



MINISTERIO DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO
INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI

RESOLUCIÓN 2555 DE 1988
(Septiembre 28)

Por la cual se reglamenta la Formación,
Actualización de la Formación y Conservación del
Catastro Nacional, y subroga la resolución No. 660
del 30 de marzo de 1984

**EL DIRECTOR GENERAL DEL
INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI**

En uso de sus atribuciones legales y en especial las que le
confieren
la Ley 65 de 1939, el Decreto 1301 de 1940, el Decreto Ley 290 de
1957, el Decreto 2205 de 1983, la Ley 14 de 1983 y el Decreto
3496 de 1983,

CONSIDERANDO:

Que es necesario unificar las disposiciones sobre formación,
actualización
de la formación y conservación del catastro en el territorio
nacional,

RESUELVE:

TÍTULO PRIMERO
Del Catastro en General

CAPÍTULO I
Definiciones y Objetivos

Artículo 1°. 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 2°. 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 del terreno y de las edificaciones.

Artículo 3°. 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, de acuerdo con los artículos 656, 669, 673,738,739,740, 756 y 762 del Código Civil (1), mediante la identificación ciudadana o tributaria del propietario o poseedor y de la escritura y registro o matrícula inmobiliaria del predio respectivo.

Artículo 4°. Aspecto Fiscal. El aspecto fiscal consiste en la preparación y entrega a las Tesorerías Municipales y a las Administraciones de Impuestos Nacionales respectivas, 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 las disposiciones legales vigentes.

Artículo 5°. Aspecto Económico. El aspecto económico consiste en la determinación del avalúo catastral del predio.

Parágrafo. En ningún caso la maquinaria agrícola e industrial ni los cultivos, constituirán base para la determinación del avalúo catastral.

Artículo 6°. Avalúo Catastral. Sin perjuicio de lo establecido en los artículos 61, 90, 94 d, 101, 102, 114 y 118 de esta resolución, el avalúo catastral consiste en la determinación del valor de los predios, obtenido mediante investigación y análisis estadístico del mercado inmobiliario. El avalúo catastral de cada predio se determinará por la adición de los avalúos parciales practicados independientemente para los terrenos y para las edificaciones en él comprendidos.

Artículo 7°. Objetivos. La descripción de los aspectos enunciados tendrá como objetivos esenciales:

1. La formación, actualización de la formación y conservación del catastro nacional;
2. La determinación físico-jurídica, en forma cada vez más completa, de los límites de la propiedad inmueble en beneficio de los propietarios o poseedores, de la comunidad y del Estado;
3. La elaboración de cartas catastrales y temáticas;



4. El establecimiento de un sistema nacional encargado de prestar los servicios de Registro de Instrumentos Públicos, catastro y liquidación del impuesto predial;
5. La obtención de las informaciones relativas a la propiedad inmueble, para su utilización en los programas de acción del Estado;
6. La fijación de los avalúos de conformidad con las normas establecidas en esta resolución, que permitan conocer la riqueza inmueble del país, faciliten el recaudo de los impuestos directos e indirectos de la propiedad raíz, y sirvan de base para la transferencia o adquisición de la misma por parte del Estado y de los particulares.

Artículo 8°. Catastro Jurídico Fiscal. En donde las disposiciones legales se refieran a catastro jurídico fiscal, se entenderá que se trata del catastro al que se contrae esta resolución.

CAPÍTULO II

Conceptos Generales

Artículo 9°. Unidad Orgánica Catastral. Llámase unidad orgánica catastral al territorio o jurisdicción de la unidad político-administrativa denominada municipio.

Artículo 10°. Zonas del municipio. Las zonas de un municipio donde se realice el catastro, se dividirán en urbana y rural, según se trate del área comprendida dentro o fuera de perímetro urbano, debidamente aprobado por la autoridad competente.

Artículo 11°. Predio. Se denominará predio, el inmueble perteneciente a una persona natural o jurídica, o a una comunidad situado en un mismo municipio y no separado por otro predio público o privado.

Parágrafo 1o. Exceptúanse las propiedades institucionales aunque no reúnan las características del presente artículo, con el fin de conservar dicha unidad, pero individualizando los inmuebles de acuerdo con los documentos de propiedad.

Parágrafo 2o. Para efectos del avalúo catastral se entenderá por mejora, las edificaciones o construcciones en predio propio no inscritas en el catastro o las instaladas en predio ajeno.



Artículo 12°. Predio Urbano. Predio urbano es el inmueble que se encuentra ubicado dentro del perímetro urbano de un municipio.

Parágrafo. Las partes del predio, como apartamentos, garajes, locales, etc., no constituyen por si solas unidades independientes, salvo que estén reglamentadas por el régimen de propiedad horizontal.

Artículo 13°. Predio Rural. Predio rural es el inmueble que está ubicado fuera del perímetro urbano de un municipio.

Parágrafo. El predio rural no pierde ese carácter por estar atravesado por vías de comunicación, corrientes de agua, etc.

Artículo 14°. Predios en Propiedad Horizontal o en Condominio. Dentro del régimen de propiedad horizontal o del condominio, habrá tantos predios como unidades independientes se hayan establecido en el inmueble de acuerdo con el plano y reglamento respectivo.

Artículo 15°. Urbanización. Se entiende por urbanización el fraccionamiento material del inmueble o conjunto de inmuebles urbanos pertenecientes a una o varias personas jurídicas o naturales, destinado a la venta por lotes en zonas industriales, residenciales, comerciales o mixtas, con servicios públicos y autorizada según las normas y reglamentos urbanos.

Artículo 16°. Parcelación. Se entiende por parcelación, el fraccionamiento del inmueble o conjunto de inmuebles rurales pertenecientes a una o varias personas jurídicas o naturales, destinado a la venta por parcelas debidamente autorizada.

Artículo 17°. Inscripción Catastral. Se entiende por inscripción catastral la incorporación de la propiedad inmueble en el censo catastral, dentro de los procesos de formación, actualización de la formación o conservación.

Artículo 18°. Efecto Jurídico de la Inscripción Catastral. La inscripción en el catastro no constituye título de dominio, ni sana los vicios que tenga una titulación o una posesión.

Artículo 19°. Vigencia Fiscal. Los avalúos resultantes de la formación, actualización de la formación, o de la conservación debidamente ajustados, tendrán vigencia para efectos fiscales a partir del 1o. de enero del año siguiente a aquel en que fueron ejecutados.



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.

En el evento de que la vigencia fiscal de los avalúos elaborados por formación o actualización de la formación fuera aplazada por el Gobierno nacional, 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 los índices anuales de ajuste 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 20°. Costos Catastrales. El costo del servicio de formación, actualización de la formación, conservación y perfeccionamiento del catastro nacional, estará a cargo del Gobierno Nacional, departamental o municipal y afectará las partidas que anualmente se asignan al INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI en el presupuesto nacional y a las partidas de las demás autoridades catastrales en los presupuestos regionales.

Parágrafo. Para la ejecución del trabajo catastral, las autoridades catastrales podrán aceptar la colaboración técnica, financiera, de personal o de equipos, por parte de otras entidades públicas o privadas. Cuando se trate de entidades extranjeras se requerirá autorización del Gobierno Nacional de acuerdo con las disposiciones vigentes.

Artículo 21°. Gratuidad del Catastro. Los trabajos necesarios para la inscripción de los predios, en la formación, actualización de la formación o en la conservación catastral, se harán sin costo alguno para los interesados.

Artículo 22°. Sistema de Medida. Las dimensiones de los terrenos y de las edificaciones deberán expresarse en unidades del sistema métrico decimal.



CAPÍTULO III

Normas, Vigilancia y Asesoría Catastral

Artículo 23°. Normas Catastrales. Las labores catastrales de que trata la ley 14 de 1983 y demás disposiciones que la reglamenten, 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 24°. Vigilancia de los Procesos Catastrales. Para dar cumplimiento a las funciones asignadas en el Artículo 12 de la 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, el INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI adelantará oportuna y periódicamente la revisión, análisis y verificación de esos procesos en las Oficinas de Catastro en todo el país.

En el caso de incumplimiento, contravención o error en la aplicación de las normas técnicas en los procesos catastrales señalados en el inciso anterior, el INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI formulará por escrito las observaciones 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 treinta (30) días calendario.

Si la entidad catastral correspondiente no hace las modificaciones o correcciones respectivas, el INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI mediante providencia motivada ordenará que se hagan las modificaciones o correcciones necesarias.

Artículo 25°. 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 efecto 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 y operativos y en el manejo de la documentación, archivos y sistematización catastral y las asesorará en los asuntos relacionados con la interpretación y ejecución de las normas técnicas que deberán aplicarse en los procesos de formación, actualización de la formación y conservación del catastro y en los trámites gubernativos reconocidos por la ley a favor de los propietarios.

