



GACETA DEL CONGRESO

SENADO Y CÁMARA

(Artículo 36, Ley 5ª de 1992)

IMPRENTA NACIONAL DE COLOMBIA
www.imprenta.gov.co

ISSN 0123 - 9066

AÑO XXXV - Nº 1155

Bogotá, D. C., viernes, 28 de agosto de 2026

EDICIÓN DE 20 PÁGINAS

DIRECTORES:

DIEGO ALEJANDRO GONZÁLEZ GONZÁLEZ
SECRETARIO GENERAL DEL SENADO
www.secretariasenado.gov.coMIGUEL ÁNGEL SÁNCHEZ VÁSQUEZ
SECRETARIO GENERAL DE LA CÁMARA
www.camara.gov.co

RAMA LEGISLATIVA DEL PODER PÚBLICO

CÁMARA DE REPRESENTANTES

PROYECTOS DE LEY

PROYECTO DE LEY NÚMERO 207 DE 2026
CÁMARA

por medio de la cual se ordena la utilización de medios electrónicos por los notarios y notarias de Colombia y se dictan otras disposiciones- Notarías Virtuales.

Bogotá, D. C., 27 de julio de 2026.

Honorable

NICOLÁS ANTONIO BARGUIL CUBILLOS

Presidente

Cámara de Representantes

Ciudad.

REFERENCIA: Presentación Proyecto de Ley número 207 de 2026 Cámara, por medio de la cual se ordena la utilización de medios electrónicos por los notarios y notarias de Colombia y se dictan otras disposiciones- notarías virtuales.

Respetado Señor Presidente:

Por medio de la presente y de conformidad con lo establecido en el artículo 154 de la Constitución Política y el artículo 140 de la Ley 5ª de 1992, por la cual se expide el Reglamento del Congreso; el Senado y la Cámara de Representantes, me permito someter a consideración del Honorable Congreso de la República el Proyecto de Ley número 207 de 2026 Cámara, por medio de la cual se ordena la utilización de medios electrónicos por los notarios y notarias de Colombia y se dictan otras disposiciones - Notarías Virtuales; el cual tiene como objeto ordenar la implementación universal y obligatoria de la utilización de medios electrónicos por los notarios y notarias de Colombia.

Del señor presidente de la honorable Cámara de Representantes,

María Camila Salas Salas
Representante a la Cámara
Departamento de Bolívar

PROYECTO DE LEY NÚMERO 207 DE 2026
CÁMARA

por medio de la cual se ordena la utilización de medios electrónicos por los notarios y notarias de Colombia y se dictan otras disposiciones- Notarías Virtuales.

El Congreso de la República de Colombia

DECRETA:

Artículo 1º. Objeto. La presente ley tiene por objeto ordenar la implementación universal y obligatoria de la utilización de medios electrónicos por los notarios y notarias de Colombia, removiendo las barreras operativas que hoy limitan su aprovechamiento pleno.

Artículo 2º. Son notarías certificadas, todas aquellas que cuentan con la validación de la Superintendencia de Notariado y Registro para actuar como operador digital.

Artículo 3º. La certificación como notaría certificada dejará de ser discrecional y será obligatoria para la totalidad de las notarías del país, conforme al siguiente cronograma, contado a partir de la entrada en vigencia de la presente ley:

- a) Año 3: notarías de categoría especial y primera categoría.
- b) Año 4: notarías de segunda y tercera categoría.
- c) Año 5: notarías de cuarta categoría y aquellas ubicadas en municipios con baja conectividad.

Parágrafo 1º. La Superintendencia de Notariado y Registro podrá conceder prórrogas de hasta un (1) año a las notarías que acrediten, mediante estudio técnico, deficiencias de infraestructura de conectividad no imputables al notario, sin que ello exima a la entidad territorial correspondiente del deber de gestionar la ampliación de dicha infraestructura.

Artículo 4º. Para efectos de la autenticación de firmas y documentos, el otorgamiento de poderes y la expedición de copias y certificaciones, la actuación notarial electrónica no estará sujeta a la restricción de circunscripción notarial, y podrá adelantarse entre el notario certificado y el compareciente con independencia de la circunscripción notarial en la que este último se encuentre ubicado dentro del territorio nacional.

Parágrafo. Las escrituras públicas sobre bienes inmuebles, los testamentos, las declaraciones de unión marital de hecho y los matrimonios civiles mantendrán la restricción de circunscripción notarial vigente, salvo que la ley disponga lo contrario.

Artículo 5º. La remisión de las actuaciones notariales electrónicas al repositorio de la Superintendencia de Notariado y Registro deberá completarse para la totalidad de las notarías certificadas dentro de los plazos del cronograma establecido en el artículo 3 de la presente ley, de manera que los actos notariales electrónicos sujetos a registro se transmitan de forma automática y segura a las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, sin necesidad de trámites adicionales por parte del usuario.

Artículo 6º. El Gobierno nacional diseñará, desarrollará y pondrá en funcionamiento, dentro del año siguiente a la entrada en vigencia de la presente ley, una plataforma tecnológica nacional e interoperable que permita a cualquier notaría del país prestar sus servicios por medios electrónicos, cumpliendo los requisitos de seguridad, interoperabilidad, integridad y accesibilidad, sin costo de licenciamiento para el notario.

Parágrafo 1º. El uso de la Plataforma Nacional de Notariado Electrónico será voluntario para las notarías que cuenten con plataforma propia debidamente certificada como operador digital, y constituirá la vía de acceso ordinaria para las demás.

Parágrafo 2º. Las notarías que presten sus servicios a través de la Plataforma Nacional de Notariado Electrónico se entenderán, para todos los efectos, habilitadas como operador digital, sin necesidad de concepto técnico individual adicional ante la Oficina de Tecnologías de la Información de la SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO.

Artículo 7º. En ningún caso la implementación de la presente ley podrá significar la eliminación del servicio presencial. La SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO, en coordinación con el Ministerio de Tecnologías de la Información y las Comunicaciones y las entidades territoriales, adoptará las medidas necesarias para garantizar el acceso efectivo al servicio notarial electrónico en zonas rurales y con baja conectividad, incluyendo la habilitación de puntos de atención asistida en alcaldías, casas de la cultura u otras sedes públicas municipales.

Artículo 8º. La Superintendencia de Notariado y Registro, en un plazo de cinco (5) años, adelantará la digitalización progresiva de los protocolos y archivos notariales físicos existentes, priorizando aquellos en riesgo de deterioro o pérdida, sin perjuicio de la conservación del original físico conforme a las normas archivísticas vigentes.

Artículo 9º. El tratamiento de los datos personales contenidos en las actuaciones notariales electrónicas y en el repositorio de la Superintendencia de Notariado y Registro se sujetará a lo dispuesto en la Ley 1581 de 2012 y demás normas que regulan la protección de datos personales y la seguridad de la información pública.

Artículo 10. La presente ley rige a partir de su promulgación y deroga las disposiciones que le sean contrarias.


María Camila Salas Salas
Representante a la Cámara
Departamento de Bolívar

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Objeto y justificación de la iniciativa

La presente ley tiene por objeto ordenar la implementación universal y obligatoria de la utilización de medios electrónicos por los notarios y notarías de Colombia, removiendo las barreras operativas que hoy limitan su aprovechamiento pleno.

Marco normativo vigente y las barreras de implementación identificadas

La Resolución número 011 de 2021 de la SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO es un desarrollo técnico robusto: habilita la escritura pública electrónica, la comparecencia virtual -incluso para matrimonios y testamentos-, la autenticación de documentos por medios electrónicos y la creación de un repositorio notarial digital, todo bajo estándares de seguridad, interoperabilidad, integridad y accesibilidad. Sin embargo, un examen detallado de su articulado revela al menos cuatro barreras operativas que el actual marco reglamentario no resuelve y que la sola vía administrativa no puede superar sin intervención legislativa:

- d) Certificación discrecional y sin plazo: cada notaría debe tramitar individualmente su validación como operador digital ante la Superintendencia Delegada para el Notariado, previo concepto favorable de la Oficina de Tecnologías de la Información de la SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO (artículo 1°), sin que exista obligación legal de completar ese trámite ni fecha límite para hacerlo.
- e) Restricción de circunscripción notarial: el artículo 2° de la Resolución número 011 de 2021 exige que notario y compareciente se encuentren dentro del mismo círculo notarial, lo que limita el aprovechamiento de la vía electrónica precisamente en las transacciones interdepartamentales que más beneficiarían a los sectores inmobiliario, financiero, de la construcción y de servicios jurídicos y técnicos.
- f) Interoperabilidad registral discrecional: el artículo 16 de la misma resolución condiciona la remisión de los actos electrónicos al repositorio de la SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO a la fórmula “en la medida en que se vayan consolidando”, sin cronograma vinculante.
- g) Reinscripción biométrica anual: el artículo 5° exige renovar el registro electrónico de firma cada año, lo que introduce una carga recurrente sobre el usuario que puede estar desincentivando el uso continuado del servicio.

Los artículos 3° a 6° y 9° de este proyecto están diseñados para remover, una por una, estas cuatro barreras, sin tocar los estándares de seguridad e identificación digital que la Resolución número 011 de 2021 estableció con acierto. En particular, el artículo 6° ordena al Gobierno nacional, por conducto de la SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO, desarrollar una Plataforma Nacional de Notariado Electrónico de uso gratuito, siguiendo el mismo modelo con el que la SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO ya opera la Radicación Electrónica (REL) y la Ventanilla Única de Registro (VUR) para el sistema registral. Toda notaría que preste sus servicios a través de esta plataforma queda automáticamente habilitada como operador digital, sin necesidad del trámite individual de validación técnica que hoy exige el artículo 1° de la Resolución 011 de 2021 -resolviendo, de un solo instrumento, tanto la barrera de costo como la de certificación individual-, mientras que las notarías que ya cuenten con plataforma propia certificada podrán continuar operándola.

Esta necesidad ha sido igualmente señalada por el sector privado organizado. La alianza Colombia Progres 2630 -integrada por el Consejo Privado de Competitividad, (ANIF), el Centro Regional de Estudios de Energía, Así Vamos en Salud, el

Centro de Recursos para el Análisis de Conflictos y la Fundación para el Estado de Derecho- incluyó los “trámites digitales para trasposos de propiedad y notarías” entre sus recomendaciones normativas para el periodo 2026-2030, dentro de su agenda de eficiencia regulatoria (Colombia Progres 2630, 2026).

Este proyecto opta por preservar íntegramente la función notarial y la estructura institucional de la SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO, y se limita a convertir en obligación legal, con plazos verificables, una facultad que la ley ya reconoce desde 2019.

Experiencia comparada: el caso español

España ofrece un antecedente comparable y reciente. La Ley 11 de 2023, de digitalización de actuaciones notariales y registrales, entró en vigor en noviembre de 2023 y habilitó, desde el mismo día de su expedición, a la totalidad de los 2.721 notarios del país para prestar servicios en línea a través de una sede electrónica notarial única (portalnotarial.es), que en su primer año de operación superó los 477.000 usuarios registrados (Escritura Pública, 2025). A diferencia del modelo colombiano -donde la certificación es voluntaria y notaría por notaría- la ley española impuso la habilitación universal desde su entrada en vigencia, sin perjuicio de reservar la vía electrónica a trámites estandarizados y de bajo riesgo, manteniendo la comparecencia física reforzada para los actos de mayor trascendencia patrimonial o personal (Notaría Jaime Calvo, 2026). El artículo 4° de este proyecto, que flexibiliza la restricción territorial únicamente para actos de bajo riesgo, recoge esa misma lógica de gradualidad según el riesgo del acto.

