

DECRETO 3496 DE 1983

(26 de diciembre de 1983)

Por el cual se reglamenta parcialmente la Ley 14 de 1983 y se dictan otras disposiciones

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA

En ejercicio del numeral 3º del artículo 120 de la Constitución Nacional

DECRETA:

Artículo 1. Objetivos de las entidades catastrales: las autoridades catastrales tendrán a su cargo las labores de formación, actualización y conservación de los catastros, tendientes a la correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica de los inmuebles.

Artículo 2. Definición de catastro: El Catastro es el inventario o censo, debidamente actualizado y clasificado, de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares, con el objeto de lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica.

Artículo 3. Aspecto Físico: El aspecto físico consiste en la identificación de los linderos del terreno y edificaciones del predio sobre documentos gráficos o fotografías aéreas u ortofotografías y la descripción y clasificación de las edificaciones y del terreno.

Artículo 4. Aspecto Jurídico: El aspecto jurídico consiste en indicar y anotar en los documentos catastrales la relación entre el sujeto activo del derecho, o sea el propietario o poseedor, y el objeto o bien inmueble, mediante la identificación ciudadana o tributaria del propietario o poseedor, y de la escritura y registro o matrícula inmobiliaria del predio

respectivo.

Artículo 5. Aspecto Fiscal: El aspecto fiscal consiste en la preparación y entrega a los Tesoreros Municipales y a las Administraciones de Impuestos Nacionales respectivas, de los listados de los avalúos sobre los cuales ha de aplicarse la tasa correspondiente al impuesto predial y demás gravámenes que tengan como base el avalúo catastral, de conformidad con disposiciones legales vigentes.

Artículo 6. Aspecto Económico: El aspecto económico consiste en la determinación del avalúo catastral del predio, obtenido por la adición de los avalúos parciales practicados independientemente para los terrenos y para las edificaciones en él comprendidos.

Artículo 7. Avalúo Catastral: El avalúo catastral consiste en la determinación del valor de los predios, obtenido mediante investigación y análisis estadístico del mercado inmobiliario. El avalúo de cada predio se determinará por la adición de los avalúos parciales practicados independientemente para los terrenos y para las edificaciones en él comprendidos.

Las autoridades catastrales realizarán los avalúos para las áreas geoeconómicas, dentro de las cuales determinarán los valores unitarios para edificaciones y para terrenos.

Parágrafo. Conforme el artículo 11 de la Ley 14 de 1983, en ningún caso los inmuebles por destinación constituirán base para la determinación del avalúo catastral.

Artículo 8. Avalúo de la Formación: El avalúo de la formación catastral se obtendrá para zonas homogéneas geoeconómicas teniendo en cuenta los valores unitarios que las autoridades catastrales determinen para edificaciones y terrenos, los cuales se clasificarán dentro de las categorías de precios unitarios que establezca el gobierno nacional por intermedio del Ministerio de Hacienda y Crédito Público.

Artículo 9. Avalúo de la Actualización de la Formación Catastral: El avalúo de la actualización de la formación catastral es el avalúo catastral corregido para eliminar disparidades provenientes de cambios físicos, variaciones de uso o de productividad, obras públicas o condiciones locales del mercado inmobiliario.

Artículo 10. Avalúo en la Conservación: Una vez formado el catastro o actualizada la formación del catastro, las autoridades catastrales están obligadas a conservarlo o mantenerlo al día en todos sus aspectos.

Los avalúos provenientes de cambios originados por conservación serán los que determinen las autoridades catastrales, para cuyo efecto tendrán en cuenta el valor de las transacciones inmobiliarias que aparezcan en las escrituras públicas registradas, o en su defecto, podrán considerar las certificaciones expedidas por el Alcalde Municipal o Corregidor Intendencial o Comisarial del lugar, o harán los avalúos cuando el propietario o poseedor no presente ninguna de las pruebas enumeradas, o si de las presentadas no puede deducirse el avalúo correspondiente.

Cuando en las escrituras figure un valor menor al avalúo catastral vigente, éste se mantendrá para efectos catastrales y fiscales.

