

DECRETO 3745 DE 1982

(23 de diciembre)

por el cual se dictan normas sobre catastro y otras disposiciones.

Nota: Modificado por el Decreto 389 de 1983 y por el Decreto 233 de 1983.

El Presidente de la República de Colombia, en ejercicio de las facultades que le otorga el artículo 122 de la [Constitución Política](#), y en desarrollo del Decreto número 3742 de 1982,

DECRETA:

Artículo 1° El avalúo catastral de todos los inmuebles se actualizará para la vigencia de 1983. Para este efecto, el último avalúo vigente, se reajustará en un diez por ciento (10%) anual que se acumulará año por año, de acuerdo con su antigüedad o fecha. El período 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.

Artículo 2° Para los predios rurales, el reajuste previsto en el artículo anterior surtirá efectos fiscales, así: para 1983, el 50% de su valor; para 1984, el 100%, que se tendrá en cuenta igualmente para los efectos del artículo siguiente.

Artículo 3° El Instituto Geográfico “Agustín Codazzi” y las Oficinas de Catastro de Bogotá, Cali, Medellín y Antioquia reajustarán los avalúos catastrales para vigencias anuales a partir del 1° de enero de 1984.

El Gobierno establecerá el porcentaje de ajuste para cada año, previo concepto del CONPES, teniendo en cuenta, entre otros, los siguientes factores:

- a) Los índices del valor de la tierra;
- b) La política de estabilización;
- c) Modificado por el Decreto 233 de 1983, artículo 1º. La variación de la productividad y la situación de los mercados internacionales.

Texto inicial de la letra c).: “El rendimiento de la productividad y la situación de los mercados internacionales.”.

En desarrollo de lo anterior, el Gobierno integrará una comisión que elaborará índices del valor de las tierras para las principales regiones del país.

Hasta tanto se establezcan los índices previstos en este artículo, el Gobierno determinará el porcentaje de ajuste por cada año, el cual no podrá ser inferior al 50% ni superior al 100% del incremento porcentual que haya fijado para fines tributarios en el año inmediatamente anterior.

Lo dispuesto en este artículo no se aplicará a los catastros formados o actualizados en el año inmediatamente anterior, según lo previsto en los artículos 5º, 6º y 7º del presente decreto.

Artículo 4º Los avalúos establecidos de conformidad con el artículo anterior, entrarán en vigencia el 1º de enero de cada año.

El propietario o poseedor podrá solicitar su revisión en la Oficina de Catastro correspondiente, durante los dos primeros meses del respectivo año, 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 y contra la decisión sólo procederá el recurso de reposición en la vía gubernativa.

Artículo 5° El Instituto Geográfico “Agustín Codazzi” y las Oficinas de Catastro de Bogotá, Cali, Medellín y Antioquia, continuarán adelantando las labores de formación, actualización y conservación de los catastros, tendientes a la correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica de los inmuebles.

Artículo 6° Las labores técnicas de formación o de actualización del catastro, a las cuales se refiere el artículo anterior, se adelantarán prioritariamente en los municipios o zonas del país que no tengan catastros, y en aquellos que los tenga, de acuerdo con las prioridades que fijen las autoridades catastrales, con base en la antigüedad de los mismos.

Artículo 7° La vigencia de los catastros elaborados por formación o actualización, para todos los efectos, empezará a partir del 1° de enero del año siguiente a aquél en que fue notificado y concluido el proceso de reclamos.

Artículo 8° Las labores catastrales de que trata el presente decreto se sujetarán en todo el país a las normas técnicas establecidas por el Instituto Geográfico “Agustín Codazzi”.

Artículo 9° El Gobierno Nacional, a solicitud fundamentada de los Concejos Municipales, por especiales condiciones económicas o sociales que afecten a determinados municipios o a zonas de estos últimos, podrá aplazar la vigencia de los catastros elaborados por formación o actualización, por un período hasta de un (1) año, plazo que podrá ampliarse hasta por un (1) año más, si subsisten las condiciones que originaron el aplazamiento.

Igualmente, por los mismos hechos y bajo las mismas condiciones previstas en el inciso anterior, en octubre de cada año, para la vigencia catastral siguiente y para determinados municipios o zonas de estos últimos, podrá fijar reducciones en el porcentaje de la variación del índice que se adopte para reajustar los avalúos, de acuerdo con lo establecido en el artículo 3° de este Decreto.