Normatividad relevante

La iniciativa se enmarca en la función notarial como servicio público prestado por particulares por delegación del Estado (artículo 131 de la Constitución Política) y no modifica su naturaleza jurídica ni el régimen de acceso al cargo de notario, establecido en el Decreto Ley 960 de 1970. Al tratarse de una ley que obliga a completar, dentro de plazos ciertos, una facultad ya reconocida por un decreto con fuerza de ley, el proyecto no invade la órbita reglamentaria de la SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO ni la potestad reglamentaria del Gobierno nacional: se limita a ejercer la competencia exclusiva del Congreso para fijar plazos y obligaciones de cumplimiento general, algo que una resolución administrativa no puede hacer por sí sola.

El tratamiento de datos personales del repositorio notarial se sujeta a la Ley 1581 de 2012.

Problemática por resolver

Restricción de circunscripción notarial: hoy la vía electrónica solo funciona si notario y compareciente están en el mismo círculo notarial, lo que anula su utilidad justamente en las transacciones interdepartamentales que más beneficiarían a los sectores inmobiliario y financiero.

Interoperabilidad discrecional con el registro: la norma vigente condiciona la transmisión de actos electrónicos al registro a la fórmula “en la medida en que se vayan consolidando”, sin cronograma vinculante.

Barrera de costo y de trámite técnico: cada notaría debe construir o comprar su propia plataforma y tramitar individualmente su validación técnica ante la SNR, no existe ninguna herramienta pública compartida para producir el acto notarial electrónico (distinto de REL y VUR, que cubren otras etapas del proceso).

Reinscripción biométrica anual obligatoria, que genera fricción recurrente sobre el usuario y puede estar desincentivando el uso continuado del servicio.

Resultado medible: de las cerca de 920 notarías del país, solo una fracción mínima está certificada, cinco años después de expedida la reglamentación -mientras sectores que dependen intensivamente de la actividad notarial (inmobiliario, financiero, de la construcción, servicios jurídicos y técnicos) y los ciudadanos de zonas rurales con baja conectividad siguen sin poder aprovechar una facultad que la ley ya les reconoce.

Beneficios de la Ley

El proyecto convierte en obligación legal, con un cronograma verificable de tres años, algo que hoy depende enteramente de la voluntad de cada notario, sin necesidad de crear ninguna facultad nueva, la ley ya reconoce la actuación notarial electrónica desde 2019. Al mismo tiempo, elimina la barrera de costo y de trámite individual mediante una Plataforma Nacional de Notariado Electrónico de uso gratuito, que habilita automáticamente a cualquier notaría que la use, sin sustituir ni duplicar la Radicación Electrónica (REL) o la Ventanilla Única de Registro (VUR).

La iniciativa también flexibiliza la restricción de circunscripción notarial para actos de bajo riesgo (autenticaciones, poderes, copias), ampliando su alcance a operaciones interdepartamentales, mientras mantiene la comparecencia restringida para actos de mayor trascendencia como inmuebles, testamentos y matrimonios. A esto se suma un plazo vinculante para la interoperabilidad con el sistema registral, que acelera el ciclo completo de escrituración y registro de la propiedad, y la garantía de atención presencial y puntos de apoyo en zonas rurales y de baja conectividad, con relevancia directa para la ruralidad de Bolívar.

En materia fiscal, el proyecto es responsable: no crea gasto permanente nuevo, se financia con el presupuesto de inversión que la SNR ya utiliza para plataformas como REL y VUR, y su ejecución queda sujeta al Marco Fiscal de Mediano Plazo. Tampoco genera fricción con el gremio notarial, pues preserva intacta la estructura institucional y la estabilidad laboral del sector, y sustituye cualquier régimen sancionatorio por reporte público semestral y control político. Finalmente, beneficia directamente a los sectores que el propio sector

privado ha señalado como afectados por la lentitud de esta transformación (inmobiliario, financiero, de la construcción y de servicios jurídicos y técnicos), reduciendo tiempos y costos de transacción, en línea con lo recomendado por la alianza Colombia Progresá 2630 para el periodo 2026-2030.

Conflicto de interés

En cumplimiento del artículo 3° de la Ley 2003 de 2019, se advierte que este proyecto regula de manera general la implementación del servicio notarial electrónico y no otorga beneficios particulares, directos ni actuales a los congresistas, por lo que, en principio, no genera conflicto de interés para su discusión y votación. No obstante, cada congresista deberá evaluar su situación particular conforme a dicha norma.

Contenido del proyecto de ley.

El proyecto de ley tiene 10 artículos, organizados de la siguiente manera:

El artículo 1° define el objeto.

El artículo 2° define el concepto de notarías certificadas.

El artículo 3° define el cronograma de tres años por categoría notarial, la certificación que hoy es discrecional.

El artículo 4° flexibiliza la restricción de circunscripción notarial. únicamente para actos de bajo riesgo (autenticaciones, poderes, copias).

El artículo 5° fija plazo vinculante a la interoperabilidad con el sistema registral.

El artículo 6° Ordena al Gobierno Nacional, por conducto de la SNR, construir una Plataforma Nacional de Notariado Electrónico gratuita.

El artículo 7° garantizan la atención presencial en zonas de baja conectividad.

El artículo 8° ordena la digitalización del archivo notarial histórico.

El artículo 9° regula la protección de los datos personales contenidos en las actuaciones notariales electrónicas.

El artículo 10 vigencias y derogatorias.

Impacto Fiscal

De conformidad con el artículo 7° de la Ley 819 de 2003, el articulado circunscribe el gasto público que genera esta ley a dos frentes identificables: el desarrollo de la Plataforma Nacional de Notariado Electrónico (artículo 6°) y los costos ordinarios de digitalización del archivo notarial histórico (artículo 8°). Ambos se financian con cargo al presupuesto de inversión y funcionamiento que la Superintendencia de Notariado y Registro ya ejecuta -el mismo esquema con el que la entidad desarrolló la Radicación Electrónica (REL) y la Ventanilla Única de Registro (VUR) y con los recursos propios del Fondo Cuenta Especial del Notariado, sin crear rentas de destinación específica ni comprometer nuevas apropiaciones del Presupuesto General de la Nación, lo que evita cualquier tensión con el artículo 359 de la Constitución.



REFERENCIAS

Asuntos Legales. (2021, 29 de marzo). Hasta el momento hay 13 notarías digitales en Colombia para realizar diversos trámites. <https://www.asuntoslegales.com.co/actualidad/hasta-el-momento-hay-13-notarias-digitales-en-colombia-para-realizar-diversos-tramites-3145713>

Colombia Progres 2630 (Consejo Privado de Competitividad, ANIF, Centro Regional de Estudios de Energía, Así Vamos en Salud, Centro de Recursos para el Análisis de Conflictos y Fundación para el Estado de Derecho). (2026). Estrategias para el desarrollo económico y social de Colombia: recomendaciones para el periodo 2026-2030.

Escritura Pública. (2025, 21 de enero). Servicio notarial digital y presencial. <https://escriturapublica.es/servicio-notarial-digital-y-presencial/>

Congreso de la República de Colombia. (2003). Ley 819 de 2003, por la cual se dictan normas orgánicas en materia de presupuesto, responsabilidad y transparencia fiscal y se dictan otras disposiciones.

Congreso de la República de Colombia. (2012). Ley 1581 de 2012, por la cual se dictan disposiciones generales para la protección de datos personales.

Congreso de la República de Colombia. (2019). Ley 2003 de 2019, por la cual se modifica parcialmente la Ley 5ª de 1992 y se dictan otras disposiciones.

Congreso de la República de Colombia. (2022). Ley 2213 de 2022, por medio de la cual se establece la vigencia permanente del Decreto Legislativo 806 de 2020 y se adoptan medidas para implementar las tecnologías de la información y las comunicaciones en las actuaciones judiciales.

Forbes Colombia. (2022, 17 de febrero). Proponen eliminar las notarías para reemplazarlas con blockchain. <https://forbes.co/2022/02/17/actualidad/proponen-eliminar-las-notarias-para-reemplazarlas-con-blockchain>

Notaría Jaime Calvo. (2026). Notaría digital: qué actos pueden realizarse online en 2025. <https://notariasbarcelona.es/blog/notaria-digital-en-2025-que-actos-puedes-firmar-ante-notario-online/>

Presidencia de la República de Colombia. (1970). Decreto Ley 960 de 1970, por el cual se expide el Estatuto del Notariado.

Presidencia de la República de Colombia. (1999). Ley 527 de 1999, por medio de la cual se define y reglamenta et acceso y uso de los mensajes de datos, del comercio electrónico y de las firmas digitales.

Presidencia de la República de Colombia. (2019). Decreto Ley 2106 de 2019, por el cual se dictan normas para simplificar, suprimir y reformar trámites, procesos y procedimientos ante la administración pública.

Reino de España. (2023). Ley 11/2023, de 8 de mayo, de digitalización de actuaciones notariales y registrales.

Superintendencia de Notariado y Registro. (2021). Resolución 011 de 2021, por la cual se dictan directrices para la prestación del servicio público notarial a través de medios electrónicos. *Diario Oficial* 51.576.

Superintendencia de Notariado y Registro. (2020). Supernotariado lanza el proyecto “Digitalización Notarial”. https://servicios.supernotariado.gov.co/notarias_digitales.html

* * *

PROYECTO DE LEY NÚMERO 209 DE 2026
CÁMARA

por medio de la cual se crea el régimen Colombian Valley para emprendedores y se dictan otras disposiciones.

Bogotá, D. C., 12 de agosto de 2026.

Honorable
NICOLÁS ANTONIO BARGUIL CUBILLOS
Presidente
Cámara de Representantes
Ciudad.

REFERENCIA: Presentación **Proyecto de Ley número 209 de 2026 Cámara**, *por medio de la cual se crea el Régimen Colombian Valley para emprendedores y se dictan otras disposiciones.*

Respetado señor Presidente:

Por medio de la presente y de conformidad con lo establecido en el artículo 154 de la Constitución Política y el artículo 140 de la Ley 5ª de 1992, *por la cual se expide el Reglamento del Congreso; el Senado y la Cámara de Representantes*, me permito someter a consideración del Honorable Congreso de la República el Proyecto de Ley, *por medio de la cual se crea el Régimen Colombian Valley para Emprendedores y se dictan otras disposiciones*; el cual tiene como objeto de fomentar la creación, consolidación y escalamiento

de empresas colombianas de base tecnológica, mediante un beneficio tributario, un mecanismo de cofinanciación de capital de riesgo, un mecanismo de capital semilla para empresas en fase temprana sin inversión privada previa, y un criterio de priorización territorial en favor del departamento de Bolívar y la región Caribe.

Del señor presidente de la honorable Cámara de Representantes,



María Camila Salas Salas

Representante a la Cámara

Departamento de Bolívar

**PROYECTO DE LEY NÚMERO 209 DE 2026
CÁMARA**

por medio de la cual se crea el régimen Colombian Valley para emprendedores y se dictan otras disposiciones.

**El Congreso de la República de Colombia
DECRETA:**

Artículo 1º. Objeto. La presente ley crea el Régimen *Colombian Valley* para Emprendedores, con el fin de fomentar la creación, consolidación y escalamiento de empresas colombianas de base tecnológica.

