

## Instructivo para solicitar avalúo comercial para solicitud de revisiones de avalúos catastrales

Para sustentar cualquier solicitud ante autoridades administrativas o judiciales sobre la inexactitud de los avalúos catastrales efectuados por la autoridad catastral, esa pretensión debe sustentarse de manera sólida, el elemento probatorio más importante es un avalúo comercial independiente realizado por un perito idóneo. Este instructivo le indica las condiciones mínimas que PROCANA recomienda tener en cuenta al contratar dicho avalúo.

### 1 **APLIQUE LA NORMA ESPECIAL PARA PREDIOS AGROPECUARIOS — LEY 101 DE 1993**

La primera condición que debe cumplir el avalúo es que se aplique la normativa especial para predios rurales con uso agropecuario. El Artículo 9° de la Ley 101 de 1993 (Ley General de Desarrollo Agropecuario y Pesquero) establece una regla de valoración diferenciada para predios rurales que solo tienen permitido uso agropecuario:

*"Cuando las normas municipales sobre el uso de la tierra no permitan aprovechamientos diferentes de los agropecuarios, los avalúos catastrales no podrán tener en cuenta ninguna consideración distinta a la capacidad productiva y la rentabilidad de los predios, así como sus mejoras, excluyendo, por consiguiente, factores de valorización tales como el influjo del desarrollo industrial o turístico, la expansión urbanizadora y otros similares." — Artículo 9°, Ley 101 de 1993*

Esto significa que, para un predio dedicado a cultivos de caña, cuyo uso del suelo definido en el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) municipal sea exclusivamente agropecuario, el evaluador NO debe tener en cuenta:

1. Expectativas de desarrollo urbanístico o industrial de la zona.
2. El influjo de expansión urbana o valorización por cercanía a perímetros urbanos.
3. Factores turísticos o de valorización por infraestructura vial ajena a la actividad agropecuaria.

En cambio, el avalúo si debe basarse en:

- a) La capacidad productiva del suelo (aptitud agronómica, calidad, textura, irrigación).
- b) La rentabilidad del predio según su uso real y los ingresos que genera la actividad cañera.
- c) Las mejoras existentes (infraestructura de riego, drenaje, vías internas, construcciones funcionales).



Adicionalmente, el párrafo del mismo Artículo 9° establece que para el ajuste anual del avalúo de predios rurales agropecuarios, el Gobierno debe aplicar el Índice de Precios al Productor Agropecuario (IPPA) cuando su incremento porcentual sea inferior al del Índice de Precios al Consumidor (IPC). Esto refuerza el criterio de que la valoración debe atender la realidad económica del sector productivo agrícola, no las dinámicas del mercado inmobiliario urbano.

## 2 EXIJA QUE EL AVALUADOR APLIQUE UNA METODOLOGÍA TÉCNICA RECONOCIDA

El avalúo que contrate debe estar elaborado con fundamento en alguna de las metodologías técnicas previstas en el Decreto 148 de 2020. Específicamente, el Artículo 2.2.2.6.3 del Decreto 148 de 2020 y las normas concordantes reconocen las siguientes metodologías para la determinación del valor de inmuebles, cualquiera de las metodologías deberá reflejar la capacidad productiva exigida por el Art. 9° Ley 101/1993.:

<b>Metodología</b>	<b>En qué consiste</b>
<b>Comparativo o de mercado</b>	Se determina el valor comparando el predio con transacciones recientes de inmuebles similares en la zona. Para predios rurales agropecuarios, deben usarse solo comparables de predios con igual uso del suelo.
<b>De ingresos o capitalización de rentas</b>	Estima el valor a partir de los ingresos netos que el predio puede generar con su uso actual (cultivo de caña).
<b>De costo de reposición</b>	Determina el valor de las mejoras y construcciones con base en el costo de reponerlas o reproducirlas, descontando la depreciación. Aplica cuando el predio tiene instalaciones relevantes.
<b>Residual</b>	Método complementario para estimar el valor del suelo cuando no hay comparables directos disponibles.

## 3 VERIFIQUE QUE EL AVALUADOR ESTÉ INSCRITO EN EL REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES (RAA)

Sólo los peritos evaluadores inscritos en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA) están habilitados legalmente para expedir avalúos que tengan valor probatorio en actuaciones administrativas y judiciales en Colombia. El RAA es administrado por el Consejo Nacional de Valuación de la Propiedad — COPNIA, y constituye el requisito de idoneidad exigido por el Decreto 148 de 2020 y la Ley 1673 de 2013.

Para verificar que el evaluador que usted va a contratar se encuentra debidamente inscrito, puede consultar en línea el directorio oficial del RAA: <https://www.raa.org.co/>

En esa plataforma puede buscar al evaluador por nombre o número de identificación y verificar:

1. Que se encuentra activo y con inscripción vigente en el RAA.
2. La categoría de inscripción (general, inmuebles rurales, etc.).
3. Que no tenga sanciones disciplinarias activas.

#### **AVISO IMPORTANTE — CARÁCTER INFORMATIVO**

*La presente información ha sido elaborada por PROCAÑA con fines exclusivamente informativos y orientativos para sus afiliados. Su contenido no constituye ni pretende sustituir una asesoría o consulta jurídica individualizada. Cada caso particular puede presentar circunstancias específicas que requieren el análisis de un profesional. PROCAÑA no asume responsabilidad alguna por las decisiones que los afiliados adopten con base en la información aquí contenida.*

