

DECRETO 1376 DE 1986

(Abril 30)

Por el cual se dictan normas sobre control de arrendamientos de bienes inmuebles ubicados en áreas urbanas.

Nota 1: Modificado por el Decreto 2445 de 1990.

Nota 2: Adicionado por el Decreto 2131 de 1990.

Nota 3: Subrogado parcialmente por el Decreto 444 de 1988.

El presidente de la República de Colombia, en ejercicio de sus atribuciones constitucionales y legales, en especial de las que le confiere el artículo 32 de la [Constitución Política](#) y en desarrollo del artículo 3º de la Ley 7ª de 1943,

DECRETA:

Artículo 1º Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles ubicados en áreas urbanas que celebren las entidades públicas, estarán sujetos al presente Decreto en cuanto a la determinación del precio del arrendamiento. En los demás aspectos se regirán por lo dispuesto en las normas de contratación contenidas en el Decreto extraordinario 222 de 1983.

Artículo 2º Cuando las entidades públicas tomen en arrendamiento bienes inmuebles urbanos cuyo avalúo catastral sea inferior a cinco millones de pesos, el precio mensual del arrendamiento no podrá ser superior al uno punto cinco por ciento (1.5%) de ese avalúo.

Artículo 3º Sin embargo, en los eventos en los cuales la aplicación del porcentaje previsto en el artículo anterior, determinare un precio manifiestamente inferior al vigente en el respectivo municipio, atendiendo la ubicación y las características físicas del inmueble, según concepto de la Lonja de Propiedad Raíz o, en su defecto, del Personero Municipal, el arrendador o el proponente, según el caso, podrá solicitar que a su costa y por conducto de la correspondiente entidad pública, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, practique un avalúo especial al inmueble.

En este caso, el precio mensual del arrendamiento no podrá ser superior al uno por ciento (1%) del valor del avalúo especial, sin perjuicio de que el arrendador o el proponente, según el caso, se acoja al precio determinado en la forma indicada en el artículo 2º del presente Decreto, si le resultare mas favorable.

Artículo 4º Cuando las entidades públicas tomen en arrendamiento bienes inmuebles urbanos cuyo avalúo catastral sea o exceda de cinco millones de pesos (5.000.000.00), el precio mensual del arrendamiento no podrá ser superior al uno punto ocho por ciento (1.8%) de ese avalúo.

Artículo 5º Sin embargo, en los eventos en los cuales la aplicación del porcentaje previsto en el artículo anterior determinare un precio manifiestamente inferior al vigente en el respectivo municipio atendiendo la ubicación y las características físicas del inmueble según concepto de la Lonja de Propiedad Raíz o, en su defecto, del Personero Municipal, el arrendador o el proponente, según el caso, podrá solicitar que a su costa y por conducto de la correspondiente entidad pública, el Instituto geográfico Agustín Codazzi, practique un avalúo especial al inmueble.

En este caso, el precio mensual del arrendamiento no podrá ser superior al no por ciento (1%) del avalúo especial, sin perjuicio de que el arrendador o el proponente, según el caso, se acoja al precio determinado en la forma prevista en el artículo 4º del presente Decreto, si

le resultare más favorable.

Artículo 6º Las restricciones que en la determinación del precio mensual de arrendamiento se consagran en los artículos anteriores, no se aplicarán en los siguientes casos:

1. En los contratos interadministrativos.

2. Numeral subrogado por el Decreto 444 de 1988, artículo 1º. Las restricciones que en la determinación del precio mensual de arrendamiento se consagran en el Decreto 1376 de 1986, no se aplicarán respecto de los contratos que celebren las Empresas Industriales y Comerciales del Estado y las Sociedades de Economía Mixta asimiladas al régimen de las Empresas Industriales y Comerciales del Estado, para el cumplimiento de sus actividades de naturaleza industrial o comercial o cuando el inmueble se destine al desarrollo de actividades bancarias o financieras.

Texto inicial del numeral 2º.: “En los contratos que celebren las empresas industriales y comerciales del Estado y las sociedades de economía mixta asimiladas al régimen de las empresas industriales y comerciales del Estado, cuando el inmueble se destine al desarrollo de actividades bancarias o financieras.”.

3. En los contratos relativos a inmuebles calificados por autoridad competente como patrimonio histórico o artístico, según disposiciones de la Ley 163 de 1959 o de las normas que la modifiquen, sustituyan o adicionen.