Artículo 2º. Podrán acceder al Régimen *Colombian Valley* para Emprendedores, con la calidad de Empresa Beneficiaria del Régimen (EBR), las personas jurídicas constituidas en Colombia que cumplan la totalidad de los siguientes requisitos:

- a) Estar constituidas y domiciliadas en Colombia con una antigüedad no superior a ocho (8) años, contados desde la fecha de constitución que conste en el certificado de existencia y representación legal.
- b) Desarrollar como actividad principal una actividad empresarial de base tecnológica, entendida como aquella cuya propuesta de valor, producto, servicio, proceso productivo o modelo de negocio se sustente de manera significativa en la creación, aplicación, adaptación, Integración o explotación de conocimiento científico, tecnológico o de innovación, y tenga potencial de crecimiento escalable.
- c) Contar con un máximo de cincuenta (50) trabajadores, verificado mediante los reportes de la Planilla Integrada de Liquidación de Aportes (PILA).
- d) Encontrarse al día en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias y de seguridad social.
- e) Identificar a sus beneficiarios finales y acreditar el cumplimiento de las normas

aplicables sobre prevención del lavado de activos, financiación del terrorismo, corrupción y conflictos de interés.

PARÁGRAFO 2º. El crecimiento de la empresa por encima de cincuenta (50) trabajadores con posterioridad a su certificación inicial no dará lugar a la pérdida de los beneficios ya reconocidos, siempre que se mantengan las demás condiciones exigibles y el aumento corresponda a crecimiento orgánico de la actividad empresarial.

PARÁGRAFO 3º. Los códigos de la Clasificación Industrial Internacional Uniforme (CIIU) podrán utilizarse como criterio indicativo y de verificación, pero no constituirán el único medio para acreditar la condición de empresa de base tecnológica.

ARTÍCULO 3º. La condición de empresa de base tecnológica se acreditará mediante el cumplimiento de al menos dos (2) de los siguientes criterios:

1. Desarrollar o utilizar tecnología propia, licenciada o adaptada que constituya un componente esencial y diferenciador de su producto, servicio, proceso o modelo de negocio.
2. Realizar actividades de investigación, desarrollo tecnológico o innovación en Colombia.
3. Contar con activos de propiedad intelectual, solicitudes de registro, licencias, secretos empresariales, algoritmos, diseños, prototipos o desarrollos tecnológicos vinculados directamente con su actividad.
4. Contar con personal dedicado a actividades científicas, tecnológicas, de ingeniería, desarrollo de software, diseño de producto, investigación, innovación o áreas técnicas equivalentes.
5. Haber desarrollado y validado una prueba de concepto, prototipo, producto mínimo viable, proceso o solución tecnológica con potencial de crecimiento escalable.
6. Acreditar ingresos, contratos, pilotos comerciales, usuarios o pruebas de mercado asociados con el producto, servicio o solución tecnológica.
7. Haber recibido evaluación técnica favorable en programas de ciencia, tecnología, innovación o emprendimiento desarrollados por entidades públicas, universidades, centros de investigación, incubadoras, aceleradoras u organizaciones reconocidas del ecosistema.

PARÁGRAFO 1º. El Ministerio de Tecnologías de la Información y las Comunicaciones, con apoyo técnico de iNNpulsa Colombia y, cuando resulte pertinente, del Ministerio de Ciencia, Tecnología e Innovación, certificará el cumplimiento de los requisitos mediante un procedimiento virtual y gratuito que no podrá exceder treinta (30) días hábiles contados desde la radicación completa de la solicitud.

PARÁGRAFO 2°. Los medios de acreditación podrán diferenciarse según la etapa de desarrollo y el instrumento solicitado. Para capital semilla podrá acreditarse una prueba de concepto, prototipo o producto mínimo viable; para la cofinanciación se requerirá validación comercial e inversión privada efectivamente desembolsada; y para el beneficio tributario deberán demostrarse ingresos provenientes de la actividad tecnológica y sustancia económica en Colombia.

PARÁGRAFO 3°. La certificación inicial habilitará a la empresa para solicitar los instrumentos del Régimen durante tres (3) años, sin perjuicio de la verificación anual de las condiciones específicas exigidas para cada instrumento.

ARTÍCULO 4°. Las Empresas Beneficiarias del Régimen tendrán derecho a una exoneración del cien por ciento (100%) del impuesto sobre la renta y complementarios sobre la renta líquida gravable proveniente de su actividad de base tecnológica, durante tres (3) periodos gravables consecutivos, contados a partir del año en que obtengan la certificación de que trata el artículo 3°.

PARÁGRAFO. La exoneración de que trata este artículo solo podrá disfrutarse una vez por cada persona jurídica beneficiaria, y no será acumulable con otros beneficios tributarios de renta exenta de que trata el Estatuto Tributario para el mismo periodo gravable y la misma renta líquida.

ARTÍCULO 5°. Para disfrutar la renta exenta, la Empresa Beneficiaria deberá mantener operación efectiva en Colombia, reportar su nómina mediante PILA y conservar, como mínimo, el promedio de trabajadores acreditado al momento de la certificación, salvo disminuciones temporales justificadas por fuerza mayor, caso fortuito o circunstancias económicas objetivas definidas por el reglamento. Adicionalmente, durante cada periodo gravable deberá cumplir por lo menos una de las siguientes condiciones:

- a) Incrementar el promedio anual de empleos formales vinculados con su operación en Colombia.
- b) Reinvertir no menos del treinta por ciento (30%) de la renta exenta en investigación, desarrollo, innovación, formación de talento, expansión productiva, internacionalización o adquisición de activos tecnológicos vinculados con la actividad certificada.
- c) Destinar no menos del quince por ciento (15%) de sus costos y gastos operacionales a actividades de investigación, desarrollo tecnológico o innovación ejecutadas en Colombia.

Parágrafo. El incumplimiento sustancial de las condiciones dará lugar al desconocimiento del beneficio únicamente respecto del periodo gravable en que se configure, mediante actuación administrativa que garantice el debido proceso. Los errores formales subsanables en reportes o documentos no producirán la pérdida del beneficio si son corregidos dentro del término otorgado por la autoridad competente.

ARTÍCULO 6°. El Gobierno nacional estructurará y pondrá en operación un vehículo cerrado de inversión colectiva denominado Fondo de Capital Privado *Colombian Valley*, administrado por la Fiduciaria Colombiana de Comercio Exterior S.A. (Fiducoldex) o por la sociedad administradora legalmente habilitada que determine el Gobierno Nacional. El Fondo tendrá como finalidad movilizar inversión hacia Empresas Beneficiarias del Régimen mediante notas convertibles u otros instrumentos de capital o cuasicapital autorizados por su reglamento.

PARÁGRAFO 1°. El reglamento del Fondo establecerá su política de inversión, duración, órganos de gobierno, reglas de valoración, comisiones, límites de concentración, régimen de conflictos de interés, tratamiento de pérdidas, mecanismos de salida, rendición de cuentas y destino de los recursos recuperados.

ARTÍCULO 7°. El Gobierno nacional garantizará la puesta en operación y continuidad de una línea de cofinanciación dentro del Fondo de Capital Privado *Colombian Valley*. Para tal efecto, efectuará los aportes correspondientes con cargo a las apropiaciones incorporadas anualmente en el Presupuesto General de la Nación.

ARTÍCULO 8°. La Empresa Beneficiaria emitirá o suscribirá una nota convertible a favor del Fondo de Capital Privado *Colombian Valley* en condiciones económicas equivalentes o no más favorables que las reconocidas al inversionista privado.

El Fondo, a través de su sociedad administradora y su gestor profesional, ejercerá los derechos derivados de la nota, incluida su conversión, cobro, enajenación o acuerdo de recompra. Las notas deberán regular, como mínimo, monto, destinación, plazo, rendimiento cuando corresponda, descuento o límite de valoración, eventos de conversión, vencimiento, incumplimiento, liquidación, protección frente a dilución, derechos de información, solución de controversias y mecanismos de salida.

PARÁGRAFO 1°. Se considerarán eventos de liquidez, entre otros, una ronda subsiguiente, fusión, adquisición, venta de control, recompra, distribución extraordinaria, listado en bolsa o cualquier operación equivalente definida en el reglamento del Fondo.

PARÁGRAFO 2°. La materialización del riesgo inherente a una inversión no constituirá por sí sola detrimento patrimonial cuando la decisión haya observado la política de inversión, la debida diligencia, los criterios técnicos, los deberes fiduciarios y las reglas de conflicto de interés, sin perjuicio de la responsabilidad por dolo, culpa grave, desviación de poder o incumplimiento de los procedimientos aplicables.

PARÁGRAFO 3°. El Gobierno nacional reglamentará las condiciones de conversión y enajenación de las notas convertibles, así como los mecanismos de rendición de cuentas de Fiducoldex, como sociedad administradora del Fondo, ante el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo y la Contraloría General de la República.

ARTÍCULO 9°. iNNpulsa Colombia implementará una línea concursable de capital semilla no reembolsable para Empresas Beneficiarias en fase temprana que no cuenten con inversión privada previa, con el fin de desarrollar y validar su solución tecnológica, fortalecer su tracción comercial y facilitar su acceso posterior a inversión privada. La asignación se realizará mediante convocatoria pública, evaluación técnica independiente y criterios objetivos de innovación, viabilidad, capacidad del equipo, potencial de mercado, generación de empleo e impacto territorial.

PARÁGRAFO 1°. El capital semilla de que trata este artículo no podrá superar las setecientas (700) UVT por empresa y solo podrá otorgarse una única vez por persona jurídica beneficiaria.

PARÁGRAFO 2°. El acceso al capital semilla de que trata este artículo no será requisito ni impedimento para acceder posteriormente a la cofinanciación mediante nota convertible de que trata el artículo 6°, una vez la empresa cuente con una inversión de capital de riesgo comprometida por un inversionista privado.

ARTÍCULO 10. Los Instrumentos de capital semilla, acompañamiento y cofinanciación incorporarán criterios de priorización para empresas con domicilio principal y operación efectiva en departamentos con baja captación de capital de riesgo, menor densidad de empresas tecnológicas o brechas acreditadas de acceso a financiamiento, de acuerdo con indicadores objetivos definidos por el Gobierno Nacional.

PARÁGRAFO 1°. Las Empresas Beneficiarias con domicilio principal y operación efectiva en Bolívar tendrán prioridad dentro de los cupos territoriales y podrán recibir cofinanciación hasta por el sesenta por ciento (60%) de la inversión privada elegible, sujeto a la evaluación técnica y a los límites de concentración del Fondo.

PARÁGRAFO 2°. El Gobierno nacional podrá extender o replicar el piloto en otros departamentos del caribe y del país con condiciones equivalentes, a partir de los resultados de la evaluación prevista en el artículo 13.

ARTÍCULO 11. El Gobierno nacional, a través del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, reglamentará los criterios de elegibilidad del inversionista privado, el procedimiento de solicitud de cofinanciación, los topes anuales agregados de la línea de que trata el artículo 6°, y los criterios de asignación del capital semilla de que trata el artículo 8°, dentro de los seis (6) meses siguientes a la entrada en vigencia de la presente ley.

ARTÍCULO 12. La presente ley rige a partir de su promulgación, deroga las disposiciones que le sean contrarias.



EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Objetivo y relevancia del proyecto de ley.

1. Objeto del proyecto

El presente proyecto de ley crea el Régimen *Colombian Valley* para Emprendedores, un conjunto articulado de cuatro instrumentos -beneficio tributario, cofinanciación de capital de riesgo mediante nota convertible, capital semilla para empresas en fase temprana sin respaldo privado, y priorización territorial- dirigido a empresas colombianas de base tecnológica en etapa de escalamiento.

