

Bogotá D.C., 10 de septiembre de 2026

Doctor
MIGUEL ANGEL SANCHEZ
Secretario General
Honorable Cámara de Representantes
Ciudad.

REF: RADICACIÓN PROYECTO DE LEY.

Respetado doctor.

En nuestra condición de Representantes a la Cámara, y en ejercicio de las facultades consagradas en el artículo 154 de la Constitución Política de Colombia, en concordancia con el artículo 140 de la Ley 5ª de 1992 y de conformidad con las modificaciones introducidas en el artículo 13 de la Ley 974 de 2005, radicamos ante la Secretaría General de la Honorable Cámara de Representantes, el Proyecto de Ley ***“Por medio de la cual se establecen mecanismos de transparencia y control para prevenir y corregir falencias en los avalúos catastrales y la actualización del catastro multipropósito en Colombia, y se dictan otras disposiciones.”***

Cordialmente,

JUAN CARLOS VARGAS SOLER
Representante a la Cámara
Circunscripción de Paz – CITREP 13
Bolívar & Antioquía

PROYECTO DE LEY NÚMERO ____ DE 2026

“Por medio de la cual se establecen mecanismos de transparencia y control para prevenir y corregir falencias en los avalúos catastrales y la actualización del catastro multipropósito en Colombia, y se dictan otras disposiciones.”

EL CONGRESO DE COLOMBIA

DECRETA:

CAPÍTULO I

OBJETO Y GARANTÍAS

Artículo 1. Objeto. La presente ley tiene por objeto corregir y prevenir los errores y distorsiones en los procesos de formación, actualización y conservación catastral, garantizando los derechos constitucionales al debido proceso, a la propiedad privada y a la equidad tributaria de los propietarios, poseedores y ocupantes de inmuebles en el territorio nacional.

Artículo 2. Carga de la prueba en la revisión catastral. En los procesos de revisión del avalúo catastral motivados por discrepancias físicas, agrológicas, de uso o de valor comercial, corresponderá a la autoridad o gestor catastral la carga de probar técnicamente la veracidad del dato registrado. En ningún caso se exigirá al ciudadano la aportación de avalúos comerciales privados como requisito de procedibilidad.

CAPÍTULO II

PREVENCIÓN DE FALLAS Y CONTROL TÉCNICO

Artículo 3. Formación y actualización catastral. Ningún avalúo catastral podrá modificarse sin que exista un soporte técnico verificable y documentado del mismo. Todo expediente de formación o actualización catastral deberá contener:

- Metodología aplicada
- Imágenes georreferenciadas
- Fuentes utilizadas
- Variables consideradas
- Fecha de inspección
- Responsable

Parágrafo: Todo propietario tendrá derecho a conocer la información de su expediente catastral.

Artículo 4. Metodologías masivas con verificación de campo obligatoria. La actualización catastral mediante modelos econométricos o imágenes satelitales no podrá sustituir la inspección física o metodologías

equivalentes que permitan verificar las características reales del inmueble cuando se detecten variaciones de valor superiores al 30% respecto al avalúo del año inmediatamente anterior.

Parágrafo. Todo cambio en la destinación del inmueble o en las áreas construidas que implique un aumento del avalúo superior al 50% deberá ser notificado previamente con ficha de inspección física o digital verificable firmada por un profesional competente.

Artículo 5. Control de calidad y validación de la metodología por el gestor catastral. Previo a la entrada en vigor de cualquier proceso de formación o actualización catastral, el gestor catastral correspondiente deberá realizar una prueba piloto mediante muestreo de al menos el cinco por ciento (5%) de la base predial para validar la precisión de la metodología aplicada. Si el margen de error sistemático de la muestra supera el cinco por ciento (5%), la actualización no podrá entrar en vigor hasta tanto se realicen los ajustes técnicos requeridos.

Parágrafo 1. El Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), en su calidad de máxima autoridad reguladora de la política catastral, o la entidad que ejerza las funciones de inspección, vigilancia y control, podrá auditar en cualquier momento la trazabilidad metodológica de las pruebas piloto y suspender cautelarmente la aplicación de los avalúos si se demuestra el incumplimiento de los márgenes de error permitidos.

Parágrafo 2. Los resultados e informes técnicos de la prueba piloto de muestreo deberán ser publicados en el portal oficial del gestor catastral mínimo quince (15) días hábiles antes de la adopción del acto administrativo que ordene la puesta en vigencia de la actualización.

CAPÍTULO III

LÍMITES, GRADUALIDAD Y SUSPENSIÓN TEMPORAL

Artículo 6. Techo de incremento por actualización. El incremento en el avalúo catastral derivado de procesos de actualización masiva no podrá superar en ningún caso 50%, salvo en los siguientes casos debidamente justificados:

- a) Adición de área construida formalmente declarada.
- b) Cambio de uso del suelo efectivamente explotado
- c) Corrección de omisiones físicas previas debidamente probadas.

