

LEY 14 DE 1983

(Julio 6)

EL CONGRESO DE COLOMBIA
DECRETA:

CAPÍTULO I

NORMAS SOBRE CATASTRO, IMPUESTO PREDIAL E IMPUESTO DE RENTA Y COMPLEMENTARIOS

ARTÍCULO 1o. 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 diez por ciento (10%) anual acumulado, 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 2o. Para los predios rurales, el reajuste previsto en el artículo anterior surtirá efectos fiscales, así: para 1983 el 50% de su valor y para 1984 el 100%.

ARTÍCULO 3o. 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 4o. A partir del 1o. de enero de 1984 para los fines de la formación y conservación del catastro, 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 comprendidas.

Los terrenos y las edificaciones, o las fracciones de área de unos y de otros, en el caso que no fueren del todo homogéneos respecto a su precio, se clasificarán de acuerdo con las categorías de precio que defina el Gobierno Nacional en todo el país.

ARTÍCULO 5o. Las autoridades catastrales tendrán la obligación de formar los catastros o actualizarlos en el curso de períodos de cinco (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 del mercado inmobiliario.

ARTÍCULO 6o. 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.

El Gobierno Nacional determinará la proporción del reajuste para cada año a más tardar el 31 de octubre. Esta proporción 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 período comprendido entre el 1o. de septiembre del respectivo año y la misma fecha del año anterior.

Concluido el período de cinco (5) años desde la formación o actualización del catastro, 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 7o. En aquellos municipios en los cuales no se hubiere formado el catastro con arreglo a las disposiciones de los artículos 4o., 5o. y 6o. de la presente ley, los avalúos vigentes se ajustarán anualmente hasta el 31 de diciembre de 1983, en un porcentaje determinado por el Gobierno Nacional antes del 31 de octubre de cada año, previo concepto del Consejo Nacional de Política Económica y Social (CONPES). El porcentaje de incremento no será inferior al cincuenta por ciento (50%) ni superior al noventa por ciento (90%) del incremento del índice nacional promedio de precios al consumidor, registrado para el período comprendido entre el 1o. de septiembre del respectivo año y la misma fecha del año anterior.

ARTÍCULO 8o. Los avalúos establecidos de conformidad con los artículos 4o., 5o., 6o. y 7o. entrarán en vigencia el 1o. de enero del año siguiente a aquel en que fueron ejecutados.

ARTÍCULO 9o. 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 y contra la decisión procederán por la vía gubernativa los recursos de reposición y apelación.

ARTÍCULO 10o. El Gobierno Nacional de oficio o por solicitud fundamentada de los Concejos Municipales, debido a especiales condiciones económicas o sociales que afecten a determinados municipios o zonas de éstos, podrá aplazar la vigencia de los catastros elaborados por formación o actualización, por un período hasta de un (1) año. Si subsisten las condiciones que originaron el aplazamiento procederá a ordenar una 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 éstos, deducir el porcentaje de ajuste establecido en los artículos 6o. y 7o. de la presente ley.

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 7o. de la presente ley.

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

ARTÍCULO 12. Las labores catastrales de que trata la presente ley 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 13. 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 y se incorporará 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.

Parágrafo. Para el año de 1983, la estimación prevista en este artículo podrá ser incorporada por las Oficinas de Catastro o por las Tesorerías Municipales, según el caso, en el transcurso del mismo año.

ARTÍCULO 14. Los propietarios o poseedores que presenten la estimación del avalúo, deberán adjuntar a 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 15. 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 la sentencia que decreta la expropiación más un treinta por ciento (30%), o el avalúo practicado para tal fin, dentro del respectivo proceso, por el Instituto Geográfico "Agustín Codazzi", a la misma fecha.

Para los efectos de este artículo, si el avalúo catastral vigente fue realizado mediante el procedimiento establecido en el artículo 13 de la presente Ley, su estimación debe haberse presentado ante la correspondiente Oficina de Catastro con una antelación no menor de dos (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 1o. Hasta el año de 1985, inclusive el porcentaje del treinta por ciento (30%) a que se refiere el inciso primero de este artículo será del sesenta por ciento (60%).

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

ARTÍCULO 16. 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 públicos y las notarías quedan obligadas a suministrar a los encargados del catastro, las informaciones correspondientes cuando éstos los soliciten.

ARTÍCULO 17. 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 mil, en forma diferencial teniendo en cuenta la destinación económica de cada predio.

Exceptúanse de la limitación anterior las tarifas para lotes urbanizados no edificados y para lotes urbanizables no urbanizados.

Lo anterior sin perjuicio de que las entidades territoriales conserven las tarifas y sobretasas que en la fecha de promulgación de la presente Ley tengan establecidas así excedan en conjunto el doce por mil (12‰). A la vivienda popular y a la pequeña propiedad rural destinada a la producción agropecuaria se les aplicarán las tarifas mínimas que establezca el respectivo Concejo.

Parágrafo. Con el fin de dotar a las áreas metropolitanas de los recursos permanentes que les permitan atender los diversos programas a favor de los municipios que las integran, créase una sobretasa del 1 x 1.000 sobre el avalúo catastral, para las propiedades situadas dentro de la jurisdicción de cada área metropolitana.

Esta sobretasa será aplicable durante el primer año. Para los años subsiguientes podrá ser incrementada hasta un tope máximo de 2 x 1.000.