CAPÍTULO IV

Dirección, Ejecución y Control de los Catastros del INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI

Artículo 26°. Dirección, Ejecución y Control. La dirección técnica, la ejecución y el control administrativo de los catastros del INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI en sus diversas etapas, serán de la exclusiva competencia de esta entidad, creada por Decreto ley 290 de 1957, la que actuará por intermedio de la Subdirección de Catastro Nacional, de las Oficinas Seccionales que funcionen o se establezcan en las capitales de departamentos, intendencias y comisarías y de las de las oficinas delegadas de catastro.

Artículo 27°. Oficinas Delegadas. La creación o supresión de las Oficinas Delegadas de Catastro será de la exclusiva competencia de la Junta Directiva del INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI, y se establecerán con preferencia en las cabeceras del Círculo Registral, con jurisdicción en los municipios que lo integren.

Parágrafo. Las oficinas Delegadas de Catastro dependerán directamente de la respectiva Oficina Seccional o de la dependencia que señale la Junta Directiva del INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI.



TÍTULO SEGUNDO De la Formación del Catastro

CAPÍTULO I Definición y Naturaleza

Artículo 28°. Formación Catastral. Es el proceso por medio del cual se obtiene la información correspondiente a los predios de una unidad orgánica catastral o parte de ella, teniendo como base sus aspectos físico, jurídico, fiscal y económico, con el fin de lograr los objetivos generales del catastro.

Parágrafo 1o. Las autoridades catastrales tendrán la obligación de formar los catastros en los períodos que señale la ley 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.

Parágrafo 2o. La información catastral se consignará en documentos cartográficos que permitan la mensura del área, la elaboración del plano de conjunto del municipio y de las cartas catastrales con su respectiva identificación predial y que contengan la clasificación agrológica de los suelos y su uso.

Artículo 29°. Operaciones de la Formación. La formación del catastro implica lo siguiente:

1. Deslinde municipal, perímetro urbano y nomenclatura general;
2. Identificación de cada uno de los predios;
3. Ubicación y numeración del predio dentro de la carta catastral municipal;
4. Diligenciamiento de la ficha predial, la cual constituye el acta de identificación predial, debidamente fechada y firmada por el funcionario catastral;
5. Determinación de las zonas homogéneas físicas y estudio del mercado inmobiliario para determinar el valor de los terrenos y edificaciones;



6. Liquidación del avalúo catastral en cada predio;
7. Plano o croquis del predio con indicación de sus colindantes;
8. Elaboración de documentos gráficos, estadísticas, listas de propietarios o poseedores;
9. Resolución que ordena la inscripción de los predios que han sido formados, con indicación de su vigencia.

Parágrafo. Cuando ya se cuente en los registros catastrales con una o varias de las operaciones a que alude este artículo, no será necesario repetirlas.

Artículo 30°. Perfeccionamiento de la Formación Catastral. El perfeccionamiento de la formación catastral implicará:

1. Establecer un número único de identificación predial para el catastro y el registro de instrumentos públicos;
2. Mejorar la descripción física del predio con el empleo de coordenadas cartográficas referidas a la red nacional y la expresión de los linderos en unidades métricas decimales;
3. Mejorar las características técnicas del catastro rural, entre otros aspectos, mediante la adecuada clasificación agrológica y su identificación en el plano predial correspondiente.

CAPÍTULO II

Documentos para la Formación del Catastro

Artículo 31°. Documentos Gráficos. Para la formación del catastro de cada municipio, se elaborarán los siguientes documentos:

1. Cartas de conjunto del territorio municipal en la escala adecuada según su extensión;
2. Cartas con índice de vuelos;
3. Planos con la identificación y numeración de los predios rurales en escalas adecuadas, según la densidad de parcelación;



4. Cartas de conjunto con demarcación de los perímetros de las manzanas para los catastros urbanos, en escalas adecuadas según la extensión de la zona;
5. Planchas individuales por manzanas con la identificación y numeración de los predios urbanos con sus áreas construidas en escala 1.500 ó para casos especiales 1:1000;
6. Cartas municipales de conjunto con delimitación de las zonas homogéneas físicas y económicas;
7. Cartas temáticas de uso, distribución por tamaño de los predios, clase de suelos, servicios públicos; y
8. Los demás documentos gráficos que mediante normas especiales determine el INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI.

Artículo 32°. Otros Documentos. Las Oficinas de Catastro llevarán además, los siguientes documentos para cada uno de los municipios de su jurisdicción:

1. Las fichas prediales ordenadas numéricamente según los modelos que determine o apruebe el INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI, las cuales deben contener la descripción de los aspectos físico, jurídico y económico de cada predio;
2. Un índice o lista de propietarios o poseedores, ordenado alfabéticamente o archivo magnético con indicación del número del documento de identidad, del número catastral y nomenclatura del inmueble, las áreas del terreno y de las edificaciones, el avalúo unitario y total del terreno, el avalúo unitario y total de las edificaciones, el avalúo catastral total y su vigencia;
3. Cuadros estadísticos sobre: La distribución de la propiedad raíz por predios, número de propietarios, superficies, valor, destinación;
4. Los estudios del mercado inmobiliario que sirvieron de base para el avalúo de los terrenos y de las edificaciones; y
5. Los demás documentos que ordene el INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI, de interés para la estadística nacional.

Artículo 33°. Carta de Conjunto Municipal. La carta de conjunto de un municipio contendrá lo siguiente:



- a) El deslinde municipal;
- b) Los límites de las veredas, de los corregimientos y de las zonas urbanas;
- c) Los nombres locales de los accidentes geográficos importantes; de las vías de comunicación, presas, canales, etc.

Artículo 34°. Plano Predial. El plano de cada predio indicará: Su perímetro, el número catastral, la nomenclatura en las zonas urbanas, los colindantes, la orientación, las edificaciones, las áreas no edificadas, los patios internos, el nombre del predio en las zonas rurales, etc.

Cuando se trate de edificaciones en propiedad horizontal o condominio, se deberá elaborar el plano del inmueble y el de cada unidad predial.

CAPÍTULO III

Programación, Identificación Predial e Inscripciones

Artículo 35°. Prioridad en la Programación. En la elaboración y ejecución de los programas de formación del catastro, el INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI y las demás autoridades catastrales, darán prelación a aquellos catastros más antiguos y que dispongan de los documentos y estudios básicos del respectivo municipio.

Artículo 36°. Programación Anual. En las Seccionales del INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI, antes del mes de marzo de cada año, los Jefes de Oficinas Seccionales enviarán a la Dirección General del Instituto un anteproyecto del programa de trabajo para realizarlo en sus respectivos territorios durante el año siguiente, el cual, estudiado por la Subdirección de Catastro Nacional, permitirá que la Dirección General del Instituto fije el programa definitivo para cada Seccional, con base en los recursos técnicos y financieros de la entidad, previa la aprobación por parte de la Junta Directiva.

Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 12 de la Ley 14 de 1983, y en los artículos 41, 42, y 43 del Decreto 3496 de 1983 (2), las demás autoridades catastrales harán sus programas anuales de trabajo como lo consideren conveniente.

Artículo 37°. Iniciación de la Identificación Predial. Definido el programa de labores de que trata el artículo anterior, las autoridades catastrales, mediante providencia, ordenarán la ejecución de los trabajos, la fecha de su



iniciación y dispondrán lo demás que consideren necesario de acuerdo con las normas pertinentes.

Artículo 38°. Integración de las Comisiones Catastrales. Para desarrollar la labor de formación, las comisiones se integrarán básicamente así:

- a) Jefe de Formación
- b) Supervisores o Coordinadores
- c) Oficiales de Catastro y auxiliares
- d) Topógrafos o auxiliares de Topografía.

Artículo 39°. Comunicación al Alcalde. La providencia que ordena la iniciación de los trabajos de que trata el artículo 37. Será comunicada al respectivo Alcalde Municipal, quien la hará conocer de los habitantes de su jurisdicción por los medios que estén a su alcance, sin perjuicio de que también la Oficina de Catastro adelante directamente dicha labor.

Igualmente podrá la Oficina de Catastro, en caso necesario, solicitar la colaboración de otras autoridades del lugar para la difusión de los trabajos catastrales que se van a ejecutar.

La falta de comunicación a las autoridades municipales no invalidará el trámite catastral que se adelante.

Artículo 40°. Determinación de Perímetro Urbano. Ordenada la formación del Catastro de un municipio, y cuando no tenga fijado por Acuerdo el perímetro urbano, el Jefe de Formación o el Funcionario de Catastro que se comisione para el efecto, procederá a determinarlo y a elaborar el correspondiente proyecto de Acuerdo Municipal, tanto para la cabecera como para los demás centros urbanos (corregimientos, inspecciones de policía, etc.), de conformidad con las normas técnicas establecidas por el INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI.

