE LEY.

El Proyecto de Ley que se presenta se desarrolla de la siguiente forma:

- **Artículo 1. Objeto.** Se limita a realizar una breve descripción de lo enunciado en el articulado.
- **Artículo 2. Determinación del valor catastral de un inmueble.** Propende por la determinación del valor catastral de los inmuebles de forma particular y no masiva, además impone como incremento máximo entre una actualización catastral y otra un incremento máximo del 12% y el deber de revisar si el predio pertenece a un territorio PDET o ZOMAC en pro de una tarifa diferencial.
- **Artículo 3. Modifíquese el artículo 4 de la Ley 1995 de 2019.** Incluye dentro del trámite de revisión del avalúo catastral a la Superintendencia de Notariado Y Registro para que verifique que dicho valor corresponde a las condiciones reales del predio.
- **Artículo 4. Campañas de promoción en medios de comunicación.** Busca que se creen campañas de promoción del trámite de revisión del avalúo catastral en medios de comunicación nacionales para que la comunidad conozca sus derechos.
- **Artículo 5. Implementación de un nuevo avalúo catastral.** Impone la realización de un nuevo avalúo catastral en máximo un (1) año bajo los parámetros establecidos en la iniciativa con el objetivo de subsanar inconformidades en los valores de los avalúos.
- **Artículo 6. Progresividad en el incremento de avalúo catastral.** Estipula que para los territorios que no cuenten con una actualización catastral durante los últimos 10 años, el incremento que se realizará en el nuevo avalúo catastral se incrementará de forma progresiva durante 5 años.
- **Artículo 7. Imposición de tarifas de impuesto predial.** Promueve que la autoridad competente de fijar las tarifas de impuesto predial verifique la información



contenida en el SISBEN y los resultados de la Encuesta de Convivencia y Seguridad Ciudadana con miras a que la tarifa a pagar sea la justa según su nivel económico y las condiciones sociales del sector en el que se encuentra ubicado el predio.

- **Artículo 8. Reglamentación.** El Gobierno Nacional cuenta con seis (6) meses para reglamentar la iniciativa.
- **Artículo 9. Vigencia.**

5. CONFLICTO DE INTERESES.

Según lo previsto en el artículo 291 de la Ley 2003 de 2019, "Por el cual se modifica parcialmente la Ley 5 de 1992 y se dictan otras disposiciones", que señala:

"Artículo 291. Declaración de Impedimentos. El autor del proyecto y el ponente presentarán en el cuerpo de la exposición de motivos un acápite que describa las circunstancias o eventos que podrían generar un conflicto de interés para la discusión y votación del proyecto, de acuerdo con el artículo 286. Estos serán criterios guías para que los otros Congresistas tomen una decisión en torno a si se encuentran en una causal de impedimento, no obstante, otras causales que el Congresista pueda encontrar". (SIC) (Énfasis adicionado)

De igual forma el artículo 286 de la Ley 5 de 1992 establece:

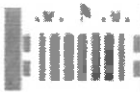
"Artículo 286. Régimen de conflicto de interés de los congresistas. Todos los congresistas deberán declarar los conflictos De intereses que pudieran surgir en ejercicio de sus funciones.

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.

Para todos los efectos se entiende que no hay conflicto de interés en las siguientes circunstancias:

- a) Cuando el congresista participe, discuta, vote un proyecto de Ley o de acto legislativo que otorgue beneficios o cargos de carácter general, es decir cuando el interés del congresista coincide o se fusione con los intereses de los electores.*
- b) Cuando el beneficio podría o no configurarse para el congresista en el futuro.*
- c) Cuando el congresista participe, discuta o vote artículos de proyectos de ley o acto legislativo de carácter particular, que establezcan sanciones o disminuyan beneficios, en el cual el congresista tiene un interés particular, actual y directo. El voto negativo no constituirá conflicto de interés cuando mantiene la normatividad vigente.*
- d) Cuando el congresista participe, discuta o vote artículos de proyectos de ley o acto legislativo de carácter particular, que regula un sector económico en el cual el congresista tiene un interés particular, actual y directo, siempre y cuando no genere beneficio particular, directo y actual.*
- e) Cuando el congresista participe, discuta o vote artículos de proyectos de ley o acto legislativo que tratan sobre los sectores económicos de quienes fueron financiadores de su campaña siempre y cuando no genere beneficio particular, directo y actual para el congresista. El congresista deberá hacer saber por escrito que el artículo o proyecto beneficia a financiadores de su campaña. Dicha manifestación no requerirá discusión ni votación.*
- f) Cuando el congresista participa en la elección de otros servidores públicos mediante el voto secreto. Se exceptúan los casos en que se presenten inhabilidades referidas al parentesco con los candidatos.*

PARÁGRAFO 1. Entiéndase por conflicto de interés moral aquel que presentan los congresistas cuando por razones de conciencia se quieran apartar de la discusión y votación del proyecto.