Artículo 11. Formación catastral: La formación catastral consiste en el conjunto de operaciones destinadas a obtener la información sobre los terrenos y edificaciones en los aspectos físico, jurídico, fiscal y económico de cada predio.

La información obtenida se anotará en la ficha predial y en los documentos gráficos, listados y formatos de control estadístico que diseñen las autoridades catastrales.

El proceso de formación termina con la resolución por medio de la cual las autoridades catastrales, a partir de la fecha de dicha providencia, ordenan la inscripción en el catastro de los predios que han sido formados y establecen que el proceso de conservación se inicia al día siguiente, a partir del cual, el propietario o poseedor podrá solicitar la revisión del avalúo de acuerdo con el artículo 9 de la Ley 14 de 1983.

Artículo 12. Conservación Catastral: La conservación catastral consiste en el conjunto de operaciones destinadas a mantener al día los documentos catastrales de conformidad con los cambios que experimente la propiedad raíz en sus aspectos físico, jurídico, fiscal y económico.

La conservación se inicia al día siguiente en el cual se inscribe la formación o la actualización de la formación en el catastro, y se formaliza con la resolución que ordene la inscripción en los documentos catastrales de los cambios que se hayan presentado en la propiedad raíz.

Artículo 13. Actualización de la Formación Catastral: La actualización de la formación catastral consiste en el conjunto de operaciones destinadas a renovar los datos de la formación catastral, revisando los elementos físico y jurídico del catastro y eliminando en el elemento económico las disparidades originadas por cambios físicos, variaciones de uso o de productividad, obras públicas o condiciones locales de mercado inmobiliario.

La actualización de la formación catastral se debe realizar dentro de un periodo máximo de cinco (5) años, a partir de la fecha en la cual se termina la formación de un catastro, de conformidad con lo establecido en el artículo 5 de la Ley 14 de 1983 y el artículo 11 del presente decreto.

La información obtenida y los cambios encontrados se anotarán en los documentos

catastrales pertinentes. El proceso termina con la resolución por medio del cual las autoridades catastrales, a partir de la fecha de dicha providencia, ordenan la renovación de la inscripción en el catastro de los predios que han sido actualizados y establecen que en el proceso de conservación se inicia el día siguiente a partir del cual, el propietario o poseedor podrá solicitar la revisión del avalúo de acuerdo con el artículo 9 de la Ley 14 de 1983.

Artículo 14. Ciclos de Formación o Actualización: Las autoridades catastrales tendrán la obligación de formar los catastros o actualizarlos en el curso de periodos de 5 años en todos los municipios del país, con el fin de revisar los elementos físico y jurídico del catastro y eliminar las posibles disparidades en el avalúo catastral originadas en mutaciones físicas, variaciones de uso o de productividad, obras públicas o condiciones locales de mercado inmobiliario.

Concluido el periodo de 5 años, desde la formación o actualización, no se podrá hacer un nuevo reajuste y continuará vigente el último avalúo catastral hasta tanto se cumpla un nuevo acto de formación o actualización del avalúo del respectivo predio.

Artículo 15. Reajuste de los avalúos en los intervalos entre formación y actualización: En el intervalo entre los actos de formación o actualización del catastro, las autoridades catastrales reajustarán los avalúos catastrales para vigencias anuales.

Para calcular la proporción de tal reajuste se establecerá un índice de precios de unidad de área para cada categoría de terrenos y construcciones tomando como base los resultados de una investigación estadística representativa del mercado inmobiliario, cuya metodología deberá ser aprobada por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística.

Artículo 16, Determinación del Reajuste: El Instituto Geográfico Agustín Codazzi someterá a la aprobación del Departamento Administrativo Nacional de Estadística la metodología que

escoja para la investigación estadística del mercado inmobiliario y una vez aprobada, las autoridades catastrales deberán proceder a las investigaciones respectivas.

El Gobierno Nacional mediante decreto originario del Ministerio de Hacienda y Crédito Público determinará la proporción del reajuste para cada año a más tardar el 31 de octubre, teniendo en cuenta las investigaciones adelantadas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi y demás autoridades catastrales.