Parágrafo. En casos especiales, la labor señalada en este artículo podrá adelantarse por la Sección de Deslindes de la Subdirección de Catastro Nacional.

Artículo 41°. Nomenclatura Urbana. Cuando las zonas del municipio carezcan de nomenclatura o ésta sea incompleta, se ordenará a la comisión que proceda a establecerla sobre los documentos catastrales y a elaborar el correspondiente proyecto de Acuerdo, de conformidad con las normas técnicas establecidas por el INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI.



Parágrafo. Para casos especiales en razón de la densidad predial, documentos cartográficos requeridos, etc., el INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI prestará este servicio mediante convenio con el municipio u otra entidad.

Artículo 42°. Presentación Proyectos de Acuerdo. La Oficina de Catastro presentará al Concejo Municipal para su consideración, los proyectos de Acuerdo sobre el perímetro y nomenclatura urbanos, por conducto del Alcalde.

Artículo 43°. Numeración de los Predios. Los predios de un municipio se numerarán de acuerdo con las normas que dicte el INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI para sus Seccionales o las que refrende para las demás autoridades catastrales.

Artículo 44°. Anotación de los Propietarios o Poseedores. En los documentos catastrales cada propietario o poseedor se anotará claramente así:

1. Su nombre y apellidos completos de conformidad con el documento de identificación si es persona natural, si es persona jurídica, con la denominación legal del acta de constitución protocolizada o extracto expedido por la Cámara de Comercio, o resolución de reconocimiento legal, y
2. El número de la Cédula de Ciudadanía; si es menor de edad, el número de la tarjeta de identidad, si es persona jurídica, el NIT correspondiente.

Artículo 45°. Aviso a los Propietarios o Poseedores. La diligencia de identificación predial deberá anunciarse a los propietarios o poseedores con la debida antelación por intermedio de la comisión de catastro, con el fin de que concurran a ella y suministren las informaciones sobre linderos, títulos de propiedad o justificación de posesión, documentos de identificación y recibos de impuesto predial.

Parágrafo. Si el propietario o poseedor no concurriere en el término de tres días, el Alcalde Municipal a solicitud de la Oficina de Catastro, impondrá las multas previstas en los artículos 1o. y 2o. del Decreto 1066 de 1946 (3), o en las disposiciones que lo adicionen o reformen.

La no presentación del propietario o poseedor no invalida la diligencia de identificación predial, ni el proceso catastral del cual hace parte esta actividad.



Artículo 46°. Aviso a las Entidades Oficiales. Al iniciar la formación catastral de un municipio, la Oficina de Catastro oficiará a cada una de las entidades de Derecho Público, incluyendo establecimientos públicos, empresas de economía mixta y sociedades comerciales e industriales del Estado, para que remitan una relación de los bienes inmuebles poseídos por cada una de ellas en el respectivo municipio, con indicación de los documentos justificativos del dominio, a fin de perfeccionar el censo de la propiedad oficial.

Artículo 47°. Solicitud al INCORA. Para las zonas de baldíos y para las de parcelación del INCORA, la Oficina de Catastro deberá solicitar de dicho organismo, la información relativa a linderos, áreas, planos, nombre de los adjudicatarios y precios, para la correspondiente inscripción catastral.

Artículo 48°. Inscripción de Predios Baldíos. Cuando se trate de terrenos baldíos se inscribirá provisionalmente como poseedor del mismo a quien acredite esa calidad, con nota marginal de ser predio baldío.

Si no se encuentra poseedor, el predio se inscribirá a nombre de "La Nación".

Artículo 49°. Inscripción de Ejidos. Cuando se trate de terrenos ejidos se inscribirá provisionalmente como poseedor del mismo a quien acredite esta calidad, con nota marginal de ser predio ejido.

Si no se encuentra poseedor, el predio se inscribirá a nombre del Municipio.

Parágrafo. Para las zonas de ejidos, la Oficina de Catastro deberá solicitar del correspondiente municipio, la información relativa a linderos, áreas y planos para la respectiva inscripción catastral.

Artículo 50°. Inscripción de Resguardos Indígenas. Cuando se trate de predios dentro de resguardos indígenas, se inscribirá provisionalmente como poseedor del mismo a quien acredite esa calidad, con nota marginal de ser predio de resguardo indígena.

Si no se encuentra poseedor, el predio se inscribirá a nombre del respectivo resguardo.

Parágrafo. La Oficina de Catastro deberá solicitar al Ministerio de Gobierno o al Gobernador del Resguardo, la información que necesitare para la inscripción catastral.



Artículo 51°. Inscripción de Reservas Nacionales. Cuando se trate de terrenos dentro de una reserva nacional, la Oficina de Catastro los inscribirá a nombre de "La Nación".

Parágrafo. La Oficina de Catastro deberá solicitar al Instituto de Recursos Naturales Renovables (INDERENA), o a la entidad estatal que administre la reserva, la información relativa a linderos, áreas y planos para la respectiva inscripción catastral.

Artículo 52°. Inscripción de Parcelaciones del INCORA. Cuando se trate de parcelaciones del INCORA, se inscribirá como poseedor de la parcela a quien acredite esa calidad, con nota marginal de ser predio del INCORA.

Si no se encuentra poseedor, el predio se inscribirá a nombre del INCORA.

Artículo 53°. Inscripción de Predios Vacantes. Cuando el predio se encuentre sin dueño aparente o conocido, se inscribirá provisionalmente como vacante catastral y se informará al Instituto Colombiano de Bienestar Familiar para que si lo estima conveniente, proceda de conformidad con los artículos 66 de la Ley 75 de 1968 y 39 de la Ley 7a. de 1979 (4).

Artículo 54°. Inscripción de Urbanizaciones. Las Oficinas de Catastro cuando hallaren en un municipio una o más urbanizaciones, las inscribirán a nombre del propietario con tantas fichas cuantos predios urbanos figuren en el reglamento que las autorizó.

Artículo 55°. Inscripción de Otras Parcelaciones. Para la inscripción en el catastro de parcelas distintas a las mencionadas en el artículo 52, se procederá en forma similar a la descrita en el artículo anterior.

Artículo 56°. Inscripción de Parques Cementerios. Cuando se trate de parques cementerios la inscripción en el catastro se hará mediante una ficha matriz, anexándole una lista que contendrá los números prediales correspondientes, el número de loteo para cada fosa, la matrícula inmobiliaria y los datos relacionados con las transferencias de las mismas mediante escritura pública registrada.

Artículo 57°. Unidad Orgánica para la Inscripción Catastral. Las inscripciones catastrales se harán en el municipio al que pertenezcan los predios, de acuerdo con el deslinde determinado según las normas de la Ley 62 de 1939, el Decreto 803 de 1940, el Decreto 1751 de 1947 o de las disposiciones que las adicionen o reformen.



Si ya se ha efectuado el deslinde técnico y éste no se ha ratificado o se encuentre en litigio, se mantendrán las inscripciones de los catastros vigentes.

Artículo 58°. Inscripción Catastral sin Límites Municipales Definidos. Cuando los límites municipales no fueren claramente definidos, la Oficina de Catastro mediante resolución motivada decidirá en qué municipio debe hacerse la inscripción, para lo cual tendrá en cuenta los documentos que señalen los límites municipales, la solución de continuidad de los predios dentro de los municipios limítrofes, los títulos de propiedad o posesión y los comprobantes de pago del impuesto predial.

Artículo 59°. Conflictos Limítrofes entre Propietarios o Poseedores. Cuando se presentaren diferencias entre propietarios o poseedores de predios limítrofes respecto a linderos, el funcionario de Catastro buscará la forma de llegar a un acuerdo y si lo hubiere, el diferendo quedará resuelto para los fines de catastro con la firma de una Acta de convenio por parte de cada uno de los propietarios o poseedores. Este hecho se hará constar en las fichas prediales correspondientes.

Si no se llegare a ningún acuerdo, el funcionario de Catastro, previo estudio sumario de la alinderación que aparezca en los títulos, documentos y demás pruebas que los propietarios o poseedores hayan exhibido, decidirá cuál de los límites en litigio se debe tener en cuenta para la identificación de los predios. Tal límite tendrá carácter provisional y podrá ser impugnado ante la Oficina de Catastro que corresponda.

Artículo 60°. Mejoras por Edificaciones en Predio Ajeno. En el caso de edificaciones instaladas por una persona sobre terrenos que no le pertenecen, se establecerán para el predio dos fichas, una para el terreno y otra para la mejora, a nombre de los respectivos propietarios con las referencias del caso.