2. Diagnóstico

Colombia mantiene un ecosistema de emprendimiento tecnológico con un desempeño comparativo débil frente a la región en materia de condiciones sistémicas, pese a mostrar señales recientes de dinamismo en el volumen de capital captado. Según el índice ICSE-Prodem, que mide condiciones de demanda, estructura empresarial, capital humano emprendedor, financiamiento y marco regulatorio, el país se ubicaba en el puesto 33 de 40 naciones evaluadas (Instituto de Investigaciones Económicas y Red PRODEM, 2021), una posición que contrasta con el tamaño de su economía y su base de talento técnico.

En cifras absolutas, el país sí ha mostrado recuperación: en 2025 las startups colombianas captaron 858 millones de dólares en inversión de riesgo, un 24% más que en 2024, distribuidos en 92 rondas, lo que consolida a Colombia como el cuarto ecosistema de capital de riesgo de América Latina, detrás de Brasil, México y Chile (Invest in Bogotá, 2026). Sin embargo, ese crecimiento agregado esconde dos concentraciones estructurales que el presente proyecto busca corregir. La primera es sectorial: el segmento fintech capturó cerca del 74% del total de la inversión de riesgo movilizada en el país durante 2024 (Forbes Colombia, 2025), dejando rezagados otros verticales de base tecnológica con menor acceso a capital. La segunda es geográfica: Bogotá concentró aproximadamente el 80% de los dólares de inversión de riesgo captados en 2025 (Invest in Bogotá, 2026), mientras que departamentos por fuera del eje Bogotá-Medellín prácticamente no aparecen en las estadísticas de levantamiento de capital, pese a contar

con ecosistemas empresariales y de talento técnico en formación.

Bolívar ilustra esa brecha: la región cuenta con capacidad instalada en promoción de inversión, construida a través de Invest in Cartagena, y con un ecosistema portuario, logístico y de servicios que la posicionan como plataforma natural para anclar operaciones de servicios digitales y tecnológicos en el Caribe colombiano, sin que exista hoy un instrumento legal que priorice explícitamente esa vocación territorial dentro de la política nacional de emprendimiento ni dentro de la asignación de capital de riesgo cofinanciado con recursos públicos.

El problema, en consecuencia, no es la ausencia de emprendedores ni la falta de crecimiento agregado del ecosistema, sino la escasez de dos insumos concentrados en pocos sectores y una sola ciudad: capital de riesgo diversificado sectorial y territorialmente, y un marco tributario que reconozca la naturaleza específica de la actividad tecnológica en su fase de escalamiento, más allá del régimen que existió -y fue derogado- para la economía naranja.

Cerrar la brecha territorial exige, sin embargo, un diseño de dos niveles. Exigir inversión privada previa como único punto de entrada al Componente 2 excluiría precisamente a las empresas de las regiones donde el capital de riesgo privado tiene menor presencia, reproduciendo la misma concentración geográfica que el diagnóstico busca corregir. Por esa razón, el proyecto complementa la cofinanciación mediante nota convertible del artículo 6° -que exige respaldo privado previo- con una línea específica de capital semilla no reembolsable del artículo 8°, dirigida a empresas de Bolívar en fase temprana que aún no cuentan con dicho respaldo. Esta línea no crea una facultad nueva -iNNpula Colombia ya puede otorgar capital semilla en desarrollo del artículo 40 de la Ley 2069 de 2020-, sino que convierte en mandato legal, con un tope y una regla de acceso definidos, lo que hoy es una posibilidad administrativa discrecional, y la articula expresamente con el instrumento de nota convertible para que la empresa pueda escalar de uno a otro.

Referentes internacionales

El diseño del beneficio tributario (Componente 1) recoge la experiencia de la India, donde el programa Startup India otorga una exención del 100% del impuesto sobre la renta durante tres años consecutivos dentro de una ventana de diez años desde la constitución de la empresa, condicionada a criterios objetivos de tamaño y antigüedad (Department for Promotion of Industry and Internal Trade, 2026a), además de mecanismos de autocertificación regulatoria que reducen la carga de cumplimiento en las primeras etapas de la empresa (Department for Promotion of Industry and Internal Trade, 2026b). Un elemento adicional del caso indio es relevante para el diseño colombiano: el programa se complementa con un Fondo de Fondos administrado a través de la banca de desarrollo estatal, que canaliza recursos públicos hacia gestores privados de capital de riesgo en lugar

de invertir directamente en las empresas, replicando en su arquitectura institucional la misma lógica de intermediación que este proyecto propone a través de iNNpula Colombia. El proyecto adapta -no copia- el criterio de elegibilidad indio: en vez de un umbral de facturación, usa la verificación de nómina a través de PILA, consistente con el criterio ya adoptado por el Congreso en otras iniciativas de esta bancada para programas de formalización laboral.

El componente de acompañamiento y cofinanciación de capital de riesgo (Componente 2) recoge la experiencia del Programa Yozma de Israel, que en 1993 ofreció fondos de contrapartida estatal -contribuyendo aproximadamente el 40% del capital levantado por fondos enfocados en el mercado israelí- a gestores dispuestos a invertir en empresas locales, con opción de recompra de la participación estatal en un plazo de cinco años (Avnimelech, 2009). El programa transformó a Israel de un mercado con un solo fondo de capital de riesgo activo a una industria consolidada en menos de cinco años, y fue diseñado explícitamente para desarrollar vínculos entre el ecosistema israelí y Silicon Valley (OECD, 2025). La experiencia israelí es además relevante por su evolución reciente: en 2024 el país relanzó el programa como Yozma 2.0, con una lógica de apalancamiento de inversión institucional privada mediante mejoras en el retorno esperado, antes que mediante desembolso directo de capital público (Israel Innovation Authority, 2024), lo que confirma que el modelo de coinversión con salida definida -y no la creación de un fondo público permanente- es la variante que ha demostrado sostenibilidad fiscal en el tiempo. El proyecto adapta este modelo a la institucionalidad colombiana disponible: iNNpula Colombia certifica a la empresa y transfiere los recursos de cofinanciación, y es el Fondo de Capital Privado *Colombian Valley*, creado por el artículo 6° de la presente ley y administrado por Fiducoldex, quien suscribe directamente la nota convertible y la administra. Esta arquitectura institucional responde a una restricción legal concreta: los establecimientos bancarios, como Bancóldex, están sometidos a un régimen taxativo de inversiones autorizadas que no contempla la tenencia directa de participaciones o instrumentos convertibles en empresas comerciales individuales, razón por la cual este tipo de operaciones se canaliza en Colombia a través de fondos de capital privado regulados por el Decreto número 2555 de 2010, administrados por sociedades fiduciarias o comisionistas de bolsa. El diseño aprovecha que Fiducoldex ya administra el Fondo de Fondos de Bancóldex Capital y el patrimonio autónomo de iNNpula, lo que permite constituir el nuevo vehículo sin crear una sociedad administradora nueva. (Bancóldex, 2026).

Finalmente, el diseño incorpora una lección de diseño anti-abuso tomada del régimen de software de Uruguay, donde la exoneración tributaria está condicionada a un principio de sustancia: la empresa debe demostrar que la actividad y el empleo calificado efectivamente se generan en el país, y no solo que la facturación se registra allí (República Oriental

del Uruguay, 2007), calculándose el beneficio con base en los costos directos del desarrollo realizado localmente (Fernández Secco, 2024). Este principio se traduce en el proyecto como una condición de mantenimiento de nómina verificable en PILA durante toda la vigencia del beneficio, bajo pena de pérdida retroactiva del incentivo, precisamente el tipo de condicionamiento que el régimen colombiano de economía naranja no exigía con el mismo rigor.

Relación con la economía naranja y otras iniciativas en trámite

El presente proyecto no duplica un beneficio tributario vigente. El numeral 1 del artículo 235-2 del Estatuto Tributario, que otorgaba exención de renta por siete años a sociedades de valor agregado tecnológico y actividades creativas bajo la Ley 1834 de 2017 (Ley Naranja), fue derogado por el artículo 96 de la Ley 2277 de 2022, con una cláusula transitoria que preserva el beneficio únicamente para las sociedades que ya lo habían adquirido antes de dicha reforma (Ley 2277 de 2022, artículo 96). El presente proyecto reconoce ese antecedente y propone un instrumento equivalente en su lógica, pero más acotado en su alcance fiscal -tres años en vez de siete, limitado a empresas con máximo cincuenta trabajadores y ocho años de constitución- y condicionado a un principio de sustancia verificable en PILA que el diseño original no exigía con el mismo rigor.

Adicionalmente, se advierte que en la presente legislatura cursa una iniciativa de la bancada del Centro Democrático orientada a ampliar el acceso a microcrédito y capital semilla para micro y pequeñas empresas en general. El presente proyecto se diferencia de esa iniciativa en dos aspectos: (i) la población objetivo no es la mipyme en general, sino la empresa de base tecnológica en etapa de escalamiento, verificada por actividad CIIU; y (ii) el instrumento del Componente 2 no es microcrédito ni capital semilla no reembolsable, sino una nota convertible suscrita en las mismas condiciones que la inversión de capital de riesgo ya comprometida por un tercero privado, administrada por el Fondo de capital Privado *Colombian Valley*. Se recomienda que, durante el trámite, la Representante coordine con los autores de dicha iniciativa para evitar mensajes de sustitución o competencia entre ambos proyectos.

Normatividad relevante

El Congreso de la República cuenta con una amplia libertad de configuración legislativa en materia tributaria, en desarrollo del artículo 150, numeral 12, de la Constitución Política. La Corte Constitucional ha reiterado que, si bien los beneficios tributarios implican por definición un sacrificio relativo del principio de igualdad al disponer un trato diferenciado más favorable para ciertos sujetos, constituyen instrumentos indispensables de la política económica y fiscal del país (Corte Constitucional de Colombia, 2017), razón por la cual el legislador cuenta con un margen

amplio de discrecionalidad en su creación y diseño, siempre que la diferenciación responda a fines fiscales o extrafiscales verificables y no resulte manifiestamente desproporcionada.

El diseño del presente proyecto se ajusta a la metodología de juicio de igualdad que la Corte aplica a las normas tributarias: la diferenciación entre empresas de base tecnológica certificadas y el resto de contribuyentes obedece a un fin extrafiscal identificable -el cierre de una brecha de financiamiento sectorial y territorial verificada en el diagnóstico anterior-, y la medida propuesta (exoneración temporal condicionada a sustancia verificable en PILA) resulta idónea y proporcional para alcanzar ese fin, elementos que en jurisprudencia comparable han sido considerados suficientes para superar el test leve de igualdad aplicable a normas tributarias que otorgan beneficios sectoriales de fomento (Corte Constitucional de Colombia, 2021).

Adicionalmente, el articulado incorpora los elementos que la Corte exige verificar cuando el legislador modifica o extingue en el futuro un beneficio de esta naturaleza -irretroactividad, confianza legítima, igualdad y equidad tributaria (Corte Constitucional de Colombia, 2019)-, mediante la fijación de plazos de vigencia claros y una condición de sustancia verificable, de forma que el beneficio no genere expectativas de permanencia indefinida que compliquen su eventual ajuste futuro, como sí ocurrió con el régimen de economía naranja.