4. En los contratos relativos a edificaciones que garanticen uno o más créditos individuales otorgados por el sistema de valor constante y cuya construcción se hubiere financiado por el mismo sistema.

Para que pueda tener efectos la excepción prevista en este numeral, el crédito individual de valor constante deberá estar vigente al momento de celebrarse el contrato de arrendamiento.

5. Numeral modificado por el Decreto 2445 de 1990, artículo 1º. Cuando el precio mensual del arrendamiento de todo el inmueble fuere inferior o hasta el equivalente a seis (6) salarios mínimos mensuales vigentes a la fecha de celebración del contrato.

Texto inicial del numeral 5.: “Cuando el precio mensual del arrendamiento fuere inferior a quince mil pesos (\$ 15.000.00).”.

6. Numeral adicionado por el Decreto 2131 de 1990, artículo 1º. En los contratos que celebren los ordenadores de gasto en la Rama Jurisdiccional del Poder Público, cuando se trate de inmuebles destinados a los despachos judiciales, el Cuerpo Técnico de la Policía Judicial y las dependencias de la Dirección Nacional de la Carrera Judicial y las Direcciones Seccionales de la misma.

Parágrafo. Adicionado por el Decreto 2445 de 1990, artículo 1º. La base del salario mínimo legal utilizado deberá constar en el correspondiente contrato de arrendamiento.

Artículo 7º Si se arrendare parte del inmueble avaluado catastralmente en más de cinco millones de pesos (\$5.000.000.00), pero el avalúo proporcional de la parte arrendada fuere inferior a esa cantidad, se aplicará lo dispuesto en los artículos 2º y 3º del presente Decreto.

Artículo 8º Para los efectos de la aplicación de las normas contenidas en el presente Decreto, podrá tomarse en cuenta el monto del avalúo catastral estimado por el propietario conforme a lo dispuesto por el artículo 13 de la Ley 14 de 1983.

Artículo 9º Los contratos de arrendamiento celebrados antes de la vigencia del presente Decreto, en los cuales se hubiere pactado un precio que resultare inferior a los porcentajes establecidos de conformidad con las reglas contenidas en los artículos 2º a 5º, continuarán ejecutándose en los mismos términos pactados hasta su vencimiento o el de su prórroga; de allí en adelante la renta podrá reajustarse hasta el tope máximo establecido en dichos artículos.

Si vencido el término del contrato o su prórroga y al aplicarse la tarifa máxima indicada en los artículos 2º a 5º de este Decreto resultare que el precio del arrendamiento es inferior al que se venía causando, éste no sufrirá modificación alguna.

Artículo 10. Autorízase al Director General del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, para delegar en los funcionarios encargados del catastro municipal, la práctica del avalúo a que se refieren los artículos 3º y 5º del presente Decreto.

Artículo 11. Para los efectos previstos en los artículos 3º y 5º del presente Decreto, se considera que el precio mensual del arrendamiento es manifiestamente inferior al vigente, cuando éste excede en un 30% más al primero, según el concepto emitido por la Lonja de Propiedad Raíz o el Personero Municipal, según el caso.

Artículo 12. Cuando las entidades públicas den en arrendamiento bienes inmuebles ubicados en áreas urbanas, estarán sujetas a las mismas reglas para determinar el precio mensual del arrendamiento y se aplicará las mismas, excepciones previstas en el artículo 6º del presente Decreto.

En la determinación del precio mensual del arrendamiento se entenderá que las tarifas indicadas en los artículos 2º a 5º de este Decreto, serán las mínimas que se podrán pactar

en los contratos de arrendamiento.

Artículo 13. Para los efectos de este Decreto se entiende por entidades públicas la Nación, los departamentos, las intendencias, las comisarías, los municipios, los establecimientos públicos las empresas industriales y comerciales del Estado, y las sociedades de economía mixta en las que el noventa por ciento (90%) o más de su capital social sea de origen estatal.

Artículo 14. Este Decreto rige a partir de la fecha de su publicación, subroga el Decreto 3444 de 25 de noviembre de 1985 y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias.

Publíquese y cúmplase.

Dado en Bogotá, D. E., a 30 de abril de 1986.

BELISARIO BETANCUR

El Jefe del Departamento Administrativo de la Presidencia de la República,
VICTOR G. RICARDO.