Cuando se trate de baldíos se aplicará el procedimiento establecido en el artículo 48.



CAPÍTULO IV

Avalúo Catastral, Elementos Avaluables, Clasificación Catastral de los Predios, Procedimientos

Artículo 61°. 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 62°. Elementos del Avalúo Catastral. En el avalúo catastral quedarán comprendidos:

- a) El valor de los terrenos; y
- b) El valor de las edificaciones.

Artículo 63°. Partes Integrantes de las Edificaciones. Sin perjuicio de lo establecido en el párrafo del artículo 5o. de la presente resolución, se entenderá por partes integrantes de las edificaciones y serán elementos del avalúo, las cosas que contribuyen a formar un bien compuesto de manera que no puedan separarse sin que aquel se destruya, deteriore o altere.

Artículo 64°. Valor Futuro del Inmueble. Para el avalúo catastral no se tendrá en cuenta el mayor valor por la utilización futura del inmueble en relación con el momento de la identificación predial.

Artículo 65°. Valores subjetivos e Intangibles de los Inmuebles. Para el avalúo catastral no se tendrán en cuenta los valores histórico, artístico, afectivo, "good will", y otros valores intangibles o de paisaje natural que pueda presentar un inmueble.

Artículo 66°. Clasificación Catastral de los Inmuebles por su Ubicación. Los inmuebles se dividirán por su ubicación en.

- a) Predios urbanos; y
- b) Predios rurales

Artículo 67°. Clasificación Catastral de los Predios por su Destinación Económica. Los predios señalados en el artículo anterior, según su destinación económica, pueden ser:



- a) predio habitacional;
- b) predio industrial;
- c) predio comercial;
- d) predio agropecuario;
- e) predio minero;
- f) predio cultural (educación, culto religioso, etc.);
- g) predio recreacional;
- h) predio de salubridad (clínicas, hospitales, etc.);
- i) predio institucional o del Estado, no incluido en los literales anteriores;
- j) predio mixto (combinación de los anteriores); y
- k) otros predios.

Artículo 68°. Clasificación Estadística de los Usos del Suelo. Para fines estadísticos, cada municipio se podrá subdividir según los distintos usos del suelo, en la siguiente forma:

- 1. Edificios (habitacional, industrial, comercial, etc.);
- 2. Otras construcciones;
- 3. Parques, jardines y huertos;
- 4. Cultivos de carácter permanente o semipermanente;
- 5. Tierras de labor irrigadas;
- 6. Tierras de labor no irrigadas;
- 7. Tierras con maleza;
- 8. Tierras improductivas;
- 9. Pastos naturales;
- 10. Pastos artificiales;
- 11. Pastos naturales mejorados;
- 12. Bosques;
- 13. Selvas vírgenes;
- 14. Vías de comunicación;
- 15. Aguas; y
- 16. Mixtos.

Artículo 69°. Definición de los Usos del Suelo para Elaboración de Mapas Temáticos. Para los efectos del artículo anterior se denominarán:

- 1. Edificios: A la reunión de materiales consolidados de carácter permanente destinada a proteger contra la intemperie a personas, animales o cosas,
- 2. Otras construcciones: A la reunión de materiales consolidados con carácter de permanencia, sea en la superficie del suelo o en su interior, con destinación diferente a la señalada en el numeral anterior;



3. Parques, jardines y huertos: Al conjunto de cultivos herbáceos asociados a arbustos y árboles decorativos o frutales;
4. Cultivos permanentes: A aquellos cultivos tales como café, palma africana, palma de coco, caucho, cítricos, árboles maderables, aguacate, guayabo, mango, manzano, pera, durazno, uva, ajonjolí, fique, cacao y cualquier otro cultivo que exija un período superior a tres años entre su siembra y su cosecha, o cuyo período de producción se prolongue por más de cinco años;

Cultivos semipermanentes: A aquellos cultivos tales como caña de azúcar, banano, plátano, piña, papaya, maracuyá, o cualquier otro cultivo que exija un período superior a un año e inferior a tres entre su siembra y su primera cosecha, o cuyo período de producción se prolongue entre uno o cinco años;
5. Tierras de labor irrigadas: A aquellas tierras que para su producción cuentan con aplicación de agua, que de suyo falta para el desarrollo del cultivo, mediante la utilización de un sistema de irrigación;
6. Tierras de labor no irrigadas: A aquellas tierras que carecen de un sistema de irrigación y que para su producción dependen exclusivamente del agua lluvia caída sobre ellas;
7. Tierras con maleza: A aquellas tierras en donde predominen las plantaciones espontáneas de arbustos que obstaculizan la utilización económica del suelo;
8. Tierras improductivas: A aquellas áreas que por sus condiciones topográficas, climatológicas y que en general por las características físicas o químicas de sus suelos no puedan ser explotadas;
9. Pastos naturales: A los conjuntos de herbáceos forrajeros producidos espontáneamente por el suelo;
10. Pastos artificiales: Al conjunto de cultivos herbáceos forrajeros no producidos espontáneamente;
11. Pastos naturales mejorados: A los pastos naturales sometidos a prácticas técnicas de uso y manejo;



12. Bosques: Al conjunto de plantaciones naturales o de cultivos de árboles de igual o distinta naturaleza que están en explotación o pueden ser explotados;
13. Selvas vírgenes: A los terrenos extensos, incultos y abundantemente poblados con vegetación arbórea y nativa;
14. Vías de comunicación: A las construcciones destinadas a la circulación de personas, vehículos y animales, tales como: carreteras, ferrocarriles, caminos de herradura, así como también los canales navegables, las avenidas, etc. Se comprenderán igualmente en esta clasificación los aeródromos y aeropuertos civiles y militares aún cuando el suelo produzca una vegetación herbácea utilizable;
15. Aguas: Al conjunto de superficies territoriales ocupadas por ríos, lagos, quebradas, estanques, etc.; y
16. Mixtos: Al conjunto de superficies territoriales ocupadas por combinación de los usos anteriores.

Artículo 70°. Clasificación de Tierras para Determinación de Zonas Homogéneas Físicas. La clasificación de las tierras para la determinación de las zonas homogéneas físicas rurales se obtendrá con fundamento en las condiciones agrológicas, topográficas, climatológicas de los suelos y en su capacidad y limitaciones de uso y manejo.

Para las zonas homogéneas físicas urbanas se tendrán en cuenta las condiciones topográficas y de uso, como también el destino económico.

Parágrafo. Para los fines a que se refiere esta resolución, se entiende por zona homogénea física, el espacio geográfico de una región con características similares en cuanto a suelos, aguas, pendientes, pisos térmicos, vías, uso, destino económico, u otras variables que permitan diferenciar estas áreas de las adyacentes..

Artículo 71°. Factores que Inciden en el Avalúo de los Edificios y Construcciones. Los factores que inciden en el avalúo de los edificios y construcciones en general son:

- a) Los materiales de construcción propiamente dichos;
- b) El acabado de los trabajos;
- c) La vetustez;
- d) El estado de conservación;
- e) La ubicación; y



- f) Otros factores que en un futuro deban ser considerados y que lo indiquen las normas del INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI.

Artículo 72°. Tipificación de las Edificaciones. Las edificaciones se podrán agrupar en 9 tipos como máximo y se determinará para cada uno de ellos el valor unitario por metro cuadrado.

Se entiende por tipificación la agrupación de las edificaciones teniendo en cuenta características arquitectónicas, socioeconómicas, de uso y de servicios públicos.

Artículo 73°. Etapas para Determinar el Valor de los Predios. El estudio que permite establecer el valor en el mercado inmobiliario de cada uno de los predios de una determinada región, comprende las etapas denominadas: identificación predial, determinación de zonas homogéneas geoeconómicas, determinación de valores unitarios para los tipos de edificaciones y liquidación de avalúos.

Artículo 74°. Identificación Predial. Es la verificación de los elementos físico y jurídico del predio, mediante la práctica de la inspección catastral para identificar su ubicación, linderos, extensión, mejoras por edificaciones y precisar el derecho de propiedad o de posesión.

Artículo 75°. Determinación de las Zonas Homogéneas Geoeconómicas. Es el proceso por el cual se establece, a partir de puntos de investigación económica dentro de las zonas homogéneas físicas, el valor en el mercado inmobiliario para los terrenos ubicados en ellas.

Se entiende por puntos de investigación económica, aquellos seleccionados dentro del área urbana o rural del municipio para establecer valores unitarios del terreno, mediante el análisis de la información directa e indirecta de precios en el mercado inmobiliario.

Parágrafo. Para los fines a que se refiere esta resolución, se entiende por zona homogénea geoeconómica, el espacio geográfico de una región con características similares en cuanto a su precio.

