



Nº. Radicado : 2026-420-007556-1

Folios: 1

Fecha : 13/04/2026 10:18:32

Anexos : 0


Destino: ELIZABETH MARTINEZ BARRERA

Origen: 420-DOSPRPS

Asunto: Respuesta relacionado con la actualizac

Bogotá D.C.,

Doctora
ELIZABETH MARTINEZ BARRERA
Secretaria Tercera Constitucional Permanente
Cámara de Representantes
CONGRESO DE LA REPÚBLICA
comision.tercera@camara.gov.co
Ciudad


**COMISIÓN TERCERA
CAMARA DE REPRESENTANTES**
Recibido Por: Juan Carlos
Fecha: 13 abril 2020
Hora: 10:19 am
Número de Radicado: 1627

Asunto: Respuesta relacionado con la actualización de avalúos catastrales en el país y sus impactos económicos y sociales negativos para el sector agricultura.

Respetada Doctora Martínez Barrera, cordial saludo;

En atención al oficio del asunto y en virtud del cuestionario de la proposición relacionado con la citación para el Debate de Control Político de la Proposición No. 021 del 17 de marzo de 2026. Citación Debate de Control Político, presentada por los Honorables Representantes WILMER YAIR CASTELIANNOS HERNÁNDEZ, y SARARAY ELENA ROBAYO BECHARA; de manera atenta y de acuerdo con las competencias asignadas a esta cartera en el artículo 3 del Decreto 1985 de 2013, otorgo respuesta en los siguientes términos:

1. ¿Sírvese informar cuál es la evaluación del Ministerio de Agricultura sobre el impacto que han tenido los incrementos de los avalúos catastrales en el sector agropecuario, especialmente en pequeños y medianos productores rurales?

En el marco de la política pública de catastro multipropósito (CM), en primer lugar, se resalta que las competencias del Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural (MADR), establecidas en el Decreto 1985 de 2013, no establecen que esta entidad sea la responsable de implementar las políticas catastrales. Sin embargo, en desarrollo de las competencias legales de esta cartera, el MADR ha acompañado a las instituciones directamente responsables en diferentes espacios de implementación del catastro multipropósito con el fin de lograr una adecuada armonización con las estrategias de la política sectorial, relacionada con el ordenamiento social de la propiedad rural y el uso productivo del suelo. Lo anterior, teniendo en cuenta la importancia que tiene la claridad sobre la información física, jurídica y económica de los predios en la implementación de las políticas agrarias y el cumplimiento del Acuerdo Final de Paz.

En este sentido, el MADR ha desarrollado las siguientes acciones:



Agricultura

1. Participación en el comité de los créditos con Banco Mundial y Banco Interamericano de Desarrollo. Esta participación tiene como propósito realizar un seguimiento y articular las intervenciones de la Agencia Nacional de Tierras (ANT), que actúa como gestor catastral especial e implementador de los créditos.
2. Seguimiento de las acciones de la ANT, entidad adscrita al sector agricultura, en la implementación de los planes de ordenamiento social de la propiedad, el cual incluye procesos clave como la identificación de tierras para el fondo de tierras, su adjudicación y los procesos de formalización de la propiedad rural.
3. Formulación de lineamientos y focalización de territorios, que permitan articular la información proveniente del CM en materia de resultados de procesos de formación, actualización y conservación catastral, así como los insumos en materia cartográfica y agrológica con la Política de Ordenamiento Productivo y Social de la Propiedad Rural, el Plan Nacional de Formalización Masiva de la Propiedad Rural, y las acciones necesarias para la redistribución de tierras con potencial agropecuario que contribuyen al fortalecimiento de la producción agrícola nacional.
4. Seguimiento y aprovechamiento de la información de valores del suelo (Comerciales y catastrales) establecidos a partir de diversos estudios socioeconómicos, principalmente desarrollados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) y la Unidad de Planificación Rural Agropecuaria (UPRA), los cuales incluyen evaluaciones agropecuarias, análisis de transacciones inmobiliarias y de mercado, resultados de actualización catastral, entre otros.

