Imprimir

En los últimos días el catastro ha dejado de ser un tema estrictamente de entidades técnicas para ocupar un lugar central en el debate público nacional. El aumento significativo del avalúo catastral y del impuesto predial en varios municipios ha despertado inquietudes legítimas en la ciudadanía sobre la justicia tributaria, la calidad de la información y el papel del Estado en la gestión del territorio. En este escenario, el liderazgo del Instituto Geográfico Agustín Codazzi -IGAC- en articulación con el Ministerio del Interior, ha sido clave para abrir espacios de diálogo a través de mesas de trabajo que no solo han permitido aclarar dudas y ajustar procesos, sino también traducir el lenguaje técnico del catastro a la vida cotidiana. Más que una controversia, este momento representa una oportunidad pedagógica para que el país comprenda qué es el catastro y por qué su actualización tiene efectos concretos en la vida de las personas y en la construcción de equidad territorial de aquí en adelante.
Por este motivo, en medio de la movilización ciudadana que hoy recorre distintos municipios de Colombia, surgen tres preguntas clave que orientan el debate público y que explicaremos con esta columna: ¿qué es el catastro?, ¿por qué su actualización es fundamental para avanzar hacia una verdadera justicia tributaria y la equidad territorial?, y ¿cómo esta herramienta puede contribuir a la reparación de las víctimas, el fortalecimiento de las familias campesinas y la garantía de derechos para las poblaciones más vulnerables? Estas preguntas no son abstractas, nacen de las demandas concretas de la gente en las calles, que exige un Estado más justo, transparente y capaz de reconocer las realidades del territorio para transformar las condiciones de vida.

¿Qué es el catastro y por qué es clave para la paz?

El catastro es el sistema mediante el cual el Estado identifica, ubica, describe y valora los predios de un país. En su versión moderna gracias a la firma del acuerdo final de paz se le conoce como catastro multipropósito, dejando de ser únicamente un instrumento fiscal para convertirse en una herramienta integral al servicio del ordenamiento territorial, la formalización de la propiedad, la planificación del desarrollo y la reparación de víctimas.

Hoy sabemos que el rezago catastral era profundo ya en muchos territorios los predios

llevaban más de 20 años sin actualización, lo que generaba distorsiones enormes entre el valor real y el valor registrado. De hecho, el valor catastral promedio en Colombia representaba apenas el 16% del valor comercial, cuando no debería ser inferior al 60% por ley[1].

Adicionalmente, gracias a la actualización catastral se ha evidenciado con mayor claridad la estructura de la propiedad rural en Colombia y su ordenamiento[2]:

- El 65,8% de los predios son microfundios menos de 3 hectáreas (ha), ocupan solo el 4% del territorio.
- El 17,1% son minifundios entre 3 y 10 ha y ocupan el 7% del territorio.
- El 6.6% son pequeña propiedad entre 10 y 20 ha y ocupan el 7% del territorio.
- El 9.7% de los predios son mediana propiedad entre 20 a 200 ha y representando el 39% del territorio.
- Finalmente, el 0,8% de los predios con latifundios mayores a 200 ha y concentran el 44% de la tierra.