El instrumento de cofinanciación mediante nota convertible de que trata el Componente 2 no configura una donación o auxilio prohibido por el artículo 355 de la Constitución Política, en la medida en que se trata de una operación onerosa -recursos entregados a cambio de un derecho económico de conversión, en las mismas condiciones pactadas con el inversionista privado que coinvierte en la misma operación- y no de una transferencia gratuita de recursos públicos a favor de un particular. La nota convertible se suscribe a favor del Fondo de Capital Privado *Colombian Valley*, un vehículo de inversión colectiva regulado por el Decreto 2555 de 2010, administrado por Fiducoldex -sociedad fiduciaria con personería jurídica propia, sujeta a la vigilancia de la Superintendencia Financiera de Colombia-, lo que garantiza que la tenencia, conversión o enajenación del instrumento se sujete al régimen de gobierno corporativo y de reporte propio de los fondos de capital privado del mercado colombiano, más exigente que el disponible para un patrimonio autónomo administrado mediante un simple encargo fiduciario.

Problemática que intenta resolver

Colombia cuenta con talento técnico, capacidades empresariales y un ecosistema de emprendimiento en crecimiento. Sin embargo, las empresas de base tecnológica continúan enfrentando barreras estructurales para nacer, consolidarse y escalar. Estas dificultades son especialmente marcadas durante las etapas tempranas, cuando las empresas

requieren recursos para validar sus productos, acceder al mercado, vincular talento especializado y alcanzar las condiciones necesarias para atraer inversión privada.

Una de las principales limitaciones es la insuficiente oferta de capital de riesgo. A diferencia del financiamiento bancario tradicional, las empresas tecnológicas jóvenes suelen carecer de activos físicos, garantías, historial crediticio e ingresos estables. Su principal valor se encuentra en activos intangibles, conocimiento especializado, algoritmos, desarrollos tecnológicos, modelos de negocio innovadores, propiedad intelectual y expectativas de crecimiento futuro. Estas características dificultan su acceso al crédito y hacen necesario contar con instrumentos financieros adaptados a su naturaleza y nivel de riesgo.

Aunque durante los últimos años Colombia ha registrado un mayor flujo de inversión hacia emprendimientos tecnológicos, estos recursos permanecen altamente concentrados. Una proporción significativa de la inversión se dirige a empresas ubicadas en Bogotá y Medellín y a sectores que ya cuentan con ecosistemas consolidados, redes de inversionistas, aceleradoras y gestores especializados. En contraste, las empresas que desarrollan soluciones tecnológicas desde otros territorios enfrentan mayores dificultades para acceder a capital, acompañamiento y conexiones empresariales, aun cuando cuenten con productos innovadores y potencial de crecimiento.

La concentración geográfica de la inversión produce un círculo acumulativo. Los territorios que ya tienen fondos, talento, aceleradoras y empresas exitosas atraen nuevas inversiones, mientras que aquellos con menor presencia inicial de capital privado continúan rezagados. En algunos casos, los emprendedores regionales se ven obligados a trasladar su domicilio u operación principal a los centros económicos tradicionales para acceder a financiamiento, lo que limita la creación de empleo calificado, el desarrollo tecnológico y la diversificación productiva en sus territorios de origen.

El departamento de Bolívar refleja esta situación. Su posición geográfica, infraestructura portuaria, vocación turística, actividad industrial y logística, patrimonio cultural, ecosistema universitario y conexión con los mercados internacionales le otorgan condiciones para consolidarse como un nodo tecnológico del Caribe colombiano. No obstante, estas ventajas todavía no se traducen en una captación proporcional de inversión de riesgo ni en un número suficiente de empresas tecnológicas con capacidad de escalar desde el territorio.

También existe una brecha entre los instrumentos públicos de emprendimiento y las necesidades reales de las empresas. El capital semilla, cuando está disponible, suele atender etapas iniciales, pero no siempre permite que las empresas alcancen una ronda privada de inversión. A su vez, los fondos

privados tienden a concentrarse en empresas que ya han demostrado tracción comercial, dejando sin financiación a emprendimientos que han superado la fase de ideación, pero que todavía no cumplen las condiciones exigidas por los inversionistas tradicionales.

Esta brecha requiere una ruta progresiva de financiamiento que articule instrumentos según la etapa de desarrollo de la empresa. Las empresas tempranas necesitan capital semilla y acompañamiento para validar su tecnología y mercado; aquellas que logran atraer inversión privada necesitan mecanismos de coinversión que amplíen los recursos disponibles; y las empresas que comienzan a generar utilidades requieren condiciones que les permitan reinvertir en talento, investigación, innovación, internacionalización y expansión.

Adicionalmente, la política pública debe impedir que el capital público sustituya la inversión privada. Los recursos estatales deben actuar como catalizadores, movilizandocapital adicional y compartiendo razonablemente los riesgos de invertir en empresas jóvenes. Para ello se requiere un vehículo profesional, sometido a reglas de gobierno corporativo, debida diligencia, valoración, manejo de conflictos de interés, seguimiento de inversiones y rendición de cuentas.

En consecuencia, la problemática que busca resolver esta iniciativa puede sintetizarse en los siguientes elementos:

- Acceso limitado de las empresas tecnológicas jóvenes al crédito y a mecanismos especializados de financiación.
- Insuficiencia de capital semilla para desarrollar y validar productos tecnológicos.
- Brecha de financiamiento entre la etapa inicial y la primera inversión privada.
- Concentración sectorial y territorial del capital de riesgo.
- Escasa movilización conjunta de recursos públicos y privados hacia empresas tecnológicas.
- Falta de instrumentos públicos que permitan conservar y recuperar parte del valor económico generado por las inversiones exitosas.
- Ausencia de una ruta articulada de capital, acompañamiento, consolidación y escalamiento.
- Débil conexión entre los beneficios tributarios y la generación de empleo, la reinversión y el desarrollo tecnológico realizado en Colombia.
- Necesidad de fortalecer ecosistemas regionales y evitar que las empresas deban trasladarse a los principales centros económicos para acceder a inversión.

- Falta de un instrumento específico que aproveche las capacidades productivas, logísticas, académicas y empresariales de Bolívar para consolidar un nodo tecnológico en la región Caribe.

El Régimen *Colombian Valley* para Emprendedores responde a estas limitaciones mediante una combinación de certificación técnica, capital semilla, acompañamiento especializado, cofinanciación de capital de riesgo, participación pública a través de un fondo profesional,

incentivos tributarios condicionados a sustancia económica y una estrategia de priorización territorial.

Beneficios de la iniciativa

La creación del Régimen *Colombian Valley* para Emprendedores permitirá consolidar una política integral para la creación, financiación y escalamiento de empresas de base tecnológica. Sus principales beneficios son los siguientes:

1. La iniciativa reconoce que las necesidades financieras cambian según la madurez de la empresa. Por ello, articula capital semilla para fases tempranas, cofinanciación para empresas que consiguen respaldo privado y un beneficio tributario para aquellas que comienzan a generar renta y requieren reinvertir en su crecimiento.
2. La participación estatal no pretende reemplazar al mercado, sino estimularlo. Para acceder a la línea de cofinanciación, la empresa deberá acreditar una inversión privada nueva, efectivamente desembolsada y realizada por un tercero independiente. De esta manera, los recursos públicos permiten movilizar capital adicional y compartir el riesgo con inversionistas privados.
3. La iniciativa establece el deber del Gobierno Nacional, a través de las entidades competentes, de poner en operación y mantener una línea de cofinanciación dentro del Fondo *Colombian Valley*. Esto evita que el instrumento dependa exclusivamente de decisiones administrativas ocasionales y permite desarrollar una política sostenida de apoyo al capital emprendedor.
4. El Fondo podrá estructurarse para recibir aportes públicos y privados, provenientes de entidades nacionales, organismos multilaterales, cooperación internacional, inversionistas institucionales, fondos, sociedades y otros participantes autorizados. Esto amplía las fuentes de financiación y reduce la dependencia de un único aportante.
5. La cofinanciación no se limita a una transferencia a fondo perdido. La emisión de notas convertibles u otros instrumentos de capital o cuasicapital permite que el Fondo conserve derechos económicos y pueda participar en el valor generado por las empresas exitosas. Los recursos recuperados podrán reinvertirse en nuevas empresas, fortaleciendo la sostenibilidad del instrumento.
6. El beneficio tributario se condiciona a la existencia de operación efectiva en Colombia, mantenimiento del empleo formal y cumplimiento de requisitos de generación de empleo, reinversión o inversión en actividades de investigación, desarrollo e innovación. Esto vincula el incentivo con resultados económicos verificables.
7. Las empresas podrán destinar una mayor proporción de sus recursos a contratación de talento, investigación, desarrollo de productos, expansión productiva, internacionalización, adquisición de activos tecnológicos y fortalecimiento de sus capacidades empresariales.
8. La iniciativa no restringe los beneficios a empresas de software o servicios de tecnologías de la información. También permite reconocer emprendimientos de biotecnología, salud, agroindustria, energía, logística, tecnologías portuarias, turismo inteligente, industrias creativas digitales, robótica, automatización, manufactura avanzada, economía circular y demás actividades intensivas en conocimiento e innovación.
9. La incorporación de criterios de priorización territorial permitirá orientar recursos hacia departamentos con baja captación histórica de inversión, menor densidad de empresas tecnológicas y mayores brechas de acceso a financiamiento.
10. La iniciativa aprovecha las vocaciones portuaria, logística, turística, industrial, cultural, agroalimentaria, ambiental y energética de Bolívar para impulsar la creación de un nodo tecnológico en el Caribe colombiano. Los resultados del piloto podrán servir para extender el modelo a otros departamentos con condiciones equivalentes.
11. El capital semilla y las inversiones del Fondo estarán sujetos a convocatorias, evaluación técnica, debida diligencia, verificación de beneficiarios finales, prevención de conflictos de interés, seguimiento de hitos y mecanismos de rendición de cuentas.
12. El proyecto incorpora reglas para evitar reorganizaciones societarias artificiales, inversiones privadas simuladas, operaciones entre partes vinculadas, traslado indebido de rentas y fragmentación empresarial destinada exclusivamente a acceder al Régimen.

Contenido del articulado

El proyecto se encuentra integrado por doce (12) artículos, cuyo contenido es el siguiente:

- Artículo 1º. Objeto.

- Artículo 2°. Define los requisitos generales de elegibilidad.
- Artículo 3°. Define la acreditación y certificación de las empresas beneficiarias.
- Artículo 4°. Establece la renta exenta por actividades de base tecnológica.
- Artículo 5°. Define las condiciones para mantener el beneficio tributario.
- Artículo 6°. Ordena al Gobierno Nacional estructurar y poner en operación el Fondo, bajo la administración de Fiducoldex o de otra sociedad legalmente habilitada.
- Artículo 7°. Establece la obligación del Gobierno Nacional de garantizar la puesta en operación y continuidad de una línea de cofinanciación dentro del Fondo.
- Artículo 8°. Regula la emisión de notas convertibles a favor del Fondo.
- Artículo 9°. Crea una línea concursable de capital semilla no reembolsable para empresas que todavía no cuenten con inversión privada.
- Artículo 10. Incorpora criterios de priorización para departamentos con baja captación de capital de riesgo y crea un piloto territorial en Bolívar.
- Artículo 11. Otorga al Gobierno nacional un plazo de seis meses para reglamentar.
- Artículo 12. Vigencia y derogatorias.

Declaración de impedimentos

De conformidad con lo establecido en los artículos 182 de la Constitución Política y 286 y siguientes de la Ley 5ª de 1992, corresponde a cada congresista examinar las circunstancias particulares que puedan generar un conflicto de interés en la discusión y votación del presente proyecto de ley.