De acuerdo con lo anterior, esta cartera Ministerial considera que las medidas adoptadas para la actualización de los avalúos catastrales con el objetivo de reducir el rezago en los avalúos catastrales rurales, elaborados por una única vez, en virtud de un mandato legal contemplado en el artículo 49 de la Ley 2294 de 2023, por parte del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, son desarrolladas en virtud de las dinámicas catastrales del país y contribuyen a la materialización de una reforma agraria equitativa, toda vez que la información predial no había sido actualizada durante periodos prolongados, en algunos casos superiores a 10, 15 e incluso más de 20 años, lo cual generaba distorsiones frente al valor real de la tierra y limitaba la adecuada planificación territorial, en este sentido resulta en un instrumento fundamental para mejorar la calidad de la información territorial del país y avanzar en la implementación de la Reforma Rural Integral.

Es importante tener presente que, de conformidad con el artículo 2.2.2.1.1 del Decreto 148 de 2020, el avalúo catastral es el valor de un predio resultante de un ejercicio técnico que, en ningún caso, puede ser inferior al 60 % del valor comercial ni superar este último. Desde el punto de vista técnico, la actualización de estos valores permite:



Agricultura

- Contar con información más precisa sobre el valor económico del suelo rural.
- Reducir asimetrías en la información territorial.
- Mejorar la planificación del uso productivo del suelo.
- Fortalecer los instrumentos de ordenamiento social de la propiedad rural.
- Facilitar la toma de decisiones en política pública agraria.

En ese sentido, la reducción del rezago en los avalúos catastrales permite que los valores de la tierra rural reflejen de manera más adecuada las condiciones actuales del territorio, superando distorsiones generadas por largos periodos sin actualización, lo cual resulta necesario para mejorar la eficiencia de la gestión pública rural y la focalización de instrumentos del sector agropecuario.

2.¿Considera el Ministerio que los incrementos de avalúos catastrales registrados en algunos municipios -incluso superiores al 300.000%- guardan relación con la rentabilidad real de las actividades agropecuarias en dichos territorios?

Al respecto es importante precisar que el avalúo catastral constituye principalmente un reflejo de las dinámicas del valor del suelo, orientado a reflejar las condiciones físicas, económicas y productivas del suelo rural, y no un instrumento tributario, toda vez que la determinación del impuesto predial corresponde en estricto sentido a las entidades territoriales en ejercicio de su autonomía fiscal.

Así las cosas, el ajuste del avalúo catastral, no implica un aumento automático ni proporcional del Impuesto Predial Unificado, el avalúo es la base gravable, pero el valor final del impuesto depende de: las tarifas definidas por cada Concejo municipal, del Estatuto Tributario municipal y de los límites legales establecidos en la Ley 44 de 1990 y la Ley 1995 de 2019.

En este contexto, la medida adoptada en el marco del artículo 49 de la Ley 2294 de 2023 no corresponde a un proceso de actualización catastral, sino a una medida excepcional aplicada por una única vez, orientada a reducir el rezago en los avalúos catastrales y cerrar brechas históricas existentes entre los valores registrados en el catastro y las dinámicas económicas de acuerdo con el mercado y las transferencias registradas en los últimos años, que dan cuenta de la situación actual del territorio rural colombiano.

Desde el punto de vista técnico, el diseño de esta medida se fundamentó en criterios objetivos y verificables definidos por la autoridad competente, entre los cuales se destacan:

- Identificación de Zonas Homogéneas Goeconómicas vigentes.
- Análisis de información de mercado, incluyendo transacciones inmobiliarias y ofertas de predios rurales.
- Estudios técnicos sobre producción y rendimiento agropecuario.

- Aplicación de metodologías reconocidas internacionalmente como el método de mercado, la capitalización de rentas y el uso de modelos econométricos y estadísticos.

Adicionalmente, esta cartera reconoce que el IGAC desarrolló espacios de socialización y diálogo técnico con actores relevantes del sector agropecuario, incluyendo gremios productivos y entidades territoriales, con el propósito de explicar los alcances de la medida y recoger observaciones técnicas sobre su implementación, lo cual refleja que se trató de un proceso con instancias de participación institucional y técnica, y no de una medida adoptada de manera unilateral.