La proporción de este reajuste no podrá ser superior a la proporción del incremento del índice nacional promedio de precios al consumidor que determine el Departamento Administrativo Nacional de Estadística para el periodo comprendido entre el 1o de septiembre del respectivo año y la misma fecha del año anterior.

Artículo 17. Reajuste anual del avalúo para catastros no formados hasta el año 1988: En aquellos municipios en los cuales no se hubiere formado el catastro con arreglo a las disposiciones de los artículos 4, 5 y 6 de Ley 14 de 1983 los avalúos vigentes se ajustarán anualmente hasta el 31 de diciembre de 1988, en un porcentaje determinado por el Gobierno Nacional mediante decreto originario del Ministerio de Hacienda y Crédito Público, antes del 31 de octubre de cada año, previo concepto del Consejo Nacional de Política Económica y Social (CONPES). El porcentaje del incremento no será inferior al 50% ni superior al 90% del incremento del índice nacional promedio de precios al consumidor, registrado para el periodo comprendido entre el 1o de septiembre del respectivo año y la misma fecha del año anterior.

El primer ajuste anual de que trata este artículo se aplicará para la vigencia del 1º de enero de 1984.

Artículo 18. Actualización de avalúos en 1983: el avalúo catastral de todos los inmuebles se

actualizará durante el año de 1983. Para este efecto el último avalúo vigente se reajustará en un 10% anual acumulado, año por año, de acuerdo con su antigüedad o fecha. El periodo del reajuste no podrá exceder de 15 años.

El Instituto Geográfico Agustín Codazzi y las oficinas de catastro de Cali, Medellín y Antioquia, incorporarán dichas modificaciones en los registros catastrales.

Parágrafo 1: para los predios rurales el reajuste previsto surtirá efectos fiscales así: para 1983 el 50% de su valor y para 1984 el 100%.

Parágrafo 2: la actualización del avalúo catastral prevista en este artículo no rige para los predios del Distrito Especial de Bogotá, cuyo avalúo catastral ya hubiere sido reajustado, en desarrollo de lo dispuesto en el Acuerdo 1 de 1981.

En todo lo demás el catastro del Distrito Especial de Bogotá se regirá por las disposiciones de la Ley 14 de 1983 y este decreto.

Artículo 19. Inscripción Catastral: el catastro de los predios elaborado por formación o actualización de la formación y los cambios individuales que sobrevengan en la conservación catastral, se inscribirán en los registros catastrales en la fecha de la resolución que lo ordena.

Las autoridades catastrales, a solicitud de los propietarios o poseedores, certificarán sobre la inscripción catastral del predio, indicando la fecha de la vigencia fiscal del avalúo.

Artículo 20. Inscripciones de predios o mejoras no incorporadas al catastro: los propietarios o poseedores de terrenos o edificaciones no incorporadas al catastro, deben comunicar a las autoridades catastrales o a las Tesorerías Municipales donde no hubiere

oficina de catastro, y dentro de un término de 1 año contado a partir del 6 de julio de 1983 fecha de vigencia de Ley 14 de 1983, el nombre y la identificación ciudadana o tributaria del propietario o poseedor, valor, área y ubicación del terreno y edificaciones no incorporadas, la escritura registrada o documentos de adquisición y la fecha desde la cual es propietario o poseedor.

Las autoridades catastrales deben inscribir el terreno y edificación declarados, ajustando sus valores, a partir de la fecha de la escritura respectiva o en su defecto a partir de la fecha desde la cual el solicitante haya manifestado ser propietario o poseedor y hasta la fecha de inscripción, en un 10% anual acumulativo sin exceder de 15 años hasta 1983, y de 1984 en adelante de acuerdo con el índice ordenado por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público para cada año, según las disposiciones contenidas en los artículos 15, 17 y 18 del presente Decreto.

Artículo 21. Avalúos de oficio para predios o mejoras no inscritos: las autoridades catastrales, a partir de 1 año de vigencia de la Ley 14 de 1983, establecerán de oficio los avalúos catastrales para los predios o mejoras que no estén inscritos en el catastro.