Artículo 76°. Determinación de Valores Unitarios para Edificaciones. Para determinar los valores unitarios de los tipos de edificaciones se harán investigaciones económicas con el fin de establecer valores por metro cuadrado de construcción mediante el análisis de la información directa e indirecta de precios en el mercado inmobiliario.



Artículo 77°. Otros Métodos Técnicos. Las autoridades catastrales podrán adoptar otros métodos técnicos que cumplan con la finalidad prevista en la Ley 14 de 1983 para la determinación de los avalúos, que en todo caso se autorizarán por la Dirección General del INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI.

Artículo 78°. Liquidación de Avalúos. La liquidación de avalúos se determinará con fundamento en los valores unitarios fijados para la zona homogénea geoeconómica, en el precio unitario del tipo de edificación y en las correspondientes áreas del terreno y de las edificaciones.

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.

Artículo 79°. Tabla de Aproximación del Avalúo. La cantidad que inicialmente se liquide como avalúo de un predio deberá aproximarse por exceso o defecto, según el caso, de acuerdo con la siguiente tabla:

V/r total de	\$ 1.00	hasta \$ 10.000.00	a	\$ 100.00
V/r total de	\$ 10.001.00	hasta \$100.000.00	a	\$ 500.00
V/r total de	\$100.001.00	en adelante	a	\$1.000.00

Artículo 80°. Clasificación de Precios. 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 precios unitarios que establezca el Gobierno Nacional por intermedio del Ministerio de Hacienda y Crédito Público.

Artículo 81°. Aprobación del Estudio de Zonas Homogéneas Geoeconómicas y Valor de los Tipos de Edificaciones. El estudio de zonas homogéneas geoeconómicas y el valor unitario de los tipos de edificaciones exige la aprobación del Jefe de la Oficina de Catastro. Para las Seccionales del Instituto INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI, previamente a dicha aprobación se deberá obtener concepto favorable de la Subdirección de Catastro Nacional.

La aprobación mencionada se hará por medio de providencia motivada.



CAPÍTULO V

Trabajos Finales de la Formación

Artículo 82°. Elaboración de Índices o Listados de Propietarios o Poseedores. Una vez cumplido el trámite de liquidación de avalúos, la Oficina de Catastro elaborará los índices, listas o archivos en medios magnéticos, de propietarios o poseedores con los datos indicados en el numeral 2 del artículo 32. que servirán además, de base para el cobro del impuesto predial y complementarios.

Artículo 83°. Inmuebles Exentos de Impuesto Predial. Todos los bienes inmuebles son gravables con impuesto predial, salvo los exentos por las leyes o los acuerdos municipales (5).

Parágrafo. Los propietarios o poseedores deberán acreditar ante la comisión u Oficina de Catastro la exención del impuesto predial, presentando para el efecto copia auténtica del Acuerdo Municipal que así lo declare y los demás documentos pertinentes, con el fin de ordenar la inscripción del inmueble en la lista de propiedades exentas de que trata el artículo siguiente.

Artículo 84°. Lista de Propiedades Exentas. Los inmuebles declarados exentos se inscribirán debidamente clasificados y valuados en la lista de propiedad exenta que para el efecto se elaborará para cada municipio, con base en la información que suministren los propietarios o poseedores mediante la certificación o providencia de las autoridades correspondientes o en lo que éstas proporcionen directamente al Catastro.

Artículo 85°. Elaboración de Estadísticas. Cumplidos los trabajos indicados en los artículos 82, 83 y 84, la Oficina de Catastro elaborará las estadísticas derivadas de la formación del catastro, de conformidad con el numeral 3 del artículo 32.

Artículo 86°. Entrega de Documentos a la Conservación. El jefe de la formación hará entrega inventariada a la oficina encargada de la conservación de los documentos resultantes del proceso de formación.

Los documentos básicos serán los siguientes:

A. Para Zonas Urbanas



1. Planos con demarcación del perímetro urbano y nomenclatura vial general;
2. Acuerdo o proyecto de acuerdo del perímetro urbano;
3. Planos de conjunto con información de:
 - a) delimitación y numeración de sectores y manzanas;
 - b) zonas homogéneas físicas (uso del suelo, vías, servicios, etc.);
 - c) zonas homogéneas geoeconómicas con sus respectivos valores unitarios;
4. Tabla de valores unitarios para las edificaciones según la tipificación de las mismas;
5. Ficha predial para cada inmueble o mejora por edificación;
6. Carta predial por manzana en la escala 1:500 y en casos excepcionales en escala 1:1000;
7. Fotografías aéreas y sus índices de vuelo;
8. Estadísticas; y
9. Índices, listas o archivos en medios magnéticos de propietarios o poseedores.

B. Para Zonas Rurales

1. Cartas de conjunto del territorio municipal en la escala adecuada según su extensión con:
 - a) Deslinde municipal;
 - b) Perímetro urbano;
 - c) Delimitación y numeración de los sectores y veredas;
 - d) Zonas homogéneas físicas (uso del suelo, vías, aguas, valores potenciales, pendientes, etc.) y las fotografías aéreas correspondientes;



- e) Zonas homogéneas geoeconómicas con sus respectivos valores unitarios;
2. Tabla de valores unitarios para las edificaciones según la tipificación de las mismas;
3. Ficha predial para cada inmueble o mejora por edificación;
4. Relación de números prediales utilizados por vereda;
5. Carta predial para el municipio en las escalas que permitan la identificación de los inmuebles;
6. Índices de vuelo para las fotografías aéreas;
7. Fotos aéreas con delimitaciones prediales y su respectiva relación;
8. Estadísticas; y
9. Índices, listas o archivos en medios magnéticos, de propietarios o poseedores.

Artículo 87°. Clausura de la Formación. El proceso de formación termina con la resolución por medio de la cual el Jefe de la Oficina de Catastro, a partir de la fecha de dicha providencia, ordena la inscripción en el catastro de los predios que han sido formados.

En la misma providencia, la cual será debidamente publicada, se determinará que los avalúos resultantes de la formación entrarán en vigencia el 1o. de enero del año siguiente a aquel en que fueron ejecutados.

TÍTULO TERCERO

De la Actualización de la Formación del Catastro

CAPÍTULO I

Definición, Naturaleza, Avalúo, Procedimientos

Artículo 88°. 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, mediante la revisión de los elementos físico y jurídico del catastro y la eliminación en el elemento



económico de las disparidades originadas por cambios físicos, variaciones de uso o de productividad, obras públicas, o condiciones locales del mercado inmobiliario.

Artículo 89°. Períodos de la Actualización de la Formación. La actualización de la formación catastral se debe realizar dentro de los períodos que señale la ley y a partir de la fecha en la cual se termina la formación de un catastro.

Artículo 90°. Avalúo de la Actualización de la Formación Catastral. El avalúo de la actualización de la formación 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 91°. Clausura de la Actualización de la Formación. La información obtenida y los cambios encontrados se anotarán en los documentos catastrales pertinentes. El proceso de actualización termina con la resolución por medio de la cual el Jefe de la Oficina de Catastro, a partir de la fecha de dicha providencia, ordena la renovación de la inscripción en el catastro de los predios que han sido actualizados.

En la misma providencia, la cual será debidamente publicada, se determinará que los avalúos resultantes de la actualización de la formación, entrarán en vigencia el 1o. de enero del año siguiente a aquel en que fueron ejecutados.

TÍTULO CUARTO

De la Conservación del Catastro

CAPÍTULO I

Objetivos de la Conservación y Mutaciones Catastrales

Artículo 92°. Objetivos de la Conservación Catastral. La conservación del catastro tiene los siguientes objetivos:

1. Mantener al día los documentos catastrales de acuerdo con los cambios que experimente la propiedad inmueble;
2. Asegurar la debida conexión entre el Notariado, el Registro y el Catastro;



3. Designar de manera técnica los inmuebles en los documentos públicos y en los actos y contratos en general;
4. Establecer la base para la liquidación del impuesto predial, y de otros gravámenes y tasas que tengan su fundamento en el avalúo catastral;
5. Actualizar la carta catastral y otras cartas temáticas; y
6. Proporcionar la información que sobre los recursos básicos se posea, para la promoción del desarrollo económico y social del país.

Artículo 93°. Mutación Catastral. Se entiende por mutación catastral todo cambio que sobrevenga respecto de los elementos físico, jurídico o económico de los predios cuando sea debidamente inscrito en el Catastro.