De acuerdo con la información reportada por el IGAC, el ajuste permitió reducir rezagos significativos en la información predial rural, evidenciándose que el crecimiento promedio de los avalúos se concentró mayoritariamente en rangos inferiores al 500%, lo cual debe entenderse en el contexto de predios que presentaban largos periodos sin actualización y cuyos valores no reflejaban las condiciones actuales del mercado de tierras rurales.

En ese sentido, el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural reconoce y destaca que contar con información catastral actualizada permite mejorar la comprensión de las dinámicas territoriales rurales y fortalecer la formulación de instrumentos de política pública orientados al desarrollo productivo, la planificación rural y la implementación de la Reforma Agraria.

3. Sírvase indicar qué efectos pueden generar estos incrementos en:

- **La permanencia de los campesinos en el campo**
- **La productividad agropecuaria**
- **El acceso y uso de la tierra**

El Ministerio considera que la reducción del rezago en los avalúos catastrales genera efectos positivos en la implementación de la política pública de reforma agraria, en la medida en que fortalece la calidad de la información técnica y económica del suelo rural, elemento necesario para la adecuada estructuración de los instrumentos de acceso a tierras con el fin de evitar la especulación en la principal fuente del fondo impulsada por este gobierno y el desarrollo productivo expresado en conocimiento de las características del uso potencial del suelo, así como las metodologías de renta que permiten plantear estrategias para el aprovechamiento racional y eficiente del suelo rural.

En particular, contar con valores catastrales más cercanos a las condiciones reales del territorio permite mejorar la estructuración técnica de los procesos de adquisición de predios en el marco de la reforma agraria, facilitando que las decisiones públicas sobre compra de tierras se ajusten a las condiciones territoriales reales, y no a valores desactualizados que podían generar distorsiones y especulación en las ofertas en la gestión pública.



Agricultura

Desde esta perspectiva, la reducción del rezago en los avalúos permite fortalecer la eficiencia del uso de los recursos públicos destinados a la política de tierras, mejorar los procesos de planeación de la intervención estatal y generar mejores condiciones para la implementación de los programas de acceso a tierra.

De igual manera, la disponibilidad de información económica más actualizada contribuye a mejorar la estructuración de proyectos productivos rurales, en la medida en que permite entender mejor las condiciones económicas del territorio y facilitar la articulación entre acceso a tierras y desarrollo productivo.

En este contexto, el Ministerio considera que la reducción del rezago en los avalúos catastrales constituye un elemento que contribuye a fortalecer la capacidad del Estado para implementar de manera más eficiente la política de reforma agraria, en la medida en que mejora la información base para la toma de decisiones públicas sobre acceso, uso y productividad de la tierra rural.

4. ¿Qué riesgos identifica el Ministerio frente a la sostenibilidad económica del campo colombiano cuando se incrementan de manera abrupta los costos asociados a la propiedad rural, derivados del avalúo catastral?

El Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, en el marco de sus competencias de formulación y coordinación de la política pública del sector agropecuario, se encuentra trabajando de manera articulada con el Instituto Geográfico Agustín Codazzi y demás entidades del Gobierno nacional, como el DANE, con el propósito de hacer seguimiento a la implementación de las medidas orientadas a la reducción del rezago en los avalúos catastrales y atender los espacios técnicos en los que puedan identificarse posibles riesgos o afectaciones en el sector rural.

En este sentido, el Ministerio participa en escenarios de coordinación interinstitucional en los cuales se analizan los efectos sectoriales de estas medidas, con el propósito de identificar oportunidades de articulación institucional y generar, desde las competencias propias del sector agropecuario, las acciones que resulten pertinentes para fortalecer la sostenibilidad del campo colombiano además de continuar impulsando instrumentos orientados a fortalecer la capacidad productiva del sector rural, tales como programas de desarrollo productivo, acceso a financiamiento, asistencia técnica agropecuaria y el fortalecimiento de la economía campesina.