El valor con el cual se inscribirán en el catastro dichos inmuebles será el que aparezca en la escritura reajustándolo para cada año, a partir de la fecha de adquisición o posesión y hasta la fecha de inscripción, en el 100% del índice anual de precios al consumidor para empleados, determinado por el DANE.

Cuando en la escritura o documento privado no figuren las edificaciones y su valor, el propietario o poseedor de ellas, deberá presentar las pruebas correspondientes ante las Oficinas de Catastro, y si no lo hiciere, el catastro fijará el avalúo previa inspección ocular.

Artículo 22. Vigencia Fiscal: los avalúos establecidos de conformidad con los artículos 4, 5,

6 y 7 de la Ley 14 de 1983, entrarán en vigencia el 1o de enero del año siguiente a aquel en que fueron ejecutados.

Las autoridades catastrales ordenarán por resolución la vigencia de los avalúos resultantes de los procesos de formación y de actualización de la formación y de los cambios individuales debidamente ajustados que sobrevengan en la conservación catastral.

Artículo 23. Comunicación a entidades públicas sobre los predios no inscritos en el catastro: las autoridades catastrales comunicarán a las Administraciones de Impuestos respectivas y a los Tesoreros Municipales el avalúo resultante de la formación, actualización de la formación, conservación y de la inscripción en el catastro de los predios o mejoras que no estaban incorporadas en él.

Artículo 24. Aplazamiento de vigencia y reducción de los índices de ajuste del avalúo catastral: El Gobierno Nacional de oficio o por solicitud fundamentada de Consejos Municipales, debido a especiales condiciones económicas o sociales que afecten a determinados municipios o zonas de éstos, podrá aplazar la vigencia de catastros elaborados por formación o actualización, por un periodo de hasta 1 año. Si subsisten las condiciones que originaron el aplazamiento procederá a ordenar nueva formación o actualización de estos catastros.

Igualmente, por los mismos hechos y bajo las mismas condiciones del inciso anterior, el Gobierno podrá, para determinados municipios o zonas de estos, reducir el porcentaje de ajuste establecido en los artículos. 6 y 7 de la Ley 14 de 1983.

La reducción a que se refiere el inciso anterior podrá ser inferior al límite mínimo del incremento porcentual del índice de precios al consumidor señalado en el artículo 7 de la Ley 14 de 1983.

En el evento de que la vigencia fiscal de los avalúos elaborados por formación o actualización de la formación fuera aplazada por el Gobierno, en los términos y condiciones señalados en el artículo 10 de la Ley 14 de 1983, continuarán vigentes los avalúos anteriores y por lo tanto, se seguirán aplicando índices anuales de ajustes correspondientes hasta que termine el aplazamiento o se pongan en vigencia fiscal los avalúos aplazados, o se realice y ponga en vigencia una nueva formación o actualización de la formación.

Artículo 25. Auto-estimación del avalúo: Antes del 30 de junio de cada año, los propietarios o poseedores de inmuebles o mejoras podrán presentar ante la correspondiente Oficina de Catastro, la estimación del avalúo catastral. En los municipios donde no hubiere Oficina de catastro, su presentación se hará ante el Tesorero Municipal.

Dicha estimación no podrá ser inferior al avalúo vigente y se incorporarán al catastro con fecha 31 de diciembre del año en el cual se haya efectuado, si la autoridad catastral la encuentra justificada por mutaciones físicas, valorización o cambio de uso.

En la declaración o estimación del avalúo, el propietario o poseedor suministrará los datos que solicite la autoridad catastral correspondiente.

Esta declaración se presentará personalmente mostrando el documento de identidad, o en su defecto, enviándola previa autenticación de la firma ante Notario, o presentándola por intermedio de apoderado o representante legal.

Parágrafo: Para el año de 1983 los propietarios o poseedores podrán presentar en las Oficinas de Catastro o Tesorerías Municipales la estimación del avalúo en cualquier época y el catastro la incorporará en el transcurso del mismo año, de acuerdo con lo establecido en el artículo 13 de la Ley 14 de 1983.

Artículo 26. Remisión de la estimación por los Tesoreros Municipales: los Tesoreros Municipales que reciban de los propietarios o poseedores la estimación del avalúo de sus terrenos y edificaciones, deben enviar dicha estimación a las Oficinas de Catastro correspondientes dentro de los 3 días calendario siguientes a su recibo.