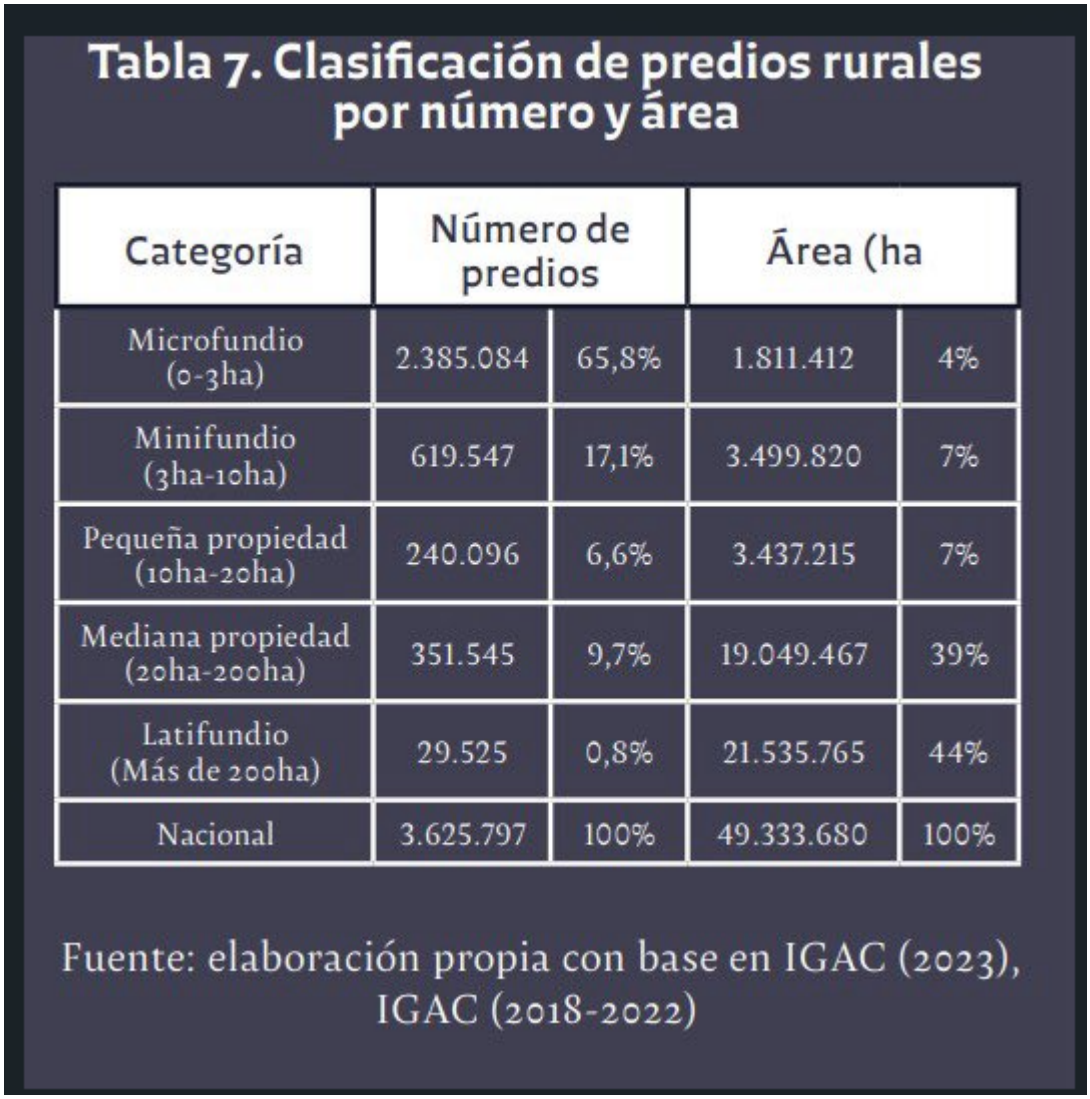


Tabla 7. Clasificación de predios rurales por número y área

Categoría	Número de predios		Área (ha	
Microfundio (0-3ha)	2.385.084	65,8%	1.811.412	4%
Minifundio (3ha-10ha)	619.547	17,1%	3.499.820	7%
Pequeña propiedad (10ha-20ha)	240.096	6,6%	3.437.215	7%
Mediana propiedad (20ha-200ha)	351.545	9,7%	19.049.467	39%
Latifundio (Más de 200ha)	29.525	0,8%	21.535.765	44%
Nacional	3.625.797	100%	49.333.680	100%

Fuente: elaboración propia con base en IGAC (2023), IGAC (2018-2022)

Fuente: Cuadro de la publicación: Fragmentación y distribución de la propiedad rural en Colombia. Fragmentación y distribución de la propiedad rural en Colombia.