Artículo 10. El Gobierno Nacional a solicitud fundamentada del Ministerio de Agricultura, por variaciones en el precio de los productos agropecuarios de determinados municipios, podrá fijar los correspondientes cambios en el porcentaje de la variación del índice que se adopte para reajustar los avalúos de los predios rurales, de acuerdo con lo establecido en el artículo 3° de este Decreto.

Artículo 11. En ningún caso, los inmuebles por destinación harán parte del avalúo catastral.

Cuando se trate de predios afectados con mejoras agropecuarias, éstas sólo se tomarán en cuenta para efectos de los avalúos catastrales elaborados por formación o actualización, cuatro (4) años después de su realización.

Artículo 12. Modificado por el Decreto 233 de 1983, artículo 2º. Antes del 30 de junio de cada año, los propietarios o poseedores de inmuebles o de 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 Tesoro Municipal.

Dicha estimación no podrá ser inferior al avalúo vigente más el reajuste que corresponda al año en el cual se hace la correspondiente estimación y se incorporará al Catastro con fecha 31 de diciembre del año en el cual se haya efectuado.

Unicamente (sic) para el año de 1983, la estimación prevista en este artículo será incorporada por las oficinas de Catastro o por las Tesorerías Municipales, según el caso, en la fecha de su presentación.

Texto inicial del artículo 12.: “Antes del 30 de junio de cada año, los propietarios o poseedores de inmuebles o de 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 más el reajuste que corresponda al año en el cual se hace la correspondiente estimación y se incorporará al Catastro con fecha 31 de diciembre del año en el cual se haya efectuado.”.

Artículo 13. Los propietarios o poseedores que se acojan a la estimación del avalúo, deberán presentar con la declaración de renta y patrimonio del año correspondiente copia del mismo, sellada por la Oficina de Catastro o por la Tesorería ante la cual se haya presentado.

Artículo 14. Modificado por el Decreto 233 de 1983, artículo 3º. En caso reexpropiación de inmuebles, el Estado pagará el menor de estos dos valores: el avalúo catastral vigente en la fecha de la sentencia que decreta la expropiación, más un treinta por ciento (30%) o el avalúo comercial determinado para tal fin por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi en la misma fecha.

Texto inicial del artículo 14.: “En caso de expropiación de inmuebles, el Estado no podrá pagar sino hasta un treinta por ciento (30%) más, sobre el avalúo catastral vigente a la fecha de la negociación o expropiación, según el caso.”.

Artículo 15. Para fines de negociaciones crediticias o de cualquiera otra operación financiera adelantada con organismos vigilados por la Superintendencia Bancaria, el valor de los inmuebles no podrá ser inferior al avalúo catastral vigente.

Artículo 16. Las estimaciones catastrales que haga los propietarios, se tomarán en cuenta para los fines señalados en los artículos 14 y 15 del presente Decreto.

Artículo 17. Modificado por el Decreto 389 de 1983, artículo 2º. A partir del 1º de enero de 1983, las tarifas del impuesto predial, incluidas todas las sobretasas municipales, serán fijadas por los Concejos municipales y el Distrito Especial de Bogotá entre el 4 y el 12 por 1.000, sin perjuicio de que las entidades territoriales conserven las tarifas y sobretasas que en la fecha de promulgación del presente Decreto tengan establecidos por encima de estos límites.

Exceptúanse de la limitación anterior los lotes urbanizados no edificados.

Texto inicial del artículo 17.: “A partir del 1º de enero de 1983, la tarifa del impuesto predial podrá ser fijada por los Concejos Municipales, entre un cuatro (4) y un diez (10) por mil (1.000).”.

Artículo 18. Para el año gravable de 1983, la renta de goce consagrada en el artículo 70 del Decreto número 2053 de 1974, se estimará en un seis por ciento (6%) de avalúo catastral o del costo del inmueble, cuando éste fuere superior, en la parte que exceda de \$4.000.000. Este porcentaje será del siete por ciento (7%) para el año gravable de 1984 y del ocho por ciento (8%) para el año gravable de 1985 y siguientes.

Artículo 19. Los contribuyentes del impuesto sobre la renta y complementarios, podrán descontar del impuesto de patrimonio, una parte del impuesto predial equivalente a la

misma proporción que tenga el inmueble sobre el patrimonio bruto, así: por el año gravable de 1983, el treinta por ciento (30%) de la suma a descontar; por el año gravable de 1984, el sesenta por ciento (60%); por el año gravable de 1985, el ochenta por ciento (80%); y a partir del año gravable de 1986, el ciento por ciento (100%).