PARÁGRAFO 2. Cuando se trate de funciones judiciales, disciplinarias o fiscales de los congresistas, sobre conflicto de interés se aplicará la norma especial que rige ese tipo de investigación.

PARÁGRAFO 3. Igualmente se aplicará el régimen de conflicto de intereses para todos y cada uno de los actores que presenten, discutan o participen de cualquier iniciativa legislativa, conforme al artículo 140 de la Ley 5 de 1992." (SIC) (Énfasis adicionado)



Como se evidencia de la lectura de la norma, el Proyecto de Ley que se presenta para el estudio del Congreso de la República no genera un conflicto de interés toda vez que se enmarca en los parámetros establecidos en el literal (a) de la inexistencia del conflicto de interés al tratarse de un Proyecto de Ley de interés general.

6. IMPACTO FISCAL.

La Ley 819 de 2003 en su artículo 7º, establece sobre el análisis de impacto fiscal de las normas:

“Artículo 7º, Análisis del impacto fiscal de las normas. En todo momento, el impacto fiscal de cualquier proyecto de ley, ordenanza o acuerdo, que ordene gasto o que otorgue beneficios tributarios, deberá hacerse explícito y deberá ser compatible con el Marco Fiscal de Mediano Plazo.

Para estos propósitos, deberá incluirse expresamente en la exposición de motivos y en las ponencias de trámite respectivas, los costos fiscales de la iniciativa la fuente e ingreso adicional generada para el financiamiento de dicho costo.

El Ministerio de Hacienda y Crédito Público, en cualquier tiempo durante el respectivo trámite en el Congreso de la República, deberá rendir su concepto frente a la consistencia de lo dispuesto en el inciso anterior. En ningún caso este concepto podrá ir en contravía del Marco Fiscal de Mediano Plazo.

Los proyectos de ley de iniciativa gubernamental, que planteen un gasto adicional o una reducción de ingresos, deberán contener la correspondiente fuente sustitutiva por disminución de gasto o aumentos de ingresos, lo cual deberá ser analizado y aprobado por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público.

En las entidades territoriales, el trámite previsto en el inciso anterior será surtido ante la respectiva Secretaría de Hacienda o quien haga sus veces.” (SIC)

La Corte Constitucional ha afirmado en diversos fallos aspectos atinentes al impacto fiscal en el trámite legislativo:

“(…) es obligación del Congreso propiciar y desarrollar una deliberación específica y explícita sobre el impacto fiscal de la reforma propuesta que aborde al menos los siguientes aspectos:

- (i) Que se hayan identificado los costos fiscales de la iniciativa;*
- (ii) Que se haya identificado su compatibilidad con el Marco Fiscal de Mediano Plazo;*
- (iii) Que se haya tenido en cuenta el concepto del Ministerio de Hacienda y Crédito*

Público, en caso de haberse presentado; y

(iv) *Que se hayan señalado las posibles fuentes de financiación del proyecto.⁵” (SIC)*

“El citado artículo 151 superior también dispone que por medio de leyes orgánicas se deben fijar las normas sobre preparación, aprobación y ejecución del presupuesto de rentas y ley de apropiaciones. En tal virtud, el 9 de julio de 2003 el Congreso de la República expidió la Ley 819, “[p]or la cual se dictan normas orgánicas en materia de presupuesto, responsabilidad y transparencia fiscal y se dictan otras disposiciones”. El artículo 7 de dicha normatividad exigió que durante el trámite de proyectos de ley que ordenen gastos u otorguen beneficios tributarios se debe analizar su impacto fiscal y su compatibilidad con el Marco Fiscal de Mediano Plazo -supra núm. 67-. Con tal objeto, estableció las siguientes obligaciones: (i) la exposición de motivos y las ponencias deben incluir de manera expresa los costos fiscales de la iniciativa y la fuente de ingreso adicional generada para su financiación en la exposición de motivos y en las ponencias de trámite; (ii) el Ministerio de Hacienda y Crédito Público debe rendir un concepto sobre la consistencia del análisis de los costos fiscales y su conformidad con el Marco Fiscal de mediano Plazo, que deberá ser publicado en la Gaceta del Congreso; (iii) el Gobierno nacional deberá incluir en los proyectos de ley de su iniciativa que comporten un gasto adicional o una reducción de ingresos, la correspondiente fuente sustitutiva, que deberá ser analizada y aprobada por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público. Dichas exigencias, en últimas, propenden porque la actividad legislativa se enmarque en las condiciones que garantizan la sostenibilidad fiscal del país.⁶” (SIC) (Énfasis adicionado)