Artículo 94°. Clasificación de las Mutaciones. Para los efectos catastrales las mutaciones se clasificarán en el orden siguiente:

- a) Mutaciones de Primera clase: Las que ocurran respecto del cambio de propietario o poseedor;
- b) Mutaciones de Segunda clase: Las que ocurran en los límites de los predios, por agregación o segregación con o sin cambio de propietario o poseedor;
- c) Mutaciones de Tercera clase: Las que ocurran en los predios bien sea por nuevas edificaciones, construcciones, o demoliciones de éstas;
- d) Mutaciones de Cuarta clase: Las que ocurran en los avalúos de los predios de un municipio por renovación total o parcial de sus aspectos físicos y económicos, tales como los reajustes anuales ordenados por los artículos 6o. y 7o. de la Ley 14 de 1983 y por los autoavalúos legalmente aceptados; y
- e) Mutaciones de Quinta clase: Las que ocurran como consecuencia de la inscripción de predios o mejoras por edificaciones no declarados u omitidos durante la formación o la actualización de la formación del catastro.

Artículo 95°. Mutaciones Mixtas. Son los cambios que se presentan por ocurrencia simultánea de dos o más clases de mutaciones.



Para fines estadísticos se clasificarán siguiendo el orden establecido en el artículo anterior. Así, si concurre una mutación de primera con otra se segunda, se clasificará como de primera; si concurre una de segunda con otra de tercera, se anotará como de segunda, etc.

Artículo 96°. Rectificaciones. Se entiende por rectificación la corrección en la inscripción catastral del predio, por errores en los documentos catastrales advertidos en cualquier momento, de oficio o a petición de parte.

CAPÍTULO II

Entidades, Funcionarios, Avalúo y Documentos en la Conservación Catastral

Artículo 97°. Entidades y Funcionarios Responsables de la Conservación. La conservación catastral corresponde a las Oficinas de Catastro y a sus Delegadas, con la colaboración de los Notarios y Registradores de Instrumentos Públicos y de los Tesoreros Municipales.

Artículo 98°. Comisiones de Conservación. El Jefe de la Oficina de Catastro o de la Delegada, ordenará las comisiones de conservación para verificar los cambios físicos, jurídicos y económicos ocurridos en los predios con posterioridad a la formación o actualización de la formación del catastro, según las pautas indicadas en el artículo 101.

Los funcionarios de catastro debidamente comisionados deberán rendir un informe por escrito.

Artículo 99°. División Territorial para la Conservación. Para los efectos de la conservación catastral, los Jefes de Oficina de Catastro o Delegada dividirán el territorio de su competencia en zonas, teniendo en cuenta los municipios que integran el correspondiente círculo de registro de instrumentos públicos.

Artículo 100°. Término para Ejecución de las Mutaciones. Las mutaciones de que trata el artículo 94, se realizarán en un término máximo de un mes, contado a partir de la fecha de recibo de la solicitud con los documentos pertinentes o de la información registral.

Artículo 101°. Avalúos en la Conservación. Los avalúos provenientes de cambios originados por conservación serán los que determinen las autoridades catastrales con arreglo a lo dispuesto en este Título.



El valor de las transacciones inmobiliarias se adoptará como avalúo catastral cuando sea solicitado por el propietario con fundamento en el artículo 9o. de la Ley 14 de 1983 y la cuantía sea superior al avalúo catastral inscrito y vigente.

Los autoavalúos se adoptarán cuando se cumplan los requisitos del artículo 13 de la Ley 14 de 1983 y sean superiores al avalúo catastral inscrito y vigente.

Para los fines de este artículo las autoridades catastrales podrán considerar las certificaciones expedidas por Alcaldes, Corregidores Intendenciales o Comisariales del lugar, con respecto a la mejoras o desmejoras ocurridas en los predios.

En defecto de lo anterior las autoridades catastrales determinarán los avalúos cuando el propietario o poseedor no presente las pruebas requeridas, o si de éstas no puede deducirse el avalúo correspondiente, previa inspección catastral si fuere necesario.

Artículo 102°. Predios o Mejoras no Incorporadas al Catastro. Los propietarios o poseedores de terrenos o edificaciones no incorporados al catastro, deberán comunicar a las autoridades catastrales, o a las tesorerías municipales donde no hubiere Oficina de Catastro, con su identificación ciudadana o tributaria, tanto el valor, área y ubicación del terreno y de las edificaciones, la escritura registrada o documento de adquisición, así como también la fecha de terminación de las edificaciones, con el fin de que dichas entidades incorporen estos inmuebles al catastro.

Artículo 103°. Avalúos de Oficio para Predios o Mejoras no Inscritos. A los propietarios o poseedores de predios o mejoras que no cumplieron con la obligación prescrita en el artículo 19 de la Ley 14 de 1983, se les establecerá de oficio por las autoridades catastrales el avalúo, tomando en cuenta el valor de la escritura, el cual se reajustará anualmente en un 100% del incremento del índice de precios al consumidor para empleados, determinado por el DANE desde la fecha de la correspondiente escritura de adquisición.

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 catastral.

Artículo 104°. Solicitud de Avalúo de Inmuebles que se vayan a construir o se estén construyendo. Las Oficinas de Catastro recibirán de los



propietarios o poseedores la solicitud del avalúo de los inmuebles que se vayan a construir o se estén construyendo, copia de la cual deberá sellarse y radicarse para los fines del artículo 27 de la Ley 14 de 1983 (6).

Artículo 105°. Numeración y Control de Mutaciones y Rectificaciones. Las mutaciones y rectificaciones catastrales se consignarán por orden cronológico de recibo en un sistema de registro anual de numeración y control de mutaciones y rectificaciones diseñado por las autoridades catastrales.

Los documentos correspondientes se archivarán de manera que permitan su conservación y fácil consulta.

CAPÍTULO III

Inscripción Catastral en la Conservación

Artículo 106°. Inscripción Catastral. Los cambios individuales que sobrevengan en la conservación catastral, se inscribirán en los registros catastrales conforme a lo dispuesto en la resolución que los ordena. En la misma providencia se indicará la fecha de vigencia fiscal del avalúo.

Artículo 107°. Inscripción de las Mutaciones de Primera Clase. La inscripción en el catastro de las mutaciones de primera clase, se hará con la fecha de la escritura pública registrada o de la posesión de acuerdo con los respectivos documentos.

Artículo 108°. Inscripción de las Mutaciones de Segunda Clase. La inscripción en el catastro de las mutaciones de segunda clase, se hará con la fecha de la escritura pública registrada o del documento de posesión en el que conste la agregación o segregación respectiva.

Artículo 109°. Inscripción de las Mutaciones de Tercera Clase. La inscripción en el catastro de las mutaciones de tercera clase, será a partir de la fecha de la resolución que ordene la inscripción de la mejora o reconozca la afectación del fundo por desmejoras.

Artículo 110°. Inscripción de las Mutaciones de Cuarta Clase. La inscripción en el catastro de las mutaciones de cuarta clase, por renovación total o parcial de los avalúos, empezará a regir con la fecha que ordene la resolución.



En el caso de autoavalúos, se inscribirá en el catastro con fecha 31 de diciembre del año en el cual se haya efectuado.

Artículo 111°. Inscripción de las Mutaciones de Quinta Clase. La inscripción en el catastro de las mutaciones de quinta clase cuando se refiera a predios o mejoras que no han figurado en el catastro, será a partir de la fecha de la escritura o en su defecto, desde la fecha en que el solicitante manifiesta ser propietario o poseedor.

Parágrafo. Cuando las mutaciones de quinta clase se refieren a predios omitidos en la última formación o actualización de la formación de catastro, la inscripción corresponderá a la fecha fijada para esa formación o actualización de la formación.

Artículo 112°. Inscripción de las Rectificaciones de los Avalúos. La inscripción de los avalúos corregidos por errores provenientes de la formación o actualización de la formación observados de oficio o a petición de parte será la de la formación o actualización del catastro, previa aceptación del propietario o poseedor.

La inscripción de los avalúos corregidos por errores cometidos en la conservación será la que corresponda a las reglas indicadas en los artículos anteriores.

Artículo 113°. Inscripción de los Avalúos en Proceso de Revisión. La inscripción de los avalúos en proceso de revisión será la que corresponda a las reglas indicadas en los artículos anteriores.

CAPÍTULO IV

Reajustes Anuales del Avalúo Catastral

Artículo 114°. Reajuste de los avalúos en los intervalos entre Formación y Actualización de la Formación. En el intervalo entre los actos de formación o actualización del catastro, elaborado de acuerdo con los artículos 4 y 5 de la Ley 14 de 1983, las autoridades catastrales reajustarán los avalúos catastrales para vigencias anuales.

Artículo 115°. Determinación del Reajuste. El Gobierno Nacional determinará la proporción del reajuste para cada año antes del 31 de octubre, previo concepto del Consejo Nacional de Política Económica y Social (CONPES).



Concluido el período legal para adelantar la formación o actualización del censo catastral, no se podrá hacer un nuevo reajuste del avalúo, y continuará vigente el último censo catastral hasta tanto se cumpla un nuevo acto de formación o actualización del censo del respectivo predio.