Parágrafo: Cuando el incremento del avalúo catastral supere el 50%, el propietario tendrá derecho a una revisión técnica gratuita

Artículo 7. Aplicación gradual de avalúos en zonas de vulnerabilidad. En los municipios de categorías 5 y 6, así como en áreas rurales, municipios PDETs y predios de estratos 1, 2 y 3, cuando el nuevo avalúo catastral representa un incremento superior al 50% del valor anterior, la entrada en vigencia del nuevo avalúo se diferirá en un periodo de tres (3) a cinco (5) años en cuotas porcentuales iguales.

CAPÍTULO IV

CORRECCIÓN ÁGIL Y TRANSPARENTE

Artículo 8. Procedimiento abreviado de corrección de errores. Créase el mecanismo express de corrección catastral para los casos de:

- a. Errores en la tipificación del estrato o uso del suelo.
- b. Duplicidad de predios o inconsistencias en el área de terreno o construcción.
- c. Errores en la localización del predio
- d. Errores de digitalización o transcripción.
- e. Incrementos injustificados del avalúo catastral

Las solicitudes tramitadas bajo este mecanismo deberán resolverse en un plazo máximo de quince (15) días hábiles. La no respuesta dentro del término generará el efecto del silencio administrativo positivo a favor del ciudadano.

Parágrafo: Cuando el avalúo sea corregido por error técnico o administrativo, el municipio devolverá los mayores valores pagados por impuesto predial junto con los intereses correspondientes.

Artículo 9. Efectos de la reclamación sobre la exigibilidad y pago del impuesto predial unificado. La interposición de solicitudes de revisión del avalúo catastral o de corrección de errores no suspenderá la obligación general del contribuyente de pagar el Impuesto Predial Unificado.

Sin embargo, durante el trámite de la reclamación y hasta tanto la entidad o gestor catastral resuelva de fondo el recurso, se suspenderá la exigibilidad y el cobro coactivo del mayor valor resultante del proceso de actualización.

Para hacer efectiva dicha suspensión y no incurrir en mora, el contribuyente estará obligado a pagar, dentro de los plazos y fechas fijadas por la entidad territorial, un valor equivalente al impuesto predial liquidado en el año inmediatamente anterior, incrementado en la variación del Índice de Precios al Consumidor (IPC) certificado por el DANE.

Parágrafo 1. Reliquidación y ajustes. Una vez resuelta en firme la solicitud de revisión o corrección del avalúo catastral:

1. Si el fallo confirma la revisión solicitada por el contribuyente, la liquidación realizada bajo la regla de este artículo se considerará el pago definitivo de la vigencia.
2. Si la decisión desestima la reclamación o fija un mayor valor a pagar, la administración tributaria municipal reliquidará el impuesto sobre la base definitiva fijada, cobrando la diferencia resultante sin lugar a la aplicación de sanción por extemporaneidad o mora durante el tiempo que duró el trámite formal de la reclamación.

3. Si el pago inicial realizado por el contribuyente resulta superior a la liquidación definitiva corregida, el municipio devolverá o compensará los mayores valores pagados en un plazo no mayor a treinta (30) días hábiles.

Parágrafo 2. Garantía de recaudo para entes territoriales. Las entidades territoriales podrán habilitar en sus plataformas tributarias la expedición de recibos provisionales de pago bajo las condiciones estipuladas en el presente artículo, garantizando la no afectación del flujo mínimo de ingresos municipales ni la pérdida de incentivos o descuentos por pronto pago para el contribuyente.

CAPÍTULO V

AUDITORÍA Y CONTROL

Artículo 10. Sistema Nacional de Auditoría. Créase el sistema nacional de auditoría técnica catastral, coordinado por el IGAC, como entidad encargada de realizar auditorías a los procesos de actualización catastral

Parágrafo. Cuando existan indicios de errores masivos en actualizaciones catastrales la Procuraduría General de la Nación y la Contraloría General de la República deberán realizar auditorías especiales

Artículo 11. Indicadores de gestión y régimen sancionatorio de los gestores catastrales. Los gestores catastrales, sean públicos o privados, deberán publicar semestralmente en sus portales web institucionales los indicadores de calidad, eficiencia y margen de error de su gestión catastral.

Sin perjuicio de las acciones disciplinarias, fiscales o penales a que haya lugar, la entidad encargada de ejercer las funciones de inspección, vigilancia y control del catastro, previo adelantamiento del procedimiento administrativo sancionatorio correspondiente, podrá imponer a los gestores catastrales que incurran de manera reiterada en fallas técnicas o un margen de error superior al permitido en la presente ley, las siguientes sanciones:

1. Suspensión de la habilitación: Suspensión temporal de la habilitación como gestor catastral por un período de hasta tres (3) años, plazo en el cual no podrán celebrar nuevos contratos u operar en nuevas jurisdicciones.
2. Asunción de costos operacionales: Obligación de asumir la totalidad de los costos financieros y logísticos derivados de las reevaluaciones, revisiones e inspecciones técnicas de corrección que determine la autoridad de control, sin que bajo ninguna circunstancia dichos costos puedan ser trasladados a las finanzas del municipio ni a los contribuyentes.