Este descuento no podrá exceder del monto del impuesto de patrimonio atribuible a los bienes inmuebles.

Artículo 20. Para los sujetos pasivos del impuesto de patrimonio, la deducción por concepto del impuesto predial pagado por el respectivo año, de que trata el artículo 48 del Decreto número 2053 de 1974, será el setenta por ciento (70%) por el año de 1983, del cuarenta por ciento (40%) para el año de 1984, del veinte por ciento (20%) por el año de 1985, y no operará a partir de 1986.

Artículo 21. En el caso de los impuestos que administra la Dirección General de Impuestos Nacionales, cuando el avalúo catastral de los bienes inmuebles que tengan el carácter de activos fijos fuere superior al costo fiscal, dicho avalúo catastral se tomará en cuenta para determinar:

- a) La renta o ganancia ocasional obtenida en su enajenación;
- b) La renta presuntiva;
- c) El patrimonio bruto, líquido y gravable;
- d) El avalúo de los bienes relictos.

Parágrafo 1° Modificado por el Decreto 389 de 1983, artículo 3º. Para los predios rurales el

avalúo catastral señalado en el inciso anterior, solo se tomará en el 85% de su valor.

Texto inicial del párrafo 1º.: “Para los predios rurales el avalúo catastral señalado en el inciso anterior, sólo se tomará en el 90% de su valor.”.

Parágrafo 2º Cuando el avalúo catastral previsto en este artículo correspondiere a la auto estimación o al avalúo formado o actualizado del respectivo bien y fuere superior al costo fiscal, para efectos de determinar la utilidad en el caso de enajenación del respectivo inmueble, únicamente se tendrá en cuenta dicho valor al finalizar el segundo año de vigencia de la respectiva estimación, formación o actualización.

Artículo 22. Cuando las tarifas de servicios públicos se determinen con fundamento en los avalúos catastrales, las escalas para dichas tarifas deberán reajustarse anualmente en los mismos porcentajes con que se reajusten los avalúos, de conformidad con el artículo 3º de este Decreto.

Artículo 23. Los avalúos elaborados con los procedimientos señalados en este Decreto, no se aplicarán para la determinación del valor de bienes inmuebles en casos de compraventa, permuta o donación en que sean parte las entidades públicas, eventos en los cuales se continuarán aplicando las normas vigentes.

Artículo 24. Los propietarios o poseedores de predios o mejoras no incorporados al Catastro, tendrán la obligación de comunicar a las Oficinas Seccionales del Instituto Geográfico “Agustín Codazzi” o a las Oficinas de Catastro de Bogotá, Cali, Medellín y Antioquia o a las Tesorerías Municipales en donde no estuvieren establecidas dichas Oficinas, tanto el valor como la fecha de adquisición de estos inmuebles o mejoras con el fin de que las entidades catastrales incorporen dicho valor con los ajustes correspondientes como avalúo oficial del inmueble.

Inciso 2º modificado por el Decreto 389 de 1983, artículo 4º. A los propietarios o poseedores de predios y mejoras que dentro del término de un (1) año, contado a partir de la vigencia de este Decreto, no cumplieren con la obligación prescrita en este artículo, se les establecerá de oficio el avalúo catastral tomando en cuenta el valor de la escritura, que se reajustará en un 100% el incremento porcentual del índice de precios al consumidor que indique el Departamento Administrativo Nacional de Estadística para el respectivo período por cada año transcurrido a partir de la fecha de la correspondiente escritura de adquisición.

Cuando las mejoras no estén incorporadas a la escritura, se tendrá en cuenta el valor fijado por la Oficina de Catastro previa inspección ocular.

Texto inicial del inciso 2º.: “A los propietarios o poseedores de predios que dentro del término de un (1) año, contado a partir de la vigencia de este Decreto, no cumplieren con la obligación prescrita en este artículo, se les establecerá de oficio el avalúo catastral tomando en cuenta el valor de la escritura, que se reajustará, en un ciento por ciento (100%) del incremento porcentual del índice de precios al consumidor que indique el Departamento Administrativo Nacional de Estadística para el respectivo período.”.