Artículo 116°. Reajuste Anual del Avalúo para Catastros no formados hasta el año de 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 la 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 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 10. de septiembre del respectivo año y la misma fecha del año anterior.

Artículo 117°. Reducción del Porcentaje de Reajuste Anual. Debido a especiales condiciones económicas o sociales que afecten a determinados municipios o zonas de éstos, el Gobierno Nacional de oficio o por solicitud fundamentada de los concejos municipales, podrá reducir el porcentaje de reajuste establecido en los artículos 115 y 116.

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 116.

CAPÍTULO V

Del Autoavalúo

Artículo 118°. Autoavalúo. Se entiende por autoavalúo el derecho que tiene el propietario o poseedor de predios o mejoras de presentar antes del 30 de junio de cada año, 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 catastral 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 cambios de uso.

Artículo 119°. Requisitos de la Solicitud. Los propietarios o poseedores presentarán su solicitud por duplicado y suministrarán la siguiente



información: nombre e identificación del solicitante, ubicación y dirección del predio o nombre si es rural, número predial, área total, área de construcción y estimación del avalúo del terreno y de las edificaciones.

La declaración se presentará personalmente con exhibición del documento de identidad, o en su defecto, por intermedio de apoderado o representante legal, o enviándola previa autenticación de la firma ante notario. La copia de esa declaración se devolverá al interesado debidamente sellada, la cual servirá para los fines de la declaración de renta y patrimonio.

Artículo 120°. Pruebas para el Autoavalúo. La solicitud de estimación podrá acompañarse de las pruebas que fundamenten la estimación por cambios físicos, valorización, o cambios de uso.

Las mutaciones físicas podrán comprobarse por medio de escritura pública que indique la agregación o segregación de áreas, por contratos, o certificados del Alcalde Municipal sobre nuevas construcciones, demoliciones o deterioros.

La valorización se podrá demostrar mediante certificaciones del Alcalde Municipal o de la autoridad que haya adelantado la obra correspondiente.

Los cambios de uso mediante certificados de entidades financieras o del Alcalde Municipal o de la Cámara de Comercio.

Artículo 121°. 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 debidamente sellada y fechada a las Oficinas de Catastro correspondiente, dentro de los tres (3) días calendario siguientes a su recibo.

Artículo 122°. 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 treinta días calendario.

Si las autoridades catastrales consideran que la autoestimación del avalúo no debe ser aceptada, deberán pronunciarse mediante resolución dentro del plazo de treinta días anteriormente señalado.

Transcurrido este plazo sin que la autoridad catastral se haya pronunciado, se entenderá aceptada la estimación.



Artículo 123°. Comunicación a la Administración de Impuestos. Las autoridades catastrales, dentro de los treinta días siguientes a la fecha de rechazo de la estimación, comunicarán a la respectiva administración de impuestos nacionales, el nombre e identificación de la persona a la cual se le haya rechazado la autoestimación, el valor de ésta, el número predial y el avalúo catastral correspondiente.

TÍTULO V

De la Vía Gubernativa en el Catastro

CAPÍTULO I

De las Instancias, Competencias, Pruebas y Recursos

Artículo 124°. Instancias en el Catastro. La vía gubernativa en el 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.

Parágrafo. La vía gubernativa se tramitará dentro del proceso de la conservación catastral.

Artículo 125°. Competencia en la Primera Instancia. El Jefe de Conservación de la Oficina de Catastro o el Jefe de la Oficina Delegada, según el caso, expedirá en primera instancia las providencias que decidan sobre la revisión del avalúo, la inscripción de las mutaciones que incidan en el avalúo ocurridas dentro del proceso de conservación, la admisión o inadmisión de los autoavalúos de que trata el artículo 13 de la Ley 14 de 1983, y el recurso de reposición que contra la misma se presenten.

Artículo 126°. Competencia en la Segunda Instancia. El Jefe de la correspondiente Oficina de Catastro decidirá en segunda instancia el recurso de apelación contra las providencias que se expidan en primera instancia y el de queja cuando se niegue la apelación.

Artículo 127°. Competencia en Única Instancia. El Jefe de Conservación de la Oficina de Catastro o el Jefe de la Oficina Delegada, según el caso, decidirá en única instancia las peticiones que no se refieran al avalúo, tales como el cambio de nombre del predio o de propietario o poseedor, la identificación del propietario o poseedor, las controversias relativas a la inscripción como



propietario o poseedor, la inscripción de acciones y derechos materializados extrajudicialmente.

El Jefe de la Oficina de Catastro correspondiente decidirá en única instancia los conflictos relacionados con la inscripción catastral de predios, en municipios cuyos límites municipales no estén legalmente definidos.

Artículo 128°. 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 por actualización de la formación.

Artículo 129°. 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.

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 la 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 130°. Forma de la Petición de Revisión. Los interesados podrán pedir por escrito, ante la respectiva Oficina de Catastro, bien directamente o por conducto de sus apoderados o representantes legales, la revisión del avalúo, con las pruebas de que el valor no se ajusta a las características y condiciones del predio.

Artículo 131°. 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, ante el Tesorero Municipal.

Artículo 132°. Libro Radicador de Peticiones de Revisión. En la Oficina de Catastro correspondiente se llevará un libro radicador de Peticiones de Revisión para cada municipio, con las siguientes anotaciones:

- a) Número de recibo de la petición establecido según orden cronológico;
- b) Número catastral;



- c) Nombre e identificación del propietario o poseedor, o de su representante legal o apoderado, según el caso;
- d) Fundamento sucinto de la petición;
- e) Número y fecha de la providencia que se dicte;
- f) Fecha de notificación; y
- g) Nombre del funcionario que tramitó la revisión.

Parágrafo. Cuando la solicitud de revisión aceptada implique mutación o rectificación, deberá radicarse en el registro de que trata el artículo 105.

Artículo 133°. Expediente Administrativo. Con las peticiones de revisión, autoavalúos y clarificación del derecho de dominio o posesión y de linderos, junto con las pruebas allegadas, la respectiva Oficina de Catastro ordenará abrir un expediente administrativo.

Artículo 134°. Naturaleza de las Pruebas. La petición de revisión deberá apoyarse en pruebas que demuestren que el valor no se ajusta a las características y condiciones del predio, conforme a lo previsto en el Parágrafo del artículo 129.

Las demás peticiones deberán fundamentarse en pruebas que acrediten el derecho.

Parágrafo 1o. En todo trámite que se adelante ante las autoridades de Catastro, el propietario o poseedor podrá presentar documentos tales como: planos, certificaciones de autoridades administrativas, certificados de entidades financieras, declaraciones extrajuicio, contratos de construcción, aerofotografías, escrituras que comprueben titularidad del dominio o posesión, hechos y existencia de mejoras o desmejoras de construcción, acciones y derechos materializados extrajudicialmente (7).

Parágrafo 2o. Si se diere el caso de dos o más títulos registrados por compraventa, permuta o donación provenientes de un mismo causante, se inscribirá en el catastro al poseedor del título con el registro más antiguo (Casación, abril 27/55, LXXX, Pág. 97).

Si no se pudiese establecer la antigüedad del registro se inscribirá en el catastro al titular que tenga o demuestre la posesión material del predio. A falta de título registrado, se inscribirá a quien tenga o demuestre la posesión material, mediante pruebas que pueden consistir en declaraciones de nudo hecho, sentencia administrativa o documentos privados de venta de la posesión o venta de mejoras.



Si no se presentaren títulos ni se pudieren establecer actos constitutivos de posesión material, se inscribirá a la persona en cuyo nombre se haya venido pagando el impuesto predial.

Artículo 135°. Término Probatorio. En las instancias, el término para practicar las pruebas será de diez días hábiles a partir de la fecha de notificación del auto que las decrete.

En el mismo auto se indicará, con toda exactitud, el día en que vence el termino probatorio.

Artículo 136°. Forma de los Fallos. Las peticiones a que se contrae este capítulo se desatarán por medio de resolución.

Artículo 137°. Plazos para Resolver las Peticiones. Las autoridades catastrales tendrán los siguientes plazos máximos: quince días hábiles para resolver sobre la revisión del avalúo; quince días hábiles para resolver el recurso de reposición; treinta días hábiles para decidir sobre el recurso de apelación; treinta días calendario para la aceptación o rechazo del autoavalúo y quince días hábiles para decidir las controversias de única instancia. Estos plazos se contarán desde el día siguiente al de la fecha de recibo de la respectiva solicitud.