Parágrafo. La entidad encargada del control y vigilancia reglamentará dentro de los seis (6) meses siguientes a la promulgación de la presente ley, la gradación de las sanciones descritas, garantizando el principio de proporcionalidad y el debido proceso administrativo.



CONGRESO
DE LA REPÚBLICA
DE COLOMBIA
CÁMARA DE REPRESENTANTES

Artículo 12. Vigencia. La presente ley rige a partir de su promulgación y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias.

Atentamente.

JUAN CARLOS VARGAS SOLER
Representante a la Cámara
Circunscripción de Paz – CITREP 13
Bolívar & Antioquía



PROYECTO DE LEY NÚMERO ____ DE 2026

“Por medio de la cual se establecen mecanismos de transparencia y control para prevenir y corregir falencias en los avalúos catastrales y la actualización del catastro multipropósito en Colombia, y se dictan otras disposiciones.”

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

1. INTRODUCCIÓN Y DIAGNÓSTICO DE LA PROBLEMÁTICA

La política del Catastro Multipropósito resulta esencial para el desarrollo territorial y el fortalecimiento fiscal en Colombia; no obstante, su ejecución ha evidenciado deficiencias estructurales de alto impacto social. Destaca la fijación desproporcionada de avalúos catastrales —con el consecuente incremento en la carga tributaria predial— a la par de inequidades que benefician a sectores no vulnerables. Esta coyuntura ha erosionado la paz social, derivando en manifestaciones y presiones financieras sobre la ciudadanía.

La implementación del Catastro Multipropósito en Colombia, impulsada como una política de Estado a través del Documento CONPES 3859 de 2016 y la Ley 1955 de 2019 (Plan Nacional de Desarrollo 2018-2022), se concibió como la herramienta estructural para modernizar la información predial del país, impulsar la formalización de la propiedad rural, servir de insumo al ordenamiento territorial y fortalecer las finanzas de los municipios.

Sin embargo, la ejecución práctica de este modelo ha evidenciado profundas fallas de diseño, gobernanza y control operativo. La acelerada descentralización del servicio público catastral a través de la habilitación de Gestores y Operadores Catastrales ha derivado en una fragmentación del sistema y en una preocupante falta de estandarización y fiscalización por parte del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) y de la Superintendencia de Notariado y Registro (SNR).

En múltiples municipios del territorio nacional, la entrada en vigencia de los procesos de actualización ha generado un descontento social generalizado debido a incrementos desproporcionados en los avalúos catastrales, registrándose alzas arbitrarias que oscilan entre el 300% y más del 1.000% o incluso 2.000% de un año a otro, tanto en predios urbanos como rurales.

Esta distorsión responde principalmente a la utilización intensiva, automatizada y descontextualizada de:

1. Métodos econométricos de valoración masiva, que aplican modelos matemáticos lineales sobre realidades inmobiliarias heterogéneas.
2. Tecnologías de percepción remota (imágenes satelitales, vuelos con drones o fotogrametría aérea), las cuales identifican cambios en las áreas construidas o cubiertas del suelo, pero omiten la verificación física directa en campo.

3. Falta de caracterización agrológica y socioeconómica real, desconociendo la productividad efectiva del suelo rural, las afectaciones ambientales, el uso real de la tierra y la capacidad socioeconómica de los habitantes de los predios.

Impactos nocivos de la problemática actual

- **Impacto socioeconómico de carácter confiscatorio:** Llevados al ámbito tributario, avalúos catastrales desproporcionados disparan la base gravable del Impuesto Predial Unificado (IPU), superando con frecuencia la capacidad de pago real de los propietarios y poseedores. Esto vulnera directamente los principios constitucionales de capacidad contributiva, equidad, progresividad y no confiscatoriedad tributaria (Art. 363 C.P.).
- **Estado de indefensión del ciudadano frente a la administración:** Los trámites de reclamación o revisión de avalúo ante los gestores catastrales se han convertido en barreras administrativas inalcanzables. Los ciudadanos se enfrentan a procesos dilatados, respuestas estereotipadas y una carga probatoria desmedida (como la exigencia implícita o explícita de presentar avalúos comerciales elaborados por peritos privados, cuyo costo en muchos casos supera el valor anual del propio tributo).
- **Falta de control y conflicto de intereses de los Gestores Catastrales:** La figura del gestor catastral habilitado ha generado dinámicas donde prima la meta de recaudo o la facturación por predio actualizado sobre la rigurosidad técnica del proceso, dejando al ciudadano en un vacío de control institucional efectivo.