La iniciativa contiene medidas generales, impersonales y abstractas dirigidas a un conjunto indeterminado, pero determinable, de personas jurídicas que cumplan los requisitos establecidos para acceder al Régimen *Colombian Valley* para Emprendedores. En consecuencia, su discusión y votación no configuran, por sí mismas, un conflicto de interés para los miembros del Congreso.

La existencia de una relación con el sector empresarial, tecnológico, financiero o de emprendimiento no constituye automáticamente un conflicto de interés. Será necesario determinar, en cada caso concreto, si la decisión legislativa puede producir un beneficio particular, actual y directo, diferente del que recibiría el conjunto general de destinatarios de la ley.

Por lo anterior, cada congresista deberá declarar oportunamente los impedimentos que considere procedentes, atendiendo sus circunstancias particulares y las disposiciones constitucionales, legales y reglamentarias aplicables. La descripción anterior tiene carácter orientador y no limita otras situaciones que puedan constituir conflicto de interés.

Impacto fiscal

De conformidad con el artículo 7° de la Ley 819 de 2003, el articulado limita el alcance del beneficio tributario a empresas con máximo cincuenta (50) trabajadores reportados en PILA y máximo ocho (8) años de constitución, lo que acota la base fiscal afectada a un universo empresarial identificable y cuantificable por la DIAN a partir de sus propios registros de actividad CIIU y reportes de nómina. El componente de cofinanciación no crea gasto público nuevo con cargo a nuevas apropiaciones: opera con cargo a los recursos ya apropiados de iNNpulsa Colombia, transferidos al Fondo de Capital Privado *Colombian Valley* como notas convertibles cuyo valor económico se mantiene como activo público hasta su conversión o enajenación, replicando el modelo israelí de apalancamiento de capital privado antes que de desembolso público a fondo perdido. A diferencia de la cofinanciación de contrapartida simple, el instrumento de nota convertible conserva para el Estado un derecho económico sobre el resultado de la inversión, lo que constituye una diferencia favorable frente al régimen de economía naranja derogado, cuyo beneficio era puramente a fondo perdido. Dado que el reglamento no fija un plazo máximo de conversión o enajenación, se recomienda que, en su expedición, el Gobierno Nacional determine criterios objetivos y razonables de plazo para evitar la tenencia indefinida de instrumentos financieros públicos en el portafolio del Fondo. Se solicita, en todo caso, al Ministerio de Hacienda y Crédito Público rendir el concepto de impacto fiscal correspondiente durante el trámite legislativo, con la información desagregada que la DIAN pueda aportar sobre el universo de contribuyentes elegibles.



María Camila Salas Salas

Representante a la Cámara

Departamento de Bolívar

Bibliografía

Avnimelech, G. (2009). VC policy: Yozma program 15-years perspective [Documento de trabajo]. DRUID.

Bancóldex. (2026). Naturaleza jurídica. Banco de Comercio Exterior de Colombia S.A. Decreto 663 de 1993 (Colombia). Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, artículos 8° y 10° - régimen de inversiones autorizadas y prohibiciones y limitaciones para los establecimientos bancarios.

Decreto 2555 de 2010 (Colombia). Régimen de los fondos de inversión colectiva y fondos de capital privado.

Corte Constitucional de Colombia. (2017). Sentencia C-308/17. Trato diferenciado en materia tributaria - margen de configuración legislativa.

Corte Constitucional de Colombia. (2019). Sentencia C-304/19. Elementos a verificar cuando el legislador modifica o extingue un beneficio tributario: irretroactividad, confianza legítima, igualdad y equidad tributaria.

Corte Constitucional de Colombia. (2021). Sentencia C-059/21. Test leve de igualdad aplicable a normas tributarias que otorgan deducciones y beneficios sectoriales.

Department for Promotion of Industry and Internal Trade. (2026a). Startup India scheme: Income tax exemption under Section 80-IAC of the Income Tax Act. Government of India.

Department for Promotion of Industry and Internal Trade. (2026b). Startup India: Simplification and handholding - self-certification and compliance relaxation for recognized startups. Government of India.

Fernández Secco. (2024). Beneficios tributarios al software en Uruguay, con base en la Ley 19.637 y su decreto reglamentario.

Forbes Colombia. (2025). Inversión en startups en Colombia repuntó un 36,44% a US\$513 millones en 2024, con base en datos de LAVCA (Latin American Private Equity & Venture Capital Association).

Instituto de Investigaciones Económicas y Red PRODEM. (2021). Índice de Condiciones Sistémicas del Emprendimiento (ICSE-PRODEM). Ranking de ecosistemas de emprendimiento.

Invest in Bogotá. (2026). Informe de levantamiento de capital en Bogotá 2025. Citado en El Tiempo, “El capital volvió a las startups latinoamericanas: Colombia atrajo US\$858 millones”.

Israel Innovation Authority. (2024). Institutional program: Yozma Fund 2.0.

Ley 2069 de 2020, artículo 40 (Colombia). Autorización para destinar recursos donados a iNNpulsa Colombia como capital semilla para la consolidación e impulso de emprendimientos.

Ley 2277 de 2022, artículo 96 (Colombia). Derogatoria del numeral 1 del artículo 235-2 del Estatuto Tributario (incentivo de renta exenta para empresas de economía naranja creado por la Ley 1834 de 2017), con régimen de transición para sociedades ya beneficiarias.

OECD. (2025). Benchmarking government support for venture capital: Israel. OECD Publishing.

República Oriental del Uruguay. (2007). Decreto número 150/007 y modificativas - Régimen de exoneración parcial del IRAE para empresas de software condicionado al principio de sustancia.

* * *

**PROYECTO DE LEY NÚMERO 210 DE 2026
CÁMARA**

por medio del cual se establecen topes al crecimiento de la tarifa del impuesto predial, al cambio porcentual en el avalúo catastral y se dictan otras disposiciones.

**El Congreso de Colombia
DECRETA:**

Artículo 1º. Objeto. La presente ley tiene por objeto establecer límites al avalúo catastral y al crecimiento del impuesto predial, además de regular la actualización catastral estableciendo un régimen diferenciado entre los predios objeto de actualización y aquellos que ya cuentan con avalúos ajustados, con el fin de evitar incrementos desproporcionados en la carga tributaria.

Artículo 2º. Límite al avalúo catastral. En ningún caso el avalúo catastral podrá superar el cincuenta por ciento (50%) del valor comercial de los activos objeto de actualización.

Artículo 3. Límite al impuesto predial de bienes no actualizados. El valor a pagar por concepto del impuesto predial, de los bienes inmuebles que hayan sido objeto de actualización catastral en los últimos doce meses, solo podrá incrementarse -máximo- quince por ciento (15%) con respecto al valor pagado por el mismo impuesto el año inmediatamente anterior. Este porcentaje será determinado por las autoridades municipales dentro de su autonomía territorial.

Artículo 4º. Límite al cobro del impuesto predial de bienes actualizados. El valor a pagar por concepto de impuesto predial, de los bienes inmuebles que ya estén actualizados y no sean objeto de una nueva actualización catastral en los últimos doce meses, no podrá crecer en mayor porcentaje a la variación del Índice de Precios al Consumidor (IPC) del año inmediatamente anterior.

Se exceptúan los lotes urbanizables no urbanizados, los lotes urbanizados no construidos y los bienes que se incorporan al catastro por primera vez.

Artículo 5º. Ajuste a la actualización catastral. Las actualizaciones catastrales, que haya realizado el Instituto Geográfico Agustín Codazzi con base en el artículo 49 de la Ley 2294 de 2023, deberán ser ajustadas a los topes fijados en la presente ley dentro de los dos (2) meses siguientes a la entrada en vigencia.

Los impuestos nacionales y territoriales, que hayan sido liquidados en la vigencia 2026 con base en la actualización catastral prevista en el artículo 49 de la Ley 2294 de 2023, deberán ser reliquidados una vez el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) realice el ajuste ordenado en el inciso anterior.

En caso de que los contribuyentes hubiesen pagado los impuestos nacionales y territoriales antes de que el Instituto Geográfico Agustín Codazzi haya ajustado la actualización catastral, el valor adicional pagado será tenido en cuenta como saldo a favor para pagos futuros.

Parágrafo. Para el caso de los predios del sector rural, el ajuste a la actualización catastral, de que habla este artículo, deberá tener en cuenta, cómo límite al avalúo, la productividad, la calidad del

suelo, la rentabilidad del sector, entre otros factores de productividad.

Artículo 6°. Tarifas del impuesto predial unificado. La tarifa del impuesto predial unificado será fijada por los respectivos concejos municipales y distritales, de acuerdo a los siguientes criterios:

1. Destinación económica habitacional, la tarifa oscila entre el uno (1) por mil y el diez (10) por mil del respectivo avalúo;
2. Destinación económica acuícola, agrícola, agroindustrial, agroforestal, agropecuario, forestal, infraestructura asociada a producción agropecuaria, o pecuaria, la tarifa oscila entre el uno (1) por mil y el diez (10) por mil del respectivo avalúo;
3. La tarifa aplicable a las demás destinaciones económicas oscila entre el cinco (5) por mil y el dieciséis (16) por mil del respectivo avalúo catastral.

Las tarifas aplicables a los terrenos urbanizables no urbanizados, de conformidad con el artículo 52 de la Ley 9ª de 1989, y a los urbanizados no edificados o lotes, podrán ser superiores al límite señalado en el primer inciso de este artículo, sin que excedan el veinte (20) por mil.

A partir del año en el cual entren en aplicación modificaciones de tarifas, el cobro total del impuesto predial unificado resultante no aumentar más del quince por ciento (15%) del monto liquidado por el mismo concepto en el año inmediatamente anterior, excepto en los casos en que correspondan a cambios de los elementos físicos o económicos identificados en los procesos de actualización o rezago catastral.

Parágrafo 1°. Con el fin de incentivar el uso adecuado del suelo, conforme a los Planes de Ordenamiento Agropecuario y promover la seguridad alimentaria de los territorios, se faculta a los Concejos Municipales a establecer tarifas inferiores a las definidas en el presente artículo y los criterios para acceder a dichas tarifas.

Parágrafo 2°. Las tarifas podrán establecerse, en cada municipio o distrito, de manera diferencial y progresiva, teniendo en cuenta factores tales como: estratos socioeconómicos; usos del suelo en el sector urbano; la antigüedad de la formación o actualización del catastro; rango de área del predio; avalúo catastral; la destinación económica; y uso adecuado del suelo.

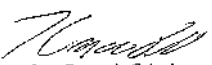
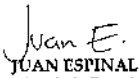
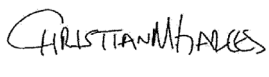
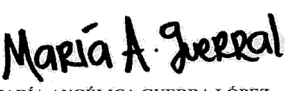
Artículo 7°. Coordinación interinstitucional. Las entidades involucradas en procesos catastrales, incluyendo la Superintendencia de Notariado y Registro, Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), Departamento Nacional de Planeación (DNP), gestores catastrales y autoridades municipales y departamentales, deberán coordinarse de manera permanente para asegurar la adecuada implementación y cumplimiento efectivo de las disposiciones establecidas en esta Ley, que permitan una actualización del catastro multipropósito favorable para los contribuyentes.