Estos estudios catastrales permiten identificar dos conclusiones fundamentales. En primer lugar, evidencian una alta concentración de la tierra, lo que implica que, con la información disponible, la ciudadanía puede conocer con mayor claridad quiénes son los grandes propietarios. En segundo lugar, muestran que los campesinos poseen, en su mayoría, pequeñas extensiones con baja capacidad productiva. Sin embargo, esta misma información

permite ubicar con precisión a las familias campesinas que han sobrevivido al conflicto, lo que abre la posibilidad de una intervención estatal focalizada para fortalecer su vocación agrícola, proteger sus entornos ambientales y preservar su identidad cultural.

¿Quién hace el catastro y quién cobra los impuestos prediales?

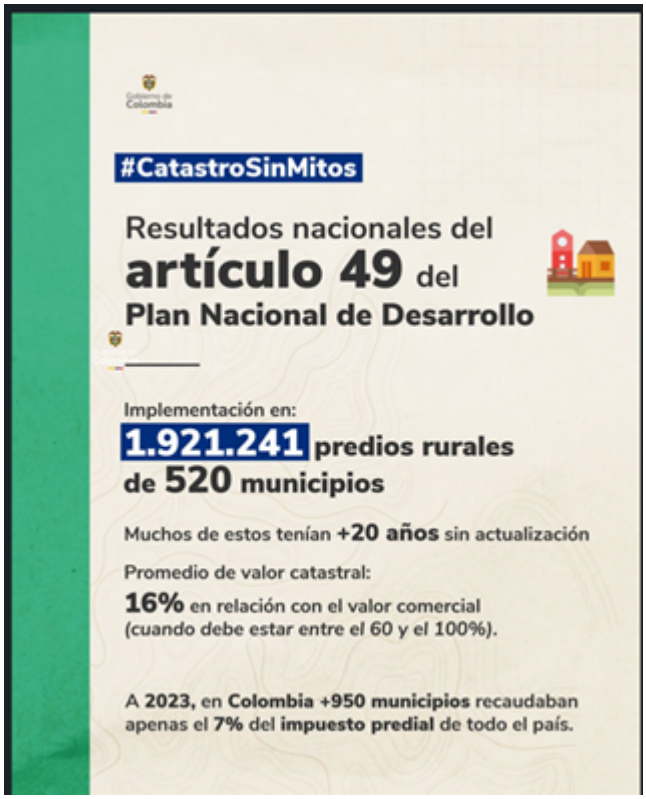
Uno de los principales mitos que ha generado confusión es creer que el IGAC cobra impuestos. Esto no es cierto. El IGAC y los gestores catastrales solo producen información. El impuesto predial es de carácter municipal lo que significa que los concejos municipales y alcaldías son quienes definen tarifas, liquidan, recaudan y además, definen los criterios para generar tributación especial para las familias campesinas y víctimas del conflicto.

Esta distinción es fundamental, porque permite entender que la actualización catastral no implica automáticamente aumentos desproporcionados del predial. De hecho, la ley establece límites claros como lo ha explicado el director del IGAC en varios medios de comunicación al explicar que, si un pequeño propietario con un predio menor a 100 hectáreas que antes pagaba 200.000 pesos, pasaría a pagar alrededor de 300.000 pesos, reflejando un ajuste moderado de máximo un 50%. En cambio, un predio de gran extensión mayor a 100 hectáreas, que también pagaba 200.000 pesos antes, podría llegar a pagar cerca de 400.000 pesos. Ahora, si la situación es contraria, significa que el municipio no está cumpliendo la ley[3].

Teniendo en cuenta lo anterior, Los datos más recientes sobre las actualizaciones catastrales lideradas por el IGAC y gestores muestran avances interesantes[4]:

- Se han intervenido 1.921.241 predios rurales en 520 municipios y muchos de ellos no actualizan su catastro desde hace más de 20 años.
- Antes de la actualización, más de 950 municipios recaudaban apenas el 7% del predial nacional, evidenciando la debilidad fiscal territorial.
- El 75,7% de los predios no supera los 50 millones de pesos de avalúo catastral.
- Solo el 1% de los predios supera los 1.000 millones de pesos.