El incremento del catastro en el país refleja una actualización acelerada pero incompleta, según el Ministerio de Agricultura (2026), solo 816 municipios cuentan con valor del suelo rural actualizado –de manera parcial o total- y el 66% del área rural dispone de esta información, es decir que todavía existe una cobertura desigual que genera inconsistencias en la base catastral; y que ha afectado la actividad agrícola, generando presiones fiscales en el campesinado, ignorando la realidad productiva de este sector y su capacidad de generación de ingresos.

De acuerdo con la resolución 2144 de 2024 del IGAC, el 60,2% de las Zonas Homogéneas Geoeconómicas (ZHG) tuvieron incrementos entre 0% y 500%, pero también se evidenciaron casos relevantes con alzas entre 1.000% y 10.000%, e incluso rangos de 50.000% y 300.000%. Estas cifras evidencian que el incremento del catastro no fue homogéneo, debido a que los datos outliers estaban muy por encima del promedio general.

Tabla. Incrementos de avalúo por cada ZHG

Rangos de incremento de avalúo catastral por ZHG		Cantidad de Zonas Homogéneas Geoeconómicas	% de participación
ZHG entre 0% y 10.000% ZHG entre 0% y 10.000% ZHG entre 0% y 10.000%	Entre 0% y 500%	336	60,2%
	Entre 500% y 1.000%	105	18,8%
	Entre 1.000% y 10.000%	96	17,2%

ZHG entre 10.000% y 50.000%	14	2,5%
ZHG entre 50.000% y 300.000%	7	1,3%
ZHG superior a 300.000%	0	0%
Total	558	100%

Fuente: Resolución IGAC 2144 de 2024, aplicada a 48 municipios¹ en su zona rural.

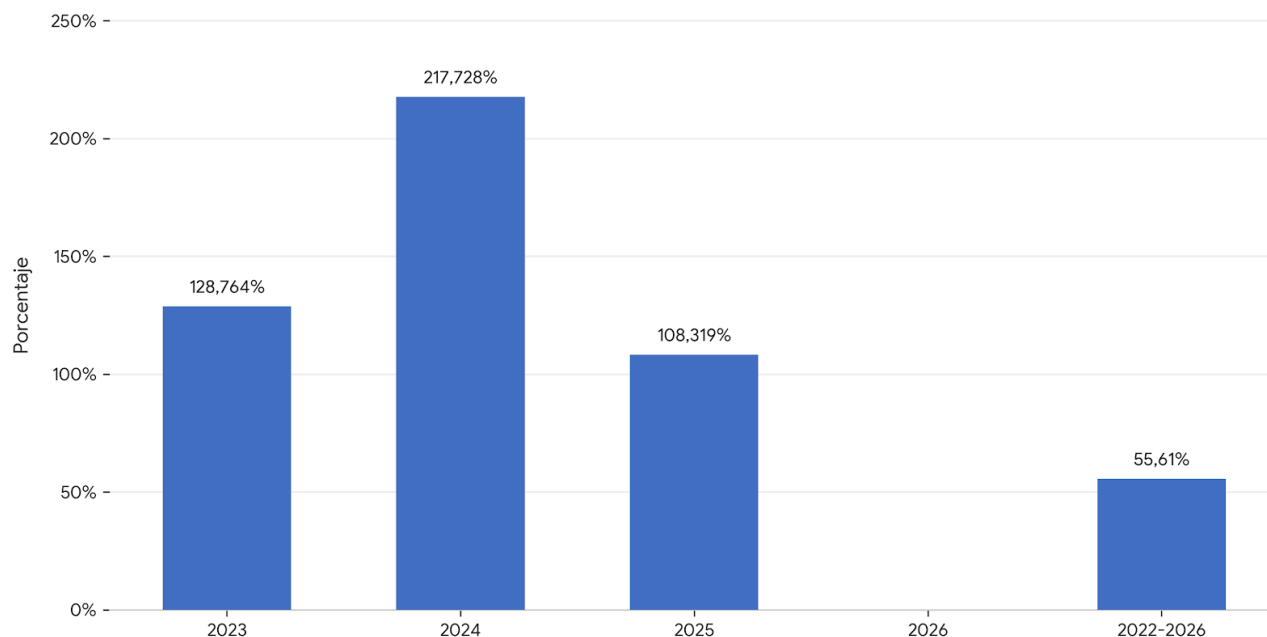
Tabla. Incrementos de avalúo por cada ZHG

Rangos de incremento de avalúo catastral por ZHG		Cantidad de Zonas Homogéneas Geoeconómicas	% de participación
ZHG entre 0% y 10.000% ZHG entre 0% y 10.000% ZHG entre 0% y 10.000%	Entre 0% y 500%	4722	62,6%
	Entre 500% y 1.000%	1301	17,2%
	Entre 1.000% y 10.000%	1436	19%
ZHG entre 10.000% y 50.000%		70	0,9%
ZHG entre 50.000% y 300.000%		4	0,1%
ZHG superior a 300.000%		12	0,2%
Total		7545	100%

Fuente: Resolución IGAC 2057 de 2025, aplicada a 527 municipios en su zona rural.