Artículo 8°. Sobretasa ambiental. Para los efectos de la sobretasa ambiental que reciben las Corporaciones Autónomas Regionales y Áreas Metropolitanas que sean autoridad ambiental, se deberán regir por las mismas normas de esta ley, es decir, sus ingresos no estarán tasados con relación del avalúo catastral sino con el mismo crecimiento del impuesto predial aplicado a la sobretasa que recibieron el año inmediatamente anterior.

Artículo 9°. Impuesto Predial Unificado Social. Las autoridades municipales, dentro de su autonomía territorial, y con el fin de mejorar el déficit habitacional, podrán establecer tarifas del cero (0) por mil para vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario.

Artículo 10. Alivios sobre el Impuesto Predial Unificado. Las autoridades municipales, dentro de su autonomía territorial, podrán otorgar beneficios tributarios, a través del impuesto predial unificado, a proyectos estratégicos de acuerdo al último Plan Nacional de Desarrollo aprobada y vigente.

Artículo 11. Vigencia y derogatorias. La presente ley rige a partir de su sanción y publicación, y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias.

 Juan Fernando Caicedo Senador de la República	 JUAN ESPINAL Senador de la República
 ÓSCAR VILLAMIZAR MENESES Senador de la República	 Enrique Cabrales B. Senador de la República
 Esteban Quintero Cardona Senador de la República	 Christian M. Garcés Aljure Senador de la República
 MARÍA ANGÉLICA GUERRA LÓPEZ Senadora de la República	 María Clara Posada Caicedo Senadora de la República
 ANDRÉS EDUARDO FORERO MOLINA Senador de la República	 RAFAEL NIETO LOAIZA Senador de la República

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

PROYECTO DE LEY NÚMERO NÚMERO 210 DE 2026

por medio del cual se establecen topes al crecimiento de la tarifa del impuesto predial, al cambio porcentual en el avalúo catastral y se dictan otras disposiciones

1. OBJETO Y ESTRUCTURA DEL PROYECTO DE LEY

El presente proyecto de ley tiene por objeto establecer límites al crecimiento del avalúo catastral y del impuesto predial unificado, fijando reglas que permitan armonizar los procesos de actualización catastral con los principios de equidad, progresividad, capacidad contributiva y justicia tributaria.

Para tal efecto, la iniciativa establece un régimen diferenciado entre los predios que son objeto de actualización catastral y aquellos cuyos avalúos ya se encuentran actualizados, con el propósito de evitar incrementos desproporcionados en la carga tributaria derivados de procesos masivos de actualización o de modificaciones extraordinarias del avalúo.

De igual manera, el proyecto incorpora mecanismos para limitar el crecimiento anual del impuesto predial, fijar un porcentaje máximo entre el avalúo catastral y el valor comercial del inmueble, ajustar las actualizaciones catastrales efectuadas al amparo del artículo 49 de la Ley 2294 de 2023, proteger a los propietarios frente a incrementos excesivos y fortalecer la coordinación entre las entidades responsables de la gestión catastral y tributaria.

La iniciativa no pretende impedir la actualización permanente del catastro multipropósito ni afectar la autonomía tributaria de las entidades territoriales. Por el contrario, busca garantizar que la modernización catastral se desarrolle dentro de parámetros de razonabilidad, seguridad jurídica y justicia tributaria, evitando que la actualización de los avalúos se traduzca en cargas fiscales incompatibles con la realidad económica de los contribuyentes.

II. JUSTIFICACIÓN

La Constitución Política reconoce la autonomía fiscal de las entidades territoriales para administrar sus recursos y establecer los tributos necesarios para el cumplimiento de sus funciones. Dentro de dichos ingresos, el impuesto predial unificado constituye una de las principales fuentes de financiación de los municipios y distritos, permitiendo financiar servicios públicos, infraestructura, seguridad, espacio público y demás competencias locales.

No obstante, el ejercicio de dicha potestad tributaria encuentra límites claros en la propia Constitución. El artículo 363 establece que el sistema tributario se fundamenta en los principios de equidad, eficiencia y progresividad, mientras que el artículo 95 impone el deber de contribuir al financiamiento del Estado “dentro de conceptos de justicia y equidad”.

La Corte Constitucional ha sostenido de manera reiterada que la potestad tributaria del Estado no es absoluta y que la carga fiscal no puede adquirir un carácter confiscatorio ni desconocer la capacidad económica real del contribuyente. En consecuencia, los tributos deben guardar una relación razonable con la riqueza gravada y no pueden convertirse en una barrera para el ejercicio del derecho de propiedad:

Conforme a lo anterior; la jurisprudencia constitucional ha definido que el principio de equidad tributaria tiene dos contenidos: (i) “un mandato general que ordena al Legislador tener en cuenta la capacidad contributiva de los sujetos pasivos” y, (ii) la aplicación de la equidad en dos dimensiones, (a) la horizontal, a partir de la cual el sistema tributario debe tratar igual a las personas que tienen la misma capacidad económica y, (b) la vertical, “identificada con la exigencia de progresividad, que ordena distribuir la carga tributaria de forma que quienes tienen mayor capacidad económica soporten una mayor cuota de impuesto”. (Sentencia C-431/25).

En ese orden de ideas, el catastro multipropósito constituye una política pública necesaria para modernizar la información predial del país, fortalecer la planeación territorial, mejorar la seguridad jurídica sobre la propiedad y aumentar la eficiencia de la administración tributaria.

Durante décadas, una parte importante del territorio nacional presentó rezagos significativos en la formación y actualización del catastro, generando diferencias sustanciales entre el valor comercial de los inmuebles y su correspondiente avalúo catastral.

En ese contexto, el ordenamiento jurídico ha fortalecido la política de catastro multipropósito mediante la ampliación de las competencias del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), de los gestores catastrales y de las entidades territoriales para adelantar procesos de formación, actualización y conservación catastral, con el propósito de contar con información predial más precisa, completa y actualizada para la planificación territorial y la administración tributarias in embargo, la necesidad de actualizar la información catastral no implica que los incrementos en los avalúos puedan trasladarse automáticamente al impuesto predial sin considerar la capacidad económica de los contribuyentes. El objetivo del catastro es reflejar de manera más precisa la realidad física, jurídica y económica de los predios, mas no convertirse en un mecanismo para generar aumentos súbitos e imprevisibles en la carga tributaria.

Cuando la actualización catastral produce incrementos muy superiores a la capacidad de pago de los propietarios, especialmente en viviendas familiares, pequeños productores rurales y adultos mayores, termina afectándose la confianza legítima de los ciudadanos y se generan efectos económicos y sociales contrarios a los principios que orientan el sistema tributario.

El problema no radica en la actualización del catastro como instrumento técnico, sino en la ausencia de límites legales que impidan que dichos ajustes se traduzcan en incrementos tributarios desproporcionados que afecten la estabilidad económica de los hogares colombianos.

Uno de los principios estructurales del derecho tributario consiste en que la carga impositiva debe guardar correspondencia con la capacidad

económica del contribuyente. Aunque el avalúo catastral constituye la base gravable del impuesto predial, ello no significa que cualquier incremento del avalúo deba reflejarse automáticamente en aumentos equivalentes del impuesto.

En numerosos casos, el incremento del valor comercial de un inmueble no implica que el propietario haya aumentado efectivamente sus ingresos. Este fenómeno es particularmente evidente en adultos mayores, pensionados, pequeños propietarios rurales y familias que han habitado durante décadas un mismo inmueble cuyo valor de mercado ha aumentado por factores externos, sin que ello se traduzca en una mayor capacidad de pago.

La presente iniciativa busca precisamente evitar que el crecimiento del impuesto predial dependa exclusivamente del comportamiento del mercado inmobiliario o de procesos masivos de actualización catastral, incorporando reglas de gradualidad que permitan proteger a los contribuyentes sin afectar la sostenibilidad fiscal de las entidades territoriales.

Cuando las actualizaciones catastrales son percibidas únicamente como un mecanismo para incrementar impuestos, disminuye la legitimidad del proceso y aumenta la resistencia de los propietarios frente a las labores de actualización.

Por el contrario, la existencia de límites objetivos al crecimiento del avalúo y del impuesto predial permite que los ciudadanos comprendan que la actualización del catastro responde a una finalidad técnica y de ordenamiento territorial, y no exclusivamente a un propósito recaudatorio.

En ese sentido, la presente iniciativa legislativa busca fortalecer esa confianza mediante reglas claras, previsibles y uniformes que permitan compatibilizar la modernización del catastro con la protección de los contribuyentes y el respeto de los principios constitucionales que rigen el sistema tributario colombiano.

III. MARCO JURÍDICO DE COMPETENCIA

Dentro de las disposiciones constitucionales que contemplan las funciones y competencia del Congreso de la República, la Constitución Política de 1991, es clara en señalar en su artículo 114:

“Artículo 114. Corresponde al Congreso de la República, reformar la Constitución, hacer las leyes y ejercer control político sobre el gobierno y la administración.”

El Congreso de la República, estará integrado por el Senado y la Cámara de Representantes”.

IV. DISPOSICIONES LEGALES:

Frente a las disposiciones legales, encontramos desarrollo legislativo de la Ley 3ª de 1992, Ley 5ª de 1992 y la Ley 754 de 2002, que regulan elementos complementarios frente a las funciones legales del Congreso de la República, es así como:

La Ley 5ª de 1992, en su capítulo VII señala el proceso legislativo constituyente de esta corporación:

“ARTÍCULO 6º. CLASES DE FUNCIONES DEL CONGRESO. El Congreso de la República cumple:

(...)

2. *Función legislativa, para elaborar, interpretar, reformar y derogar las leyes y códigos en todos los ramos de la legislación.*

(...)

ARTÍCULO 139. PRESENTACIÓN DE PROYECTOS. Los proyectos de ley podrán presentarse en la Secretaría General de las Cámaras o en sus plenarias.

ARTÍCULO 140. INICIATIVA LEGISLATIVA. Pueden presentar proyectos de ley:

1. *Los Senadores y Representantes a la Cámara.*

2. *El Gobierno Nacional, a través de los Ministros del Despacho.*

3. *La Corte Constitucional.*

4. *El Consejo Superior de la Judicatura.*

5. *La Corte Suprema de Justicia.*

6. *El Consejo de Estado.*

7. *El Consejo Nacional Electoral.*

8. *El Procurador General de la Nación.*

9. *El Contralor General de la República.*

10. *El Fiscal General de la Nación.*

11. *El Defensor del Pueblo”.*

V. CONFLICTO DE INTERÉS

De conformidad con lo establecido en el artículo 3º de la Ley 2003 de 2019, que modifica parcialmente el artículo 286 de la Ley 5ª de 1992, el presente Proyecto de Ley no contempla circunstancias que configuren posibles conflictos de interés por parte de sus autores. En consecuencia, no se identifican situaciones que puedan afectar la imparcialidad en la discusión y votación de esta iniciativa legislativa, en los términos previstos por la normativa vigente sobre impedimentos y conflictos de interés en el trámite parlamentario.

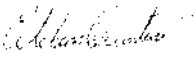
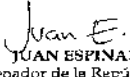
Por otro lado, la Ley 754 de 2002, por la cual se modifica el artículo segundo de la Ley 3ª de 1992, en cuanto a la composición de las Comisiones Constitucionales Permanentes, señala:

“ARTÍCULO 1º. El artículo segundo de la Ley 3ª de 1992, quedará así: Artículo 2º. Tanto en el Senado como en la Cámara de Representantes funcionarán Comisiones Constitucionales Permanentes, encargadas de dar primer debate a los proyectos de acto legislativo o de ley referente a los asuntos de su competencia”.