En línea con los preceptos normativos antes citados y la jurisprudencia de la Corte Constitucional, se debe señalar que el Proyecto de Ley en estudio no genera un impacto fiscal toda vez que la iniciativa no ordena un gasto ni tampoco genera beneficios tributarios, se precisa que si bien el avalúo catastral es la base gravable del impuesto predial, que corresponde a una fuente de financiación del Estado, no se estipula una reducción, por el contrario, el propósito de la iniciativa es que los valores que se estipulen sean los correctos para la sociedad.

⁵ Corte Constitucional. Sentencia C-451 de 2020. M.P. Alejandro Linares Cantillo.

⁶ Corte Constitucional. Sentencia C-075 de 2022. M.P. Alejandro Linares Cantillo.

7. CUADRO DE MODIFICACIONES DEL PROYECTO DE LEY

El proyecto radicado cuenta con ocho (8) artículos incluyendo la vigencia, para el primer debate de este proyecto se acordaron las siguientes modificaciones:

ARTICULADO ORIGINAL	ARTICULADO PROPUESTO	JUSTIFICACIÓN
<p>Artículo 1. Objeto. 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.</p>	<p>Artículo 1. Objeto. 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.</p>	<p>SIN MODIFICACIONES</p>
<p>Artículo 2. Determinación del valor catastral de un inmueble. La determinación del valor catastral de los inmuebles</p>	<p>Artículo 2. Determinación del valor catastral de un inmueble. La determinación del valor catastral de los inmuebles</p>	<p>Corrección de forma y técnica legislativa. Se sustituye una forma verbal</p>



<p>será realizada a través de avalúas 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.</p> <p>Parágrafo. Para establecer el valor catastral de un inmueble se tendrá en cuenta si su ubicación corresponde a un municipio PDET o ZOMAC, en cuyo caso el Gobierno Nacional establecerá un valor diferencial con relación al resto de zonas del país.</p>	<p>será realizada a través de <u>avalúos</u> 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.</p> <p>Parágrafo. Para establecer el valor catastral de un inmueble se tendrá en cuenta si su ubicación corresponde a un municipio PDET o ZOMAC, en cuyo caso el Gobierno Nacional establecerá un valor diferencial con relación al resto de zonas del país.</p>	<p>por el sustantivo correcto, sin alterar el contenido material de la disposición.</p>
<p>Artículo 3. Modifíquese el artículo 4 de la Ley 1995 de 2019, el cual quedará así:</p> <p>“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</p>	<p>Artículo 3. Modifíquese el artículo 4 de la Ley 1995 de 2019, el cual quedará así:</p> <p>“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</p>	<p>SIN MODIFICACIONES</p>



dicha solicitud dentro de los tres (03) meses siguientes a la radicación. 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 dé 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.

dicha solicitud dentro de los tres (03) meses siguientes a la radicación. 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 dé 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.




<p>Artículo 4. 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 los avalúos catastrales en caso de contar con alguna inconformidad.</p>	<p>Artículo 4. 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 los avalúos catastrales en caso de contar con alguna inconformidad.</p>	<p>SIN MODIFICACIONES</p>
<p>Artículo 5. 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.</p> <p>Parágrafo transitorio. En tanto se efectúa un nuevo avalúo catastral con los lineamientos aquí establecidos, regirá el último avalúo catastral previo al 31 de diciembre de 2023.</p>	<p>Artículo 5. 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.</p> <p>Parágrafo transitorio. En tanto se efectúa un nuevo avalúo catastral con los lineamientos aquí establecidos, regirá el último avalúo catastral previo al 31 de diciembre de 2023.</p>	<p>SIN MODIFICACIONES</p>
<p>Artículo 6. Progresividad en el incremento de avalúo catastral. Para los entes territoriales que no han realizado la actualización del avalúo catastral durante los últimos 10 años, se deberá realizar un incremento progresivo durante un término de cinco (5) años, donde cada año se</p>	<p>Artículo 6. Progresividad en el incremento de avalúo catastral. Para los entes territoriales que no han realizado la actualización del avalúo catastral durante los últimos 10 años, se deberá realizar un incremento progresivo durante un término de cinco (5) años, donde cada año se</p>	<p>SIN MODIFICACIONES</p>