Artículo 27. Aceptación de la estimación: las autoridades catastrales, a partir de la fecha de recibo de la estimación del avalúo, aceptarán dicha estimación dentro de un plazo de 30 días calendario.

Si las autoridades catastrales consideran que la auto estimación del avalúo no debe ser aceptada por no estar fundamentada en cambios físicos, valorización o cambios de uso, deberán pronunciarse al respecto dentro del plazo de 30 días anteriormente señalado.

Parágrafo: las autoridades catastrales, dentro de los 30 días siguientes a la fecha de rechazo de la estimación, informarán a la Administración de Impuestos respectiva el nombre e identificación de la persona natural o jurídica a la cual se le haya rechazado la auto estimación, el valor de ésta última y el avalúo catastral correspondiente.

Artículo 28. Obligación de adjuntar la estimación a la declaración de renta y patrimonio: los propietarios o poseedores que presenten la estimación del avalúo, deberán adjuntar a la declaración de renta y patrimonio del año correspondiente, copia de la misma, sellada por la Oficina de Catastro o por la Tesorería ante la cual se haya presentado.

Artículo 29. Información de los avalúos catastrales: las autoridades catastrales informarán por los medios usuales de comunicación, sobre la fecha de inscripción catastral y de vigencia fiscal de los avalúos obtenidos por formación o actualización de la formación.

Artículo 30. Revisión de los avalúos: el propietario o poseedor podrá obtener la revisión del avalúo en la Oficina de Catastro correspondiente, cuando demuestre que el valor no se ajusta a las características y condiciones del predio. Dicha revisión se hará dentro del proceso de conservación catastral.

El propietario o poseedor podrá presentar la correspondiente solicitud de revisión del avalúo de su predio o mejora a partir del día siguiente al de la fecha de la resolución mediante la cual se inscribe el predio o mejora en el Catastro acompañándola de las pruebas que la justifiquen.

Parágrafo: las características y condiciones del predio se refieren a: límites, tamaño, uso, clase y número de construcciones, ubicación, vías de acceso, clases de terreno y naturaleza de la producción, condiciones locales del mercado inmobiliario y demás informaciones pertinentes.

Artículo 31. Modificación de los cambios en la conservación catastral: los cambios individuales ocurridos durante la conservación catastral se notificarán personalmente dentro de los 5 días hábiles siguientes a la fecha de expedición de la correspondiente resolución. Si el propietario no concurriere, se notificará por edicto que durará fijado en la Oficina de Catastro respectiva, por el término de 5 días hábiles.

En el texto de la notificación se indicarán los recursos que legalmente proceden contra la providencia de que se trata.

Copia de la providencia se remitirá a la Tesorería Municipal respectiva para que mantenga al día la inscripción predial e informe a los propietarios sobre los cambios ocurridos.

Artículo 32. Instancias en el catastro: el procedimiento gubernativo en Catastro tendrá dos

instancias en los casos de revisión de los avalúos de los catastros formados o actualizados o de las modificaciones del avalúo en conservación. En los demás casos, y siempre que no haya modificaciones del avalúo, tales como cambio de nombre, identificación de las personas, y análogas, las autoridades catastrales actuarán en única instancia.

Artículo 33. Recursos de reposición y apelación en la revisión: contra la resolución que desata la solicitud de revisión proceden los recursos de reposición y de apelación; el de reposición, ante el mismo funcionario que pronunció la providencia; y el de apelación, ante el inmediato superior; en ambos casos con el objeto de que se aclare, modifique o revoque.

Artículo 34. Forma y términos de los recursos: de uno u otro recurso ha de hacerse uso, por escrito, dentro de los 5 días hábiles siguientes al de la notificación personal o al de la desfijación del edicto, según el caso.

Transcurridos estos plazos sin que se hubiere interpuesto el recurso, la provincia quedará ejecutoriada.

Artículo 35. El recurso de reposición y la acción contencioso administrativa: el recurso de reposición no es obligatorio para el ejercicio de las acciones contencioso administrativas.