En 2024 la meta anual del indicador se superó holgadamente al alcanzar un 217,7% de cumplimiento, una tendencia de sobrecumplimiento que también se mantiene para 2023 y 2025. Este resultado evidencia una ejecución acelerada en un lapso muy breve. En la práctica, poner al día el rezago catastral de forma tan rápida provocó un incremento vertiginoso en el valor del suelo. Esto genera un riesgo de desproporción con severas repercusiones fiscales y sociales para los contribuyentes, especialmente en los sectores donde los avalúos estaban más atrasados y la intervención fue más agresiva (como se aprecia en el mapa).

¹ Denominada fase piloto



Fuente: Sinergia - DNP, 2026

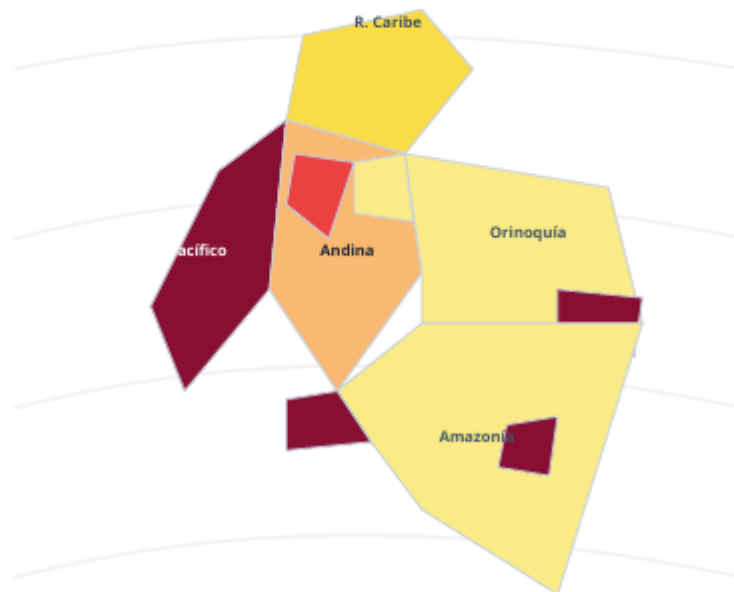
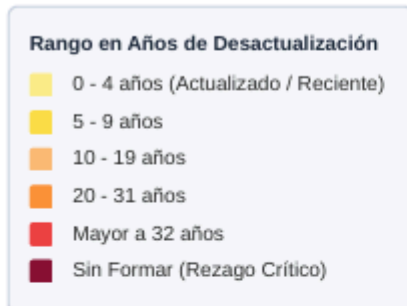
El gráfico presenta el porcentaje de cumplimiento de metas registrado por Sinergia - DNP (2026). Durante los primeros años del cuatrienio se observa una ejecución por encima de lo programado, alcanzando su punto máximo en 2024 con un **217,73%**, seguido de 2023 (**128,76%**) y 2025 (**108,32%**). Para el año 2026 no se registran datos reportados, mientras que el consolidado acumulado para el periodo 2022-2026 se ubica en un **55,61%**.

Rango de Desactualización del Valor del Suelo Rural en Colombia

Análisis del estado catastral rural y brecha temporal en la valoración predial del país

2026	44,5 M ha	39,18 %	326
HORIZONTE / META	ÁREA AFECTADA	PORCENTAJE TERRITORIO	MUNICIPIOS EVALUADOS

Mapa Temático: Distribución Territorial según Rango de Años de Desactualización



El mapa presentado proporciona un diagnóstico crítico sobre la desactualización del valor del suelo rural en Colombia, categorizado por antigüedad de los avalúos catastrales y focalizado en los municipios del país con mayores rezagos estructurales.

Un total de 44,5 millones de hectáreas (correspondientes al 39,18% del territorio analizado) distribuidas en 326 municipios presentan un grado significativo de desactualización o falta de formación en sus avalúos rurales.

Puntos Principales

Concentración del Rezago Severo: Las zonas señaladas en color vino tinto (*Sin formar*) y rojo oscuro (*Mayor a 32 años*) coinciden en su mayoría con la cuenca del Pacífico (Chocó, litoral de Valle, Cauca y Nariño), bordes fronterizos de la Orinoquía/Amazonia y enclaves específicos de la región Andina. Estas áreas acumulan décadas sin una revisión formal del valor predial.

Impacto en las Finanzas Públicas Locales: La desactualización del avalúo distorsiona la recaudación del Impuesto Predial Unificado (IPU) en las zonas rurales, impidiendo a las alcaldías contar con ingresos propios para financiar infraestructura y desarrollo rural.