En conclusión, este proyecto de ley no crea una obligación desproporcionada. Por el contrario, desarrolla y materializa principios constitucionales y legales ya existentes, utilizando la tecnología

para cerrar la brecha entre los representantes y los representados, y para fortalecer la confianza pública en las instituciones.

Cordialmente,

 Juan Fernando Calcedo Senador de la República	
 ÓSCAR VILLAMIZAR MENESES Senador de la República	 Esteban Quintero Cardona Senador de la República
 Christian M. Garcés Aljuro Senador de la República	 ANDRÉS EDUARDO FORERO MOLINA Senador de la República
 RAFAEL NIETO LOAIZA Senador de la República	 JUAN ESPINAL Senador de la República

**CAMARA DE REPRESENTANTES**
SECRETARÍA GENERAL

El día 12 de AGOSTO del año 2026
Ha sido presentado en este despacho el
Proyecto de Ley X Acto Legislativo
No. 210 Con su correspondiente
Exposición de Motivos, suscrito Por: HE JUAN
FERNANDO CALCEDO, OSCAR VILLAMIZAR, ESTEBAN
QUINTERO, CHRISTIAN GARCÉS Y OTROS

SECRETARIO GENERAL

PROYECTO DE LEY NÚMERO 222 DE 2026
CÁMARA

por medio del cual se modifica el artículo 132 de la Ley 1448 de 2011, adicionando párrafo y se modifica el artículo 208 de la Ley 1448 de 2011.

Bogotá D. C. 18 de agosto de 2026

El Congreso de Colombia,
DECRETA:

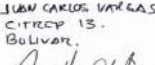
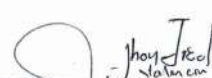
Artículo 1º. Modifíquese el artículo 132 de la Ley 1448 de 2011, adicionando el **Parágrafo 8º**, el cual se establecerá lo siguiente:

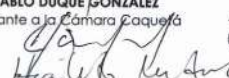
Parágrafo 8º. Las víctimas del conflicto armado que acrediten su residencia en algunos de los 170 municipios PDET, tendrán prioridad en el orden de turno para el pago de la indemnización administrativa. Para tales eventos deberá efectuarse el pago a todo el núcleo familiar que tengan derecho a la indemnización.

Artículo 2º. Modifíquese el artículo 208 de la Ley 1448 de 2011, el cual quedara de la siguiente manera:

Artículo 208. Vigencia y Derogatorias. La presente ley rige a partir de su promulgación y tendrá una vigencia hasta el 10 de junio de 2051, y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias, en particular los artículos 50, 51, 52 y 53 de la Ley 975 de 2005.

De los congresistas:

Luis Román Roldán

JUAN CARLOS VARELA
CITICOP 13.
BOLIVAR.

JUAN PABLO DUQUE GONZALEZ
Representante a la Cámara Caquetá

Jairo S. Ladrón M.

Andrés Bello

PROYECTO DE LEY NÚMERO 222 DE 2026
CÁMARA

por medio del cual se modifica el artículo 132 de la Ley 1448 de 2011, adicionando párrafo y se modifica el artículo 208 de la Ley 1448 de 2011.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

ANTECEDENTES

La adopción de la Ley 1448 de 2011 representó uno de los desarrollos normativos más relevantes en materia de justicia transicional dentro del ordenamiento jurídico colombiano, al establecer un marco institucional orientado a la garantía de los derechos a la verdad, justicia, reparación y garantías de no repetición de las víctimas del conflicto armado interno. Esta normativa introdujo mecanismos administrativos para la reparación integral, entre ellos la Indemnización administrativa como medida de compensación económica frente a los daños sufridos con ocasión de graves violaciones a los derechos humanos e infracciones al Derecho Internacional Humanitario.

No obstante, el diseño original del esquema de indemnización administrativa partió de criterios generales de priorización asociados a condiciones individuales de vulnerabilidad tales como edad, discapacidad o enfermedades de alto costo, sin incorporar de manera suficiente un enfoque territorial que atendiera las profundas desigualdades estructurales existentes entre las distintas regiones del país que fueron afectadas de manera diferenciada por el conflicto armado.

En desarrollo del punto 1 del Acuerdo Final de Paz, el legislador extraordinario expidió el Decreto Ley 893 de 2017, mediante el cual se crean los Programas de Desarrollo con Enfoque Territorial (PDET), concebidos como instrumentos de planificación y gestión dirigidos a intervenir de manera prioritaria

los territorios más afectados por el conflicto armado, la pobreza, la debilidad institucional y la presencia de economías ilícitas. Estos municipios, que conforman las denominadas subregiones PDET, reflejan de manera clara la existencia de una afectación histórica desproporcionada derivada del conflicto, así como condiciones estructurales de marginalidad económica y social que Inciden directamente en la capacidad de sus habitantes para acceder de manera efectiva a las medidas de reparación previstas en la ley.

La experiencia institucional acumulada durante más de una década de implementación de la política pública de víctimas ha evidenciado que, pese a la existencia de un derecho formalmente reconocido a la indemnización administrativa, las víctimas residentes en municipios PDET enfrentan mayores barreras de acceso material a la reparación, asociadas a limitaciones en infraestructura, dificultades en el acceso a servicios financieros, menor presencia institucional del Estado y debilidad de los mercados locales. Tales circunstancias generan un impacto diferencial negativo que no ha sido plenamente corregido mediante los actuales criterios de priorización administrativa.

Adicionalmente, el artículo 208 de la mencionada ley estableció una vigencia temporal hasta el 10 de junio de 2031, partiendo de una estimación inicial sobre la duración del proceso de reparación que, a la luz de la dinámica real de implementación y del volumen de víctimas registradas, resulta hoy insuficiente para garantizar el cumplimiento integral de las obligaciones estatales en materia de reparación administrativa, particularmente en territorios donde las condiciones estructurales han retardado la materialización efectiva de los derechos reconocidos.

OBJETO DEL PROYECTO DE LEY

El presente proyecto de ley tiene como propósito introducir un ajuste normativo que permita armonizar el procedimiento de indemnización administrativa con el enfoque territorial diferencial adoptado por el Estado colombiano a través de los PDET, mediante la modificación del artículo 132 de la Ley 1448 de 2011, adicionando un párrafo que establezca la prioridad en el orden de turno para el pago de la indemnización administrativa a favor de aquellas víctimas del conflicto armado que acrediten residencia en municipios priorizados conforme al Decreto Ley 893 de 2017.

De manera concurrente, el proyecto propone la modificación del artículo 208 de la misma normativa, extendiendo la vigencia de la ley hasta el 10 de junio de 2041, con el fin de asegurar la continuidad del marco jurídico necesario para la implementación de las medidas de reparación integral, particularmente en aquellos territorios donde las condiciones socioeconómicas derivadas del conflicto han dificultado el acceso oportuno a la indemnización administrativa.

JUSTIFICACIÓN DEL PROYECTO

La propuesta normativa encuentra sustento en la necesidad de incorporar un criterio de

justicia territorial dentro de los procedimientos administrativos de reparación, que permita reconocer que el impacto del conflicto armado no se distribuyó de manera homogénea en el territorio nacional, sino que afectó con mayor intensidad a municipios caracterizados por economías de subsistencia, baja densidad institucional y escaso desarrollo productivo. En tales contextos, la indemnización administrativa no sólo cumple una función compensatoria frente al daño sufrido, sino que se convierte en un instrumento de estabilización socioeconómica que incide directamente en la garantía de condiciones mínimas de subsistencia para las víctimas.

La ausencia de un criterio de priorización territorial en el orden de turno para el pago de las indemnizaciones ha generado que víctimas residentes en municipios con mayores niveles de desarrollo institucional accedan de manera más expedita a los recursos de reparación, mientras que aquellas ubicadas en territorios PDET continúan enfrentando tiempos de espera significativamente superiores, reproduciendo así desigualdades estructurales contrarias al principio de igualdad material consagrado en la Constitución Política.

En este sentido, la incorporación de una regla de prioridad en favor de las víctimas residentes en municipios PDET no implica la exclusión de otros beneficiarios del sistema de reparación, sino la introducción de un criterio de focalización que permita equilibrar las cargas derivadas de las limitaciones institucionales existentes en territorios históricamente marginados. Esta medida resulta coherente con el deber del Estado de adoptar acciones afirmativas en favor de poblaciones en situación de vulnerabilidad, así como con los principios que orientan la política pública de construcción de paz territorial.

De otra parte, la extensión de la vigencia de la Ley 1448 de 2011 hasta el 10 de junio de 2041 responde a la necesidad de garantizar la continuidad de los mecanismos administrativos de la continuidad de los mecanismos administrativos de reparación en un horizonte temporal compatible con las capacidades reales de implementación institucional. La magnitud del universo de víctimas reconocidas, sumada a las limitaciones presupuestales y logísticas existentes, particularmente en municipios PDET, hace necesario ampliar el plazo originalmente previsto por el legislador para evitar escenarios de desprotección jurídica que puedan derivarse del vencimiento del régimen legal sin haber culminado los procesos de indemnización administrativa.

La ampliación del término de vigencia permitirá además articular de manera más eficiente las medidas de reparación con los procesos de transformación territorial impulsados a través de los PDET, asegurando que la indemnización administrativa contribuya efectivamente a la superación de las condiciones estructurales que dieron origen al conflicto y evitando la fragmentación de la intervención estatal en los territorios más afectados.

En consecuencia, la modificación propuesta al artículo 132, junto con la extensión de la vigencia prevista en el artículo 208, constituye una medida necesaria para garantizar la efectividad del derecho a la reparación integral de las víctimas del conflicto armado que habitan en municipios priorizados, fortaleciendo la coherencia entre el régimen de reparación administrativa y los instrumentos de planificación territorial adoptados por el Estado colombiano en el marco de la política de paz y desarrollo rural.

De los congresistas,


LUIS RAMIRO RICARDO


JUAN CARLOS VARGAS
CINCEP 13
Bulliver 7


JUAN PABLO DUQUE GONZALEZ
Representante a la Cámara Caquetá


Jesus S. Boly M.

CÁMARA DE REPRESENTANTES

SECRETARÍA GENERAL

El día 18 de Agosto del año 2026

Ha sido presentado en este despacho el

Proyecto de Ley ☒ Acto Legislativo

No. 222 Con su correspondiente

Exposición de Motivos, suscrito Por: HR JUAN
PABLO DUQUE, LUIS RAMIRO RICARDO, JUAN
CARLOS VARGAS Y OTROS


SECRETARIO GENERAL

CONTENIDO

Gaceta número 1155 - Viernes, 28 de agosto de 2026

CÁMARA DE REPRESENTANTES

PROYECTOS DE LEY	Págs.
Proyecto de Ley número 207 de 2026 Cámara, por medio de la cual se ordena la utilización de medios electrónicos por los notarios y notarias de Colombia y se dictan otras disposiciones - Notarías Virtuales.....	1
Proyecto de Ley número 209 de 2026 Cámara, por medio de la cual se crea el régimen Colombian Valley para emprendedores y se dictan otras disposiciones.....	5
Proyecto de Ley número 210 de 2026 Cámara, por medio del cual se establecen topes al crecimiento de la tarifa del impuesto predial, al cambio porcentual en el avalúo catastral y se dictan otras disposiciones	14
Proyecto de Ley número 222 de 2026 Cámara, por medio del cual se modifica el artículo 132 de la Ley 1448 de 2011, adicionando párrafo y se modifica el artículo 208 de la Ley 1448 de 2011	18