Artículo 36. Recurso de apelación subsidiario: El recurso de apelación puede interponerse directamente, o como subsidiario del de reposición, y ambos se resuelven de plano.

Artículo 37. Agotamiento de la vía gubernativa: para todos los efectos legales a que haya lugar, se entenderá agotada la vía gubernativa, cuando las providencias no son susceptibles de ninguno de los recursos establecidos en el artículo 33 del presente decreto, o cuando estos recursos se han decidido.

Parágrafo: también se entenderá agotada la vía gubernativa cuando interpuestos algunos de los recursos señalados en los artículos anteriores, se consideren negados por haber transcurrido un plazo de 1 mes sin que recaiga decisión resolutoria sobre ellos.

Artículo 38. Plazos para resolver sobre las solicitudes de revisión: Las autoridades catastrales tendrán un plazo de 15 días hábiles para resolver sobre la revisión del avalúo, de 15 días hábiles para resolver sobre el recurso de reposición, y de 30 días hábiles para decidir sobre el recurso de apelación. Estos plazos se contarán desde el día siguiente al de la fecha de recibo de la respectiva solicitud.

Artículo 39. Sitio de presentación de la solicitud de revisión: el propietario o poseedor presentará la solicitud de revisión ante la autoridad catastral de la jurisdicción de ubicación del inmueble, y donde esta autoridad no exista, la solicitud se podrá presentar ante el Tesorero Municipal del lugar de ubicación del predio.

Artículo 40. Obligación de los Tesoreros Municipales: los Tesoreros Municipales están obligados a enviar a las autoridades catastrales correspondientes la solicitud de revisión de los avalúos que presenten los propietarios o poseedores, dentro de los 3 días hábiles siguientes a su recibo.

Artículo 41. Normas catastrales: las labores catastrales de que trata la Ley 14 de 1983 se sujetarán en todo el país a las normas técnicas establecidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

En cumplimiento de lo anterior el Instituto Geográfico Agustín Codazzi ejercerá las labores de vigilancia y asesoría de las demás entidades catastrales del país.

Artículo 42. Vigilancia de los procesos catastrales: para dar cumplimiento a las funciones asignadas al Instituto Geográfico Agustín Codazzi en el artículo 12 ley 14 de 1983 relativas a la vigilancia sobre la adecuada aplicación de las normas técnicas en los procesos catastrales de formación, actualización de la formación y conservación que lleven a cabo las autoridades catastrales en todo el territorio nacional, esta entidad adelantará oportuna y periódicamente la revisión, análisis y verificación de esos procesos en todas las oficinas de catastro de todo el país.

En el caso de incumplimiento, contravención o error sobre la aplicación de las normas técnicas en los procedimientos catastrales señalados en el inciso anterior, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi formulará por escrito las observaciones pertinentes para que la entidad catastral correspondiente dé cumplimiento, modifique o haga la corrección pertinente en los respectivos procesos del catastro, dando para ello un término que se fijará para cada caso según las circunstancias, pero que no podrá exceder de 30 días calendario.

Si la entidad catastral correspondiente no hace las modificaciones o correcciones respectivas, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi mediante providencia motivada, ordenará las modificaciones o correcciones necesarias.

Artículo 43. Asesoría en catastro: el Instituto Geográfico Agustín Codazzi en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 12 de la Ley 14 de 1983, de oficio o a solicitud de parte dará asesoría a las demás entidades catastrales del país.

Para tal objeto ilustrará a las autoridades catastrales en la planeación, programación y ejecución de los trabajos catastrales, en investigaciones estadísticas del mercado inmobiliario, en la aplicación de los sistemas técnicos operativos y en el manejo de la documentación, archivos y sistematización catastrales y las asesorará en los asuntos

relacionados con la interpretación y ejecución de las normas técnicas que deberán aplicarse en los procesos de formación, conservación y actualización de la formación del catastro y en los trámites gubernativos reconocidos por la Ley a favor de los propietarios.