realizará un aumento de un 20%.	realizará un aumento de un 20%.	
Artículo 7. Imposición de tarifas de impuesto predial. En la etapa de imposición de la tarifa del impuesto predial de cada inmueble por parte de la autoridad competente, se deberá tomar en cuenta la información consagrada en las bases de datos del SISBEN, al igual que los resultados de la Encuesta de Convivencia y Seguridad Ciudadana (ECSC) efectuada por el DANE.	Artículo 7. Imposición de tarifas de impuesto predial. En la etapa de imposición de la tarifa del impuesto predial de cada inmueble por parte de la autoridad competente, se deberá tomar en cuenta la información consagrada en las bases de datos del SISBEN, al igual que los resultados de la Encuesta de Convivencia y Seguridad Ciudadana (ECSC) efectuada por el DANE.	SIN MODIFICACIONES
Artículo 8. Reglamentación. El Gobierno Nacional deberá reglamentar lo estipulado en la presente norma en un término no mayor a seis (6) meses.	Artículo 8. Reglamentación. El Gobierno Nacional deberá reglamentar lo estipulado en la presente norma en un término no mayor a seis (6) meses.	SIN MODIFICACIONES
Artículo 9. Vigencia. La presente Ley rige a partir de su promulgación y deroga las disposiciones que le sean contrarias.	Artículo 9. Vigencia. La presente Ley rige a partir de su promulgación y deroga las disposiciones que le sean contrarias.	SIN MODIFICACIONES

PROPOSICIÓN

Por las anteriores consideraciones, nos permitimos rendir ponencia **POSITIVA** al Proyecto de Ley No. 380 de 2025 *“Por medio de la cual se establecen mecanismos para determinar el valor catastral de los inmuebles y se dictan otras disposiciones.”*, en consecuencia, solicitamos respetuosamente a la Honorable Comisión Tercera de la Cámara de Representantes, dar **PRIMER** debate al texto propuesto.

Cordialmente,



Wilmer Yesid Guerrero Avendaño
Representante a la Cámara

TEXTO PROPUESTO PARA PRIMER DEBATE DEL PROYECTO DE LEY N° 380 DE 2025 CÁMARA

“Por medio de la cual se establecen mecanismos para determinar el valor catastral de los inmuebles y se dictan otras disposiciones.”

EL CONGRESO DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA

DECRETA:

Artículo 1. Objeto. 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.

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.

Parágrafo. Para establecer el valor catastral de un inmueble se tendrá en cuenta si su ubicación corresponde a un municipio PDET o ZOMAC, en cuyo caso el Gobierno Nacional establecerá un valor diferencial con relación al resto de zonas del país.

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. 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 dé una respuesta definitiva a la solicitud. La correspondiente revisión entrará en vigencia en tanto quede en firme el acto administrativo que ordenó su anotación.”

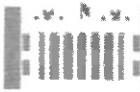
Parágrafo 2. Los contribuyentes podrán solicitar la devolución o compensación de los saldos a favor originados en pagos en exceso o de lo no debido, dentro de los cinco (5) años siguientes al vencimiento del plazo a pagar o al momento de su pago.

Artículo 4. 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 los avalúos catastrales en caso de contar con alguna inconformidad.

Artículo 5. 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, regirá el último avalúo catastral previo al 31 de diciembre de 2023.

Artículo 6. Progresividad en el incremento de avalúo catastral. Para los entes



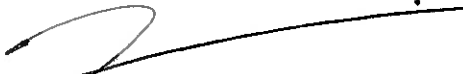
territoriales que no han realizado la actualización del avalúo catastral durante los últimos 10 años, se deberá realizar un incremento progresivo durante un término de cinco (5) años, donde cada año se realizará un aumento de un 20%.

Artículo 7. Imposición de tarifas de impuesto predial. En la etapa de imposición de la tarifa del impuesto predial de cada inmueble por parte de la autoridad competente, se deberá tomar en cuenta la información consagrada en las bases de datos del SISBEN, al igual que los resultados de la Encuesta de Convivencia y Seguridad Ciudadana (ECSC) efectuada por el DANE.

Artículo 8. Reglamentación. El Gobierno Nacional deberá reglamentar lo estipulado en la presente norma en un término no mayor a seis (6) meses.

Artículo 9. Vigencia. La presente Ley rige a partir de su promulgación y deroga las disposiciones que le sean contrarias.

Cordialmente,



Wilmer Yesid Guerrero Avendaño
Representante a la Cámara