Desconexión con el Mercado Inmobiliario Rural: En municipios con más de 10 a 20 años de desactualización (tonos naranja), el valor catastral registrado representa apenas una fracción mínima del valor comercial real del suelo, incentivando la especulación de la tierra y la informalidad en la tenencia.

Relevancia para el Catastro Multipropósito: Este mapa justifica la urgencia de implementar las metas de Catastro Multipropósito al horizonte 2026, con el fin de formalizar la propiedad rural, actualizar los avalúos y garantizar la seguridad jurídica de la tierra.

2. FUNDAMENTACIÓN CONSTITUCIONAL Y LEGAL

- **Artículo 2. (Fines esenciales del Estado):** Garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución, asegurando la convivencia pacífica y la vigencia de un orden justo.
- **Principio de Legalidad Tributaria y Competencia Legislativa (Arts. 150-12 y 338):** Corresponde al Congreso de la República expedir las leyes y fijar las bases, límites y parámetros de los tributos territoriales y las herramientas de su determinación (como el avalúo catastral).
- **Principios de Capacidad Contributiva, Progresividad y No Confiscatoriedad (Art. 363):** Dispone que el sistema tributario se fundamenta en la equidad y la eficiencia. Aumentos en el avalúo que no responden a la realidad socioeconómica o física del predio derivan en un Impuesto Predial Unificado (IPU) confiscatorio.
- **Debido Proceso y Derecho a la Defensa en Trámites Administrativos (Art. 29):** Ampara al contribuyente garantizando procedimientos idóneos para objetar o solicitar la revisión de actos administrativos dictados por gestores catastrales sin imponer cargas probatorias desmedidas.
- **Función Social y Protección a la Propiedad Privada (Art. 58):** Evita que la imposición de avalúos sobreestimados por vía de sensores remotos o modelos algoritmos masivos vulnere el derecho patrimonial de los ciudadanos.
- **Artículo 95 Numeral 9:** Obligación de contribuir al financiamiento de los gastos e inversiones del Estado dentro de conceptos de justicia y equidad.
- **Ley 44 de 1990:** Crea el Impuesto Predial Unificado y define el avalúo catastral como su base gravable general.
- **Documento CONPES 3859 de 2016 y Ley 1955 de 2019 (Art. 79 - Plan Nacional de Desarrollo 2018-2022):** Instituyen la política pública del Catastro Multipropósito y la descentralización de la función catastral mediante los **Gestores y Operadores Catastrales**. El proyecto de ley busca ajustar precisamente los vacíos de control que dejaron estas normas.
- **Ley 1995 de 2019:** Estableció topes y límites al incremento del Impuesto Predial Unificado (como la regla general de IPC + 8 puntos porcentuales para predios actualizados). Sin embargo, dicha norma excluyó supuestos donde hay cambios de avalúo por formación o ajustes técnicos del catastro, dejando una brecha por la que se han generado los aumentos desproporcionados que este nuevo proyecto corregirá.

- **Ley 2294 de 2023 (Plan Nacional de Desarrollo 2022-2026):** Mantiene la vigencia del marco de límites de la Ley 1995 y ratifica el catastro multipropósito, evidenciando la necesidad de una ley ordinaria de carácter permanente y punitivo en materia de control a la gestión catastral.

La Corte Constitucional ha reiterado reglas de juego claras sobre los límites de la administración en materia catastral y tributaria:

- **Límites a la Potestad Impositiva y No Confiscatoriedad (Sentencias C-411 de 1996 y C-891 de 2012):** La Corte ha señalado que el tributo o la base gravable no pueden absorber una parte sustancial de la renta o del capital del inmueble, pues de lo contrario la norma o el acto impositivo violan la garantía constitucional de la propiedad privada.
- **Flexibilización de la Carga Probatoria y Garantías en Revisión Catastral (Sentencia C-1251 de 2001):** Ha protegido a los ciudadanos al determinar que las trabas temporales o probatorias excesivas impuestas al propietario para discutir un avalúo atentan contra el debido proceso. Si el avalúo genera consecuencias fiscales gravosas, los canales de objeción deben ser efectivos y proporcionales.
- **Prevalencia de la Realidad sobre los Métodos Automatizados (Sentencia C-500 de 2024):** Exige que la aplicación de cualquier tributo local respete el principio de justicia territorial y la realidad económica real del sujeto pasivo.