Esto demuestra que el catastro actualizado no está afectando a la mayoría de la población con grandes cargas tributarias, sino que está ordenando el sistema y corrigiendo inequidades.





Fuente: Publicación del X del IGAC el 18 de abril del 2026. https://x.com/i/status/2045489522646143329

¿Cómo el catastro puede ayudar a las familias que reclaman, a las víctimas del conflicto armado, campesinas y las poblaciones más vulnerables?

Teniendo claro lo anterior, el catastro multipropósito es una herramienta técnica espacial que también sirve para el ordenamiento territorial pero también, para la reparación y protección social de las comunidades por medio de acuerdo municipales promoviendo una tributación especial.

Con base en la información catastral, las Alcaldías en alianza con los concejos municipales, pueden diseñar esquemas de tributación más justos con exoneraciones temporales del impuesto predial para víctimas, tarifas diferenciales para campesinos que sostienen la producción de alimentos y alivios para hogares en riesgo de pobreza. Así, el catastro deja de ser un simple registro técnico para convertirse en un instrumento concreto de justicia territorial y reparación. Adicionalmente, esto no es nuevo, ya existen experiencias en varios municipios de Colombia y en el caso de Antioquia se destaca el caso de San Pedro de los Milagros con el Acuerdo Municipal 69 del 29 de noviembre del 2023.

Pero para que esto ocurra, la ciudadanía tiene un rol central. Primero, revisando y corrigiendo la información catastral cuando haya errores y segundo, organizándose para exigir que esa información sea pública y se traduzca en beneficios concretos por medio de acuerdos municipales. El catastro abre la puerta, pero son las decisiones políticas locales las que determinan si se convierte en una herramienta de inclusión o si se queda en una oportunidad perdida.

Hoy la discusión no es solo técnica, es profundamente política y ciudadana. Si alcaldes y concejales no responden a estas demandas, quedará en evidencia que posiblemente trabajan o representan a quienes acumulan tierra sin pagar impuestos. Durante años, muchos territorios vieron cómo grandes acumuladores de territorio permanecían invisibles al sistema, apropiándose de baldíos y evitando tributar lo que les corresponde afectando las capacidades de inversión pública de las alcaldías. El presidente Gustavo Petro en el marco del cumpliendo de su plan de desarrollo dio su gran aporte al dejar un país con un catastro actualizado en más de un 55% en el país, cuando lo había recibido en un 9% mostrando esta alianza que existen entre políticos regionales y grandes terratenientes.

La invitación es clara a la ciudadanía y movimientos sociales, apropiarse de la información, participar activamente y convertir este debate en una movilización consciente por la equidad, la transparencia y el desarrollo territorial.

[1] Artículo 24 de la ley 1450 del 2011. Parágrafo. El avalúo catastral de los bienes inmuebles fijado para los procesos de formación y actualización catastral a que se refiere este artículo, no podrá ser inferior al sesenta por ciento (60%) de su valor comercial.

[2] Fragmentación y distribución de la propiedad rural en Colombia. Fragmentación y distribución de la propiedad rural en Colombia. chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://www.igac.gov.co/sites/default/files/2024-05/FDPRC_Dig_V2.pdf?utm_source=chatgpt.com

[3] Los límites legales establecidos en la Ley 44 de 1990 y la Ley 1995 de 2019.

[4] Publicación del X del IGAC el 18 de abril del 2026. https://x.com/i/status/2045489522646143329

Carlos Montoya, Asesor de la directora Gloria Cuartas de la Unidad de Implementación del Acuerdo Final de Paz, Tecnólogo Catastral del Colegio Mayor de Antioquia Comunicador social y periodista de la Universidad de Antioquia, Master en Estrategias de Ordenamiento Territorial y Recursos Naturales de la Universidad de Oviedo en España.

Foto tomada de: Construido con Chatgpt