Artículo 44. Entidades crediticias, notarias y oficinas de registro de instrumentos públicos: las autoridades catastrales podrán considerar como indicadores del valor real de cada predio las hipotecas, las anticresis o los contratos de arrendamiento y traslaticios de dominio a él referidos. Las entidades crediticias sometidas a la vigilancia de la Superintendencia Bancaria, las encargadas del registro de instrumentos público y las notarias quedan obligadas a suministrar a los encargados del catastro, la información correspondiente cuando éstos la soliciten.

Las entidades señaladas en el presente artículo tendrán un plazo de 10 días hábiles a partir de la fecha de recibo de la solicitud para suministrar las informaciones solicitadas por las entidades catastrales.

El incumplimiento de lo aquí señalado dará lugar a las sanciones que la Superintendencia Bancaria o Superintendencia de Notariado y Registro tengan establecido en las normas vigentes respectivas.

Artículo 45. Registradores: Los registradores de instrumentos públicos están obligados a enviar a la Oficina de Catastro correspondiente, dentro de los 10 primeros días de cada mes, la información completa sobre modificaciones de la propiedad inmueble ocurridas durante el mes anterior.

El incumplimiento de esta disposición ocasionará la aplicación de las sanciones establecidas o que establezca la Superintendencia de Notariado y Registro.

Artículo 46. Certificados catastrales y paz y salvo municipal: para protocolizar actos de transferencia, constitución o limitación de dominio de inmuebles, el Notario o quien haga sus veces, exigirá e insertará en el instrumento el certificado catastral y el paz y salvo municipal expedidos por la Oficina de Catastro o Tesorero Municipal según el caso.

Cuando se trate de inmuebles procedentes de la segregación de uno de mayor extensión, el certificado catastral exigido podrá ser el del inmueble del cual se segrega.

Cuando las escrituras de enajenación total de inmuebles se corran por valores inferiores a los avalúos catastrales vigentes, se tendrá en cuenta para todos los efectos fiscales y catastrales, el avalúo catastral vigente en la fecha de la respectiva escritura.

Cuando se trate de protocolizar escrituras que contengan contratos de compra venta de inmuebles que se vayan a construir o se estén construyendo, el Notario exigirá copia debidamente sellada y radicada, de solicitud del avalúo del correspondiente inmueble acompañado del certificado de paz y salvo del lote donde se va adelantar o se está adelantando la construcción.

Parágrafo: Cuando el paz y salvo municipal contenga el avalúo catastral del inmueble y el número predial, no se exigirá certificado catastral.

Artículo 47. Avalúos administrativos: los avalúos elaborados con los procedimientos señalados en la Ley 14 de 1983, no se aplicarán para la determinación del valor de los bienes inmuebles en caso de compra venta, permuta o donación en que sean parte las entidades públicas, eventos en los cuales se aplicarán las disposiciones sobre el particular contenidas en el Decreto Ley 222 de 1983 o las que en el futuro las modifiquen o sustituyan.

En la negociación de inmuebles rurales, para programas de reforma agraria, el precio máximo de adquisición será el que determine para tal efecto el Instituto Geográfico Agustín Codazzi mediante avalúo administrativo.

Artículo 48. Expropiación de inmuebles: En caso de expropiación de inmuebles, las entidades de derecho público pagarán como indemnización el menor de estos dos valores: el avalúo catastral vigente en la fecha de sentencia que decreta la expropiación más el 30%, ó el avalúo practicado para tal fin, dentro del respectivo proceso por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, a la misma fecha.

Para efectos de este artículo, si el avalúo catastral vigente fue realizado mediante procedimiento establecido en el artículo 13 Ley 14 de 1983, su estimación debe haberse presentado ante la Oficina de Catastro con una antelación no menor de 2 años a la fecha de la primera notificación que la entidad de derecho público haga al propietario de que pretende adquirir el respectivo inmueble.

Parágrafo 1: hasta el año de 1985 inclusive, el porcentaje a que se refiere el inciso 1o de este artículo será del 60%.

Parágrafo 2: Esta misma norma del avalúo, se aplicará en casos de indemnización por ocupaciones de hecho y/o perjuicios causados con ocasión de ejecución de obra pública, considerada de utilidad pública e interés social, en razón directa a magnitud de daño. De la misma manera el lucro cesante y el daño emergente no podrán exceder el valor del interés bancario corriente, según certificación de superintendencia respectiva, sobre el valor del inmueble o parte de él afectada.