3. DERECHO COMPARADO

El análisis de legislaciones e instituciones catastrales en la región y en el marco de la OCDE demuestra que la modernización tecnológica debe ir acompañada de salvaguardas legales para el contribuyente:

País / Organismo	Mecanismo de Control o Salvaguarda
España (Dirección General del Catastro)	Márgenes de tolerancia y Coeficiente de Valor de Mercado (RM): La valoración catastral no puede superar el valor de mercado. Se aplica obligatoriamente un Coeficiente de Valor de Mercado (RM) fijado en 0,5, garantizando que el avalúo catastral sea, como máximo, el 50% del valor comercial real para absorber fluctuaciones.
Chile (Servicio de Impuestos Internos - SII)	Proceso de Reclamación Simplificada y Carga de la Prueba: Frente a reavalúos agrícolas o urbanos, el contribuyente cuenta con procedimientos administrativos expeditos ante el SII y el Tribunal Tributario y Cautelar. Si existen diferencias en tipologías constructivas o uso del suelo, la inspección administrativa recae en el fiscalizador público.
Estados Unidos (Modelos de Evaluación IAAO)	Estándares de la International Association of Assessing Officers (IAAO): Exige que todo modelo econométrico masivo (CAMAS - Computer Assisted Mass Appraisal) cumpla con pruebas estadísticas estrictas de equidad (Price Related Differential - PRD) y exige auditorías físicas de campo periódicas sobre muestras aleatorias no inferiores al 10-15%.
Países Bajos	Transparencia Operativa y Libre Acceso a la Ficha de Valoración: La administración pública debe poner a disposición del propietario la ficha técnica completa con los predios comparables utilizados para el avalúo, permitiendo la objeción en un clic sin

(Ley WOZ - Real Estate Assessment Act)	costo alguno.
---	---------------

Contraste con la realidad colombiana.

1. **Ausencia de un margen de tolerancia normativo:** En Colombia, la resolución técnica del IGAC y los marcos regulatorios vigentes establecen metodologías de valoración masiva, pero no imponen una banda de tolerancia de error o un límite estadístico rígido (por ejemplo, $\pm 5\%$ o $\pm 10\%$) cuya superación invalide de pleno derecho el avalúo masivo o fuerce la revisión automática en campo.
2. **Efecto no suspensivo de la reclamación:** De acuerdo con la normativa actual (Ley 1437 de 2011 y regulación tributaria territorial), la interposición de un recurso o solicitud de revisión de avalúo ante el Gestor Catastral no suspende el cobro del Impuesto Predial Unificado (IPU). El ciudadano se ve obligado a pagar sobre una base gravable presuntamente viciada o incurrir en mora con intereses punitivos.
3. **Carga probatoria desproporcionada:** Ante la falta de inversión de la carga de la prueba, el ciudadano colombiano debe demostrar que el modelo algorítmico del Gestor Catastral falló, lo que en la práctica le exige contratar un avalúo comercial pericial de alto costo.

4. ANÁLISIS DE IMPACTO FISCAL Y SOSTENIBILIDAD TERRITORIAL

La promulgación de esta ley no genera nuevos gastos con cargo al Presupuesto General de la Nación (PGN) ni vulnera el Marco Fiscal de Mediano Plazo, dando estricto cumplimiento a lo dispuesto en el **Artículo 7° de la Ley 819 de 2003**.

Si bien la fijación de topes a los avalúos ($IPC + 15\%$) y la gradualidad en los cobros modulan el recaudo del Impuesto Predial Unificado a corto plazo, el proyecto genera estabilidad tributaria de largo plazo al:

- **Reducir la morosidad y la evasión:** La ciudadanía tiende al impago cuando las facturas de impuesto predial resultan confiscatorias. Una tributación predecible incrementa la tasa efectiva de recaudo.
- **Disminuir la litigiosidad administrativa:** Actualmente, las alcaldías y gestores catastrales invierten ingentes recursos públicos en responder miles de recursos de reposición, demandas de nulidad y restablecimiento del derecho y acciones de tutela.
- **Eliminar el riesgo de devoluciones por cobros de lo no debido:** Se evitan fallos judiciales adversos que obliguen a las arcas municipales a reintegrar sumas cobradas con base en avalúos posteriormente anulados por vicios metodológicos.

5. CONFLICTOS DE INTERÉS

Con base en el artículo 3° de la Ley 2003 de 2019, según el cual “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 al 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”, procedemos a indicar los criterios que la Ley 2003 de 2019 contempla para hacer el análisis frente a los posibles impedimentos que se puedan presentar en razón a un conflicto de interés en el ejercicio de la función congresional, entre ellas la legislativa, así:

“Artículo 1º. El artículo 286 de la Ley 5 de 1992 quedará así:

Artículo 286. Régimen de conflicto de interés de los congresistas. Todos los congresistas deberán declarar los conflictos de intereses que pudieran surgir en el 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.

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 (...).

De igual manera, el Consejo de Estado (2019) ha señalado:

“No cualquier interés configura la causal de desinvestidura en comento, pues se sabe que sólo lo será aquél del que se pueda predicar que es directo, esto es, que per se el alegado beneficio, provecho o utilidad encuentre su fuente en el asunto que fue conocido por el legislador; particular, que el mismo sea específico o personal, bien para el congresista o quienes se encuentren relacionados con él; y actual o inmediato, que concurra para el momento en que ocurrió la participación o votación del congresista, lo que excluye sucesos contingentes, futuros o imprevisibles. También se tiene noticia que el interés puede ser de cualquier naturaleza, esto es, económico o moral, sin distinción alguna”.