Asimismo, el Ministerio reitera que el fortalecimiento de la política agraria requiere una visión integral en la cual la información territorial, el acceso a tierras, el desarrollo productivo y la inclusión económica rural actúen de manera articulada, razón por la cual continuará adelantando las acciones necesarias dentro de su ámbito de competencia para contribuir al desarrollo rural integral y a la seguridad alimentaria del país.

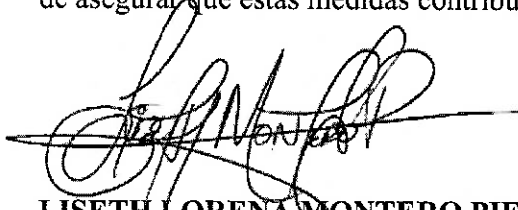
Por último, se considera fundamental que, de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente, el avalúo catastral no constituye por sí mismo un incremento del impuesto predial.

5. Sírvase informar si el Ministerio ha advertido al Gobierno Nacional sobre los posibles efectos de estos incrementos en la seguridad alimentaria y en la estabilidad del sector rural, y en caso afirmativo, cuáles han sido dichas advertencias.

Desde este Ministerio se ha mantenido una articulación permanente con el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, en el marco de la implementación de las medidas orientadas a la reducción del rezago en los avalúos catastrales, con el propósito de asegurar la adecuada coordinación entre la política catastral y la política de desarrollo rural.

En este contexto, se ha participado en espacios técnicos e institucionales de coordinación orientados a fortalecer la implementación de estas medidas, asegurando su coherencia con los objetivos de la Reforma Rural Integral, el fortalecimiento de la economía rural, y la garantía de la seguridad alimentaria.

De igual manera, el Ministerio ha reiterado la importancia de continuar fortaleciendo la articulación entre la información catastral y los instrumentos de política sectorial, con el fin de asegurar que estas medidas contribuyan al desarrollo productivo del campo colombiano.



LISETH LORENA MONTERO PIEDRAHITA
Directora de Ordenamiento Social de la Propiedad Rural

Proyectó: Leidy Bernal Vargas – Dirección de Ordenamiento Social de la Propiedad Rural y Uso Productivo del Suelo
Proyectó: Daniel Bravo Lopez – Dirección de Ordenamiento Social de la Propiedad Rural y Uso Productivo del Suelo
Revisó: Bryan Triana Ancinez - Grupo Asuntos Legislativos
Tramitó: Rodrigo Andrés Álvarez Galíndez – Asesor Despacho de la Ministra



Comisión Tercera <comision.tercera@camara.gov.co>

Registrado: Respuesta 2026-420-007556-1 2026-04-13 10:18:32.347.

1 mensaje

salidas.gd@minagricultura.gov.co <salidas.gd@minagricultura.gov.co>

13 de abril de 2026 a las 10:15

Responder a: salidas.gd@minagricultura.gov.co

Para: comision.tercera@camara.gov.co

R CORREO ELECTRÓNICO POSTAL CERTIFICADO™
Certificación de entrega. Contenido & Hora.

«4-72
CertiPost

Powered by RPost* Un servicio de 4-72 el operador postal oficial de Colombia.

Este es un Email Registrado™ mensaje de salidas.gd@minagricultura.gov.co.

Señor(a) ELIZABETH MARTINEZ BARRERA,

Adjunto encontrará el documento radicado en la entidad con el No. 2026-420-007556-1. Le solicitamos muy comedidamente proceda a realizar su revisión y verificación lo antes posible, no olvide calificar nuestro servicio de atención en esta breve encuesta, <https://sgdea.minagricultura.gov.co:8443/soaint-sgd-web-ciudadanos/#/encuesta>

Cordialmente,



Grupo De Gestión Documental y Biblioteca
Cuenta Institucional
gestion.documental@minagricultura.gov.co
Teléfono Conmutador: (+57) 601 254 33 00
Avenida Jiménez N°. 7A - 17 Bogotá D.C.
www.minagricultura.gov.co

Si puedes verlo o contarlo, para que imprimirlo.
Conciencia verde es Cero Papel

Nota: Por favor no responda este mensaje ya que es generado automáticamente desde una cuenta no monitoreada.

RPOST® PATENTADO

 2026-420-007556-1.pdf
670K