Artículo 49. Vivienda popular: para efectos de la aplicación de las normas establecidas en la Ley 14 de 1983, entiéndase como vivienda popular, los predios cuyas construcciones están

destinadas a habitaciones, se encuentran ubicadas dentro del perímetro urbano de cada municipio y están clasificadas dentro de la estratificación de manzanas establecida por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística en estratos bajo-bajo, bajo y medio-bajo y cuyas características son las siguientes:

Estrato bajo-bajo: Viviendas construidas sin un plan determinado y generalmente con materiales de desecho tanto en paredes como en techos. Pertenecen a este tipo los ranchos, chozas, carpas, cuevas, viviendas de desechos y en general cualquier recinto de carácter provisional o permanente, construido o acondicionado como alojamiento aunque no reúna las condiciones sanitarias indispensables; generalmente carecen de 2 o más servicios públicos. Están ubicados en zonas marginales no urbanizadas, ni urbanizables, siendo generalmente de invasión y careciendo casi por completo de vías de comunicación y transporte urbano

Estrato bajo: Está constituido por viviendas en obra negra, generalmente entregadas para ser terminadas por auto esfuerzo del propietario. Pueden ser casas independientes, viviendas en construcción o cuartos con alto grado de hacinamiento. Pueden disponer de algunos servicios públicos como agua y alcantarillado y en ocasiones luz eléctrica. Los barrios que constituyen estas viviendas están situados por lo general en la periferia urbana y disponen de algunas vías públicas sin pavimentar y escasos medios de transporte.

Estrato medio-bajo: Está constituido por viviendas técnicamente planeadas, semiterminadas, con fachada revocada generalmente sin pintar. Corresponde por lo general al tipo casa independiente con muros de ladrillo o bloques de cemento y techos de placa de cemento o teja de zinc. Tienen conexión con todos los servicios públicos excepto quizá el teléfono, aunque es posible encontrar en el barrio redes de teléfonos públicos. Los barrios que conforman estas viviendas pueden estar ubicados en la periferia urbana, alrededor de zonas industriales o inclusive en zonas más centrales, sin llegar a constituir conjuntos

residenciales técnicamente diseñados. Poseen vías de comunicación pavimentadas y medios de transporte urbano.

Artículo 50. Pequeña propiedad rural: Se entiende como pequeña propiedad rural a los predios ubicados en sectores rurales de cada municipio, destinados a agricultura o ganadería y que por razón de su tamaño y el uso de su suelo sólo sirvan para producir a niveles de subsistencia y en ningún caso sean de usos recreativos.

Artículo 51. Criterios sobre vivienda popular y pequeña propiedad rural: El respectivo Consejo Municipal, en la fijación de tarifas del impuesto predial y en cumplimiento de lo establecido en la Ley 14 de 1983, tendrá en cuenta las definiciones establecidas en los artículos 49 y 50 del presente decreto para vivienda popular y pequeña propiedad rural y las zonificaciones hechas por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística para las principales zonas urbanas del país, por la respectiva Oficina de Planeación Municipal o Distrital en los planes de desarrollo urbano vigentes, o por las autoridades municipales competentes en donde no exista Oficina de Planeación Municipal.

Artículo 52. Sanción moratoria: En caso de mora en el pago de los impuestos de que trata la Ley 14 de 1983 se aplicarán las sanciones que para el mismo efecto están establecidas respecto del impuesto de renta y complementarios.

Parágrafo: la sanción contemplada en el presente artículo no se aplicará a los predios rurales cuando el avalúo catastral de oficio no exceda de doscientos mil pesos (\$200.000).

Artículo 53. El presente decreto rige a partir de la fecha de su expedición y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias.

COMUNIQUESE Y CUMPLASE

DADO EN BOGOTA D.E.

ALFONSO GOMEZ GOMEZ

Ministro de Gobierno

EDGAR GUTIERREZ CASTRO

Ministro de Hacienda y Crédito Público