Por lo que se hacen las siguientes consideraciones:

- Revisadas las disposiciones que contienen la presente iniciativa se concluye que la misma no tiene la potencialidad de generar conflicto de interés a algún congresista por cuanto no crea beneficios particulares, actuales ni directos, y tampoco lo hace para los parientes o familiares por consanguinidad, afinidad o parentesco civil en los términos del artículo 286 y 287 de la Ley 5 de 1992.
- No obstante, la descripción de los posibles conflictos de interés que se puedan presentar frente al trámite del presente proyecto de ley, conforme a lo dispuesto en el artículo 291 de la ley 5 de 1992, modificado por la ley 2003 de 2019, no exime al Congresista de identificar causales adicionales; es decir, cada congresista estará obligado a evaluar su situación personal sobre eventuales conflictos de interés que puedan existir el estudio de este proyecto de ley.

6. ANÁLISIS DE IMPACTO FISCAL

De conformidad con el artículo 7º de la Ley 819 de 2003 (Ley de Responsabilidad Fiscal), todo proyecto de ley que ordene gasto público o busque otorgar beneficios tributarios deberá incluir explícitamente sus costos fiscales y la fuente de ingreso adicional para su financiamiento.

A. Naturaleza de las disposiciones del proyecto de ley

El presente proyecto de ley no constituye un beneficio tributario, ni una exención, ni una amnistía fiscal, como tampoco dispone la creación de nuevas erogaciones presupuestales directas con cargo al Presupuesto General de la Nación (PGN) ni a las finanzas de las entidades territoriales.

Se trata de una iniciativa que regula el ejercicio de una función administrativa y técnica (la función pública catastral), cuyo objetivo es fijar estándares de transparencia, debida valoración, control a la arbitrariedad en la determinación de la base gravable y garantismo en favor del contribuyente.

B. Ausencia de impacto negativo en el Marco Fiscal de Mediano Plazo (MFMP)

- 1. Sostenibilidad del Recaudo y Reducción de la Morosidad:** Aumentos desproporcionados e impagables en los avalúos catastrales no se traducen en un incremento real del recaudo tributario municipal. Por el contrario, distorsiones del 300% al 1.000% o más generan efectos de saturación y suspensión de pago, disparando los índices de cartera morosa, la evasión forzada y el agotamiento de la capacidad de cobro coactivo de las tesorerías locales.
- 2. Disminución de la Litigiosidad:** La falta de validación en campo y la aplicación deficiente de modelos masivos ha desatado una ola de demandas de nulidad y restablecimiento del derecho, recursos administrativos y acciones de tutela contra municipios y gestores. Al corregir las falencias en la fuente, se reducen los costos procesales y las eventuales condenas patrimoniales contra las entidades públicas.
- 3. Optimización de Recursos Existentes:** Las herramientas de fiscalización y auditoría propuestas se financiarán mediante la reorientación de los recursos asignados a la tasa por gestión catastral y los presupuestos operativos de inspección, vigilancia y control (IVC) de la Superintendencia de Notariado y Registro (SNR) y el IGAC, sin requerir partidas adicionales.

C. Jurisprudencia aplicable de la Corte Constitucional

La Corte Constitucional ha fijado de manera reiterada (entre otras, en las Sentencias C-502 de 2007, C-929 de 2011 y C-110 de 2019) los siguientes criterios sobre la exigibilidad del impacto fiscal en proyectos de iniciativa parlamentaria:

- **No es un impedimento de trámite:** La ausencia de un estudio de impacto fiscal detallado por parte de los miembros del Congreso no convalida la inconstitucionalidad de un proyecto, toda vez que es deber del Ministerio de Hacienda y Crédito Público (MHCP) rendir el concepto correspondiente durante el trámite legislativo.
- **Prevalencia de los principios constitucionales tributarios:** La búsqueda de recaudo o la autonomía territorial no pueden imponerse a costa de violar los principios de equidad, progresividad y no confiscatoriedad (Art. 363 C.P.), ni del debido proceso administrativo (Art. 29 C.P.). La corrección de arbitrariedades en la base gravable es un mandato de rango constitucional que sobrepasa meras expectativas de ingreso fiscal.

En conclusión, la presente norma promueve la sostenibilidad fiscal de largo plazo de los municipios, garantizando un recaudo tributario predial predecible, justo, progresivo y ajustado a la capacidad económica real de los ciudadanos.



CONGRESO
DE LA REPÚBLICA
DE COLOMBIA
CÁMARA DE REPRESENTANTES

Atentamente.

JUAN CARLOS VARGAS SOLER

Representante a la Cámara

Circunscripción de Paz – CITREP 13

Bolívar & Antioquía