Artículo 25. Los impuestos dejados de pagar, según la liquidación que establece el artículo anterior, se cobrarán al propietario actual con intereses moratorios equivalentes al doble del interés bancario corriente, certificado por la Superintendencia Bancaria.

Inciso adicionado por el Decreto 389 de 1983, artículo 5º. La sanción anterior no se aplicará a los predios rurales cuando el avalúo catastral de oficio de que trata el presente artículo, no exceda de \$ 200.000.

Artículo 26. Modificado por el Decreto 389 de 1983, artículo 6º. Para protocolizar actos de transferencia , constitución o limitación de dominio de bienes inmuebles, el Notario, o quien haga sus veces, exigirá e insertará en el instrumento el certificado catastral expedido por la Oficina de Catastro o el Tesorero Municipal.

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.

El Notario se abstendrá de autorizar escritura sobre inmuebles cuyo precio de enajenación, para venta total del mismo, sea inferior al avalúo catastral vigente.

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

Los otorgantes de la respectiva escritura, dentro de los dos meses siguientes, deberán presentar copia auténtica de la escritura ante la Oficina de Catastro o la Tesorería Municipal, según el caso, para que realicen las actualizaciones a que haya lugar.

No se podrán rematar bienes inmuebles por valores inferiores al correspondiente avalúo catastral vigente en la fecha de la diligencia de remate.

Texto inicial del artículo 26.: “Para protocolizar cualquier acto sobre transferencia, constitución o limitación de dominio de bienes inmuebles, el Notario o el que haga sus veces, exigirá a los otorgantes y lo insertará en el instrumento, el Certificado catastral expedido por la correspondiente Oficina de Catastro o por el Tesorero Municipal.

El Notario se abstendrá de otorgar escritura sobre inmuebles cuyo precio de enajenación sea inferior al avalúo catastral vigente.”.

Artículo 27. Antes de registrar los instrumentos sobre transferencia, constitución o limitación del dominio de bienes inmuebles, los Registradores de Instrumentos Públicos deberán cerciorarse si los Notarios han cumplido en cada caso con el requisito exigido en el artículo anterior.

Los Registradores deberán abstenerse de inscribir en sus libros cualquier acto o instrumento sobre transferencia, constitución o limitación del dominio de inmuebles si en tales instrumentos no apareciere inserto el certificado catastral a que se refiere el artículo precedente o, si la enajenación se hubiere efectuado por un precio inferior al avalúo catastral vigente.

Artículo 28. Los Registradores de Instrumentos Públicos estarán obligados a enviar a la Oficina de Catastro correspondiente, dentro de los diez (10) primeros días de cada mes la información completa sobre las modificaciones de la propiedad inmueble ocurridas durante el mes anterior.

Artículo 29. La actualización del avalúo catastral prevista en el artículo 1º de este decreto, no rige para los predios del Distrito Especial de Bogotá, cuyo avalúo catastral va hubiere sido reajustado, en desarrollo de las disposiciones vigentes.

Inciso adicionado por el Decreto 233 de 1983, artículo 5º. En todo lo demás, los predios del Distrito Especial de Bogotá se regirán por las disposiciones del Decreto 3745 de 1982 y las del presente Decreto.

Artículo 30. Este decreto rige a partir de la fecha de su expedición y deroga las disposiciones que le sean contrarias.

Publíquese y cúmplase.

Dado en Bogotá, a 23 de diciembre de 1982.

BELISARIO BETANCUR

El Ministro de Gobierno, Rodrigo Escobar Navia.-El Ministro de Relaciones Exteriores, Rodrigo Lloreda Caicedo.-El Ministro de Justicia, Bernardo Gaitán Mahecha.-El Ministro de Hacienda y Crédito Público, Edgar Gutiérrez Castro.- El Ministro de Defensa Nacional, General Fernando Landazábal Reyes.- El Ministro de Agricultura, Roberto Junguito Bonett.- El Ministro de Trabajo y Seguridad Social, Jaime Pinzón López.- El Ministro de Salud, Jorge García Gómez.- El Ministro de Desarrollo Económico, Roberto Gerlén Echeverría.- El Ministro de Minas y Energía, Carlos Martínez Simahán.- El Ministro de Educación Nacional, Jaime Arias Ramírez.- El Ministro de Comunicaciones, Bernardo Ramírez.- El Ministro de Obras Públicas, José Fernando Isaza Delgado.