ARTÍCULO 18. Los Concejos Municipales, incluido el del Distrito Especial de Bogotá, podrán otorgar a los propietarios o poseedores de predios o de mejoras las siguientes exenciones:

- a) Del pago de intereses y sanciones de mora por la suma que adeuden hasta el 31 de diciembre de 1983 por concepto del impuesto predial, si presentan por primera vez la estimación del avalúo catastral y si es aceptado por la respectiva autoridad catastral antes del 31 de diciembre de 1984;
- b) Del pago de impuestos prediales y las sobretasas correspondientes causados hasta el 31 de diciembre de 1983, por construcciones o mejoras no declaradas ante las Oficinas de Catastro, si se presentan las respectivas documentaciones antes del 31 de diciembre de 1984.

ARTÍCULO 19. Los propietarios o poseedores de predios o mejoras no incorporadas al Catastro, tendrán 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 o posesión de estos inmuebles así como también la fecha de terminación y el valor de las mejoras con el fin de que dichas entidades incorporen estos valores con los ajustes correspondientes como avalúos del inmueble.

A los propietarios de predios y mejoras que dentro del término de un (1) año contado a partir de la fecha de promulgación de la presente Ley, 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, el cual se reajustará anualmente en un ciento por ciento (100%) del incremento del índice de precios al consumidor para empleados que determine el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE) desde la fecha de la correspondiente escritura de adquisición.

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

ARTÍCULO 20. Para el año gravable de 1983, la renta de goce consagrada en el artículo 70 del Decreto 2053 de 1974, se estimará en un seis por ciento (6%) del 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 21. 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 22. 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 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 23. 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 se tomará en cuenta para determinar:

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

Parágrafo 1o. Para los predios rurales el avalúo catastral señalado en los literales b), c) y d) solo se tomará en el 75% de su valor.

Parágrafo 2o. Cuando el avalúo catastral previsto en este artículo fuere el resultado de una autoestimación y resultare superior al costo fiscal, únicamente se tendrá en cuenta, para efectos de determinar la utilidad en la enajenación del respectivo inmueble, al finalizar el segundo año de la vigencia de la respectiva estimación.

ARTÍCULO 24. Antes del 30 de junio de 1984, las autoridades competentes desvincularán de los avalúos catastrales la fijación de las tarifas de los servicios públicos.

Mientras 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 los artículos 6o. y 7o. de esta Ley.

ARTÍCULO 25. Los avalúos elaborados con los procedimientos señalados en esta Ley, no se aplicarán para la determinación del valor de bienes inmuebles en casos 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 ó 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 26. A los impuestos dejados de pagar, según la liquidación que establece el artículo 19, causados desde la fecha en que el propietario actual adquirió el inmueble, se le cobrará la sanción moratoria a que se refiere el artículo 86.

La sanción prevista en este artículo no se aplicará a los predios rurales cuando el avalúo catastral de oficio, de que trata el artículo 19 no exceda de \$200.000.

ARTÍCULO 27. Para protocolizar actos de transferencias, 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 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.

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 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.

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 modificaciones de la propiedad inmueble ocurridas durante el mes anterior.

ARTÍCULO 29. La actualización del avalúo catastral prevista en el artículo 10. de la presente Ley 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 número 1 de 1981 del Concejo de Bogotá.

En todo lo demás el Catastro del Distrito Especial de Bogotá se regirá por las disposiciones de este Capítulo.

ARTÍCULO 30. Facúltase a las Asambleas Departamentales para que, a iniciativa del respectivo Gobernador, ordenen la asociación de municipios con el fin de recaudar y administrar conjuntamente el impuesto predial.

Para todos los efectos, estas asociaciones se organizarán y regirán según lo dispuesto en la Ley 1a. de 1975 y sus disposiciones reglamentarias.

ARTÍCULO 31. De conformidad con el numeral 12 del artículo 76 de la Constitución Nacional, revístese al Presidente de la República de facultades extraordinarias por el término de un (1) año, que transcurrirá a partir de la vigencia de esta Ley, para los efectos siguientes:

- a) Reorganizar administrativamente las dependencias gubernamentales que sea necesario para establecer un sistema nacional encargado de prestar los servicios de registro de instrumentos públicos, catastro y liquidación del impuesto predial;
- b) En las ciudades capitales y en los municipios de más de 150.000 habitantes, o los que sean sede de asociaciones de municipios cuya población agregada supere este límite, el Gobierno Nacional podrá crear como elementos del sistema nacional, oficinas encargadas de cumplir las funciones de: registro de la propiedad inmueble; de formación, actualización y conservación del catastro; y de facturación periódica del impuesto predial. Tales oficinas y las establecidas en el Distrito Especial de Bogotá u otro municipio para cumplir funciones de catastro o registro deberán estar sujetas a la vigilancia técnica y operativa así como a la intervención administrativa que establezca el Gobierno Nacional;
- c) Modificar el actual régimen de registro de instrumentos públicos, el de catastro en lo no previsto en la presente Ley, para adecuarlos a la operación de las funciones catastrales y de liquidación y facturación del impuesto predial, de acuerdo con lo dispuesto en la presente Ley;
- d) Establecer el régimen de control de los sistemas de catastro y registro, así como los procedimientos técnicos, administrativos y financieros; y
- e) Establecer las normas de procedimiento para tramitar los recursos interpuestos contra el avalúo del predio o la liquidación del impuesto predial, así como el régimen disciplinario aplicable a los funcionarios por sus errores u omisiones en el cumplimiento de estas normas.