Artículo 138°. Notificación de las Providencias. Las providencias que se expidan en conservación catastral se notificarán en la forma prevista en el inciso 4o. del artículo 44 del Código Contencioso Administrativo; es decir, los actos administrativos quedarán notificados el día en que se efectúe la correspondiente anotación en el documento catastral pertinente. Se exceptúan aquellas providencias que decidan peticiones en interés particular como por ejemplo: las de revisión de avalúos, conflictos de titulación, autoavalúo, etc., las cuales se notificarán personalmente o por edicto de conformidad con lo establecido en el Código Contencioso Administrativo.

Artículo 139°. De los Recursos. Contra los actos que pongan fin a las decisiones de las autoridades de catastro, procederán los siguientes recursos:

1. El de reposición, ante el mismo funcionario que tomó la decisión, para que la aclare, modifique o revoque.
2. El de apelación, ante el Jefe de la Oficina de Catastro correspondiente, con el fin de que la aclare, modifique o revoque.



3. El de queja, cuando se rechace el de apelación.

Artículo 140°. Oportunidad y Presentación. De los recursos de reposición y apelación habrá de hacerse uso por escrito, en la diligencia de notificación personal, o dentro de los cinco días siguientes a ella o a la desfijación del edicto, según el caso.

El recurso de queja es facultativo y podrá interponerse directamente ante el Jefe de la respectiva Oficina de Catastro, mediante escrito al que deberá acompañarse copia de la providencia que haya negado el recurso de apelación.

Del recurso de queja se podrá hacer uso dentro de los cinco días siguientes a la notificación de la decisión. Recibido el escrito, el Jefe de la Oficina de Catastro ordenará inmediatamente que se le remita el expediente y decidirá lo que sea del caso.

Los recursos se presentarán ante el funcionario que dictó la decisión, salvo lo dispuesto para el de queja.

El recurso de apelación podrá interponerse directamente o como subsidiario del de reposición.

Transcurridos los términos sin que se hubieren interpuesto los recursos procedentes, la decisión quedará en firme.

Los recursos de reposición y de queja no son obligatorios.

Los recursos de reposición y de apelación siempre deberán resolverse de plano, salvo que deban practicarse pruebas a petición de parte o de oficio.

Artículo 141°. Requisitos. Los recursos deberán reunir los siguientes requisitos.

1. Interponerse dentro del plazo legal, personalmente y por escrito, por el interesado, o su representante o apoderado debidamente constituido;
2. Sustentarse con expresión concreta de los motivos de inconformidad;
3. Relacionar las pruebas que se pretende hacer valer; y
4. Indicar el nombre y dirección del recurrente.

Parágrafo. Sólo los abogados en ejercicio podrán ser apoderados.



Artículo 142°. Rechazo del Recurso. Si el escrito con el cual se formula el recurso no se presenta con los requisitos exigidos en el artículo anterior, el funcionario competente deberá rechazarlo y archivarlo e informar por escrito al interesado.

Artículo 143°. Efecto de los Recursos. Los recursos se concederán en el efecto suspensivo.

Artículo 144°. Renuncia de Términos. Los términos previstos en este capítulo podrán ser renunciados total o parcialmente por los interesados en cuyo favor se concedan. La renuncia deberá hacerse en el acto de notificación.

CAPÍTULO II

Silencio Administrativo, Firmeza de las Decisiones y Agotamiento de la Vía Gubernativa

Artículo 145°. Silencio Negativo en las Peticiones. Transcurrido el plazo de tres meses contados a partir de la presentación de una petición sin que se haya notificado decisión que la resuelva, se entenderá que ésta es negativa.

Artículo 146°. Silencio Negativo en los Recursos. Transcurrido un plazo de dos meses contados a partir de la interposición de los recursos de reposición o apelación, sin que se haya notificado decisión expresa sobre ellos, se entenderá que la decisión es negativa.

El plazo mencionado se interrumpirá mientras dure la práctica de pruebas

Artículo 147°. Silencio Positivo en el Autoavalúo. En el caso previsto en el artículo 122, el silencio de las autoridades catastrales equivaldrá a decisión positiva a favor del petionario.

Artículo 148°. Firmeza de las Decisiones Catastrales. Las providencias en el catastro quedarán en firme:

1. Cuando contra ellas no proceda ningún recurso,
2. Cuando los recursos interpuestos se hayan decidido;
3. Cuando no se interpongan recursos o cuando se renuncie expresamente a ellos; y
4. Cuando haya lugar a la perención o cuando se acepten los desistimientos.



Artículo 149. Agotamiento de la Vía Gubernativa. El agotamiento de la vía gubernativa ocurrirá en los casos previstos en los numerales 1 y 2 del artículo anterior y cuando la providencia quede en firme por no haberse interpuesto los recursos de reposición o de queja.

CAPÍTULO III

Del Desistimiento, Perención y Revocación Directa

Artículo 150°. Desistimiento. Se entenderá que el propietario o poseedor ha desistido de una petición si hecho el requerimiento de completar los requisitos que según el caso exigen las autoridades catastrales, no da respuesta en el término de dos meses. Acto seguido se archivará el expediente.

Artículo 151°. Perención. Habrá perención del trámite en los recursos, cuando el abogado que actúa como agente oficioso no es ratificado en su actuación por la persona por quien obra, dentro del término de tres meses a partir de la iniciación de su gestión.

Presentada esta situación se archivará el expediente.

Artículo 152°. Revocación Directa. Las decisiones de las autoridades catastrales deberán ser revocadas cuando se presentaren las causales enumeradas en el artículo 69 del Decreto 1 de 1984 (8).

No podrá pedirse la revocación directa de las decisiones respecto de las cuales el peticionario haya ejercitado los recursos de la vía gubernativa.

Ni la petición de revocación de una providencia, ni la decisión que sobre aquella recaiga, revivirán los términos legales para el ejercicio de las acciones contencioso administrativas, ni darán lugar a la aplicación del silencio administrativo.

CAPÍTULO IV

Petición de Información y Consultas

Artículo 153°. Del Derecho a la Información. El propietario o poseedor, sin perjuicio de lo establecido en el capítulo I de este título, podrá solicitar y obtener acceso a la información catastral y a que se le expida copia de sus documentos a costa del interesado.



El examen de los documentos se hará en horas de despacho al público y en presencia de un empleado de la entidad catastral.

Artículo 154°. Plazo para Decidir. Las autoridades catastrales deberán decidir sobre las peticiones de información a que se refiere el artículo anterior, en un plazo máximo de diez días.

Artículo 155°. Consultas. El derecho de petición incluye el de formular consultas escritas y verbales a las autoridades catastrales, en relación con las materias a su cargo y sin perjuicio de lo que dispongan normas especiales.

Estas consultas deberán tramitarse y resolverse en un plazo máximo de treinta días.

Las respuestas en estos casos no comprometerán la responsabilidad de las autoridades catastrales, ni serán de obligatorio cumplimiento o ejecución.

TÍTULO SEXTO

Obligaciones con el Catastro

CAPÍTULO I

Obligaciones de los Notarios, Registradores y Tesoreros Municipales

Artículo 156°. Obligaciones de los Notarios y Registradores. Los notarios y registradores de Instrumentos Públicos se sujetarán a lo ordenado en los artículos 16, 27 y 28 de la Ley 14 de 1983 y en el artículo 86 del Decreto 1250 de 1970 (9).

Artículo 157°. Obligaciones del Tesorero Municipal. Corresponde a los Tesoreros Municipales:

- a) Inscribir oportunamente en el índice de propietarios o poseedores las mutaciones que ordene por resolución la Oficina de Catastro;
- b) Enviar a la Oficina de Catastro correspondiente las solicitudes de revisión de los avalúos que presenten los propietarios o poseedores, dentro de los tres días hábiles siguientes a su recibo (10);



- c) Enviar a la Oficina de Catastro correspondiente las estimaciones de avalúo que presenten los propietarios o poseedores, dentro de los tres días calendario siguientes a su recibo (11);
- d) Informar a la Oficina de Catastro correspondiente sobre las demás novedades catastrales que tenga conocimiento a medida que se vayan presentando.

Artículo 158°. Prohibiciones al Tesorero Municipal. Es prohibido a los tesoreros municipales:

- a) Hacer modificaciones en el índice de propietarios o poseedores sin la correspondiente resolución de la Oficina de Catastro;
- b) Certificar que un determinado predio o mejora no figura en el catastro; y
- c) Recibir las estimaciones de avalúos fuera de término legal o sin los requisitos exigidos por las disposiciones legales correspondientes (12).

CAPÍTULO II

Obligaciones del Propietario o Poseedor y otras Disposiciones

Artículo 159°. Verificación de la Inscripción Catastral. El propietario o poseedor está obligado a cerciorarse de que todos los predios de su propiedad o posesión hayan sido incorporados en el catastro; no valdrá como excusa para la demora en el pago del impuesto predial y complementarios la circunstancia de faltar alguno de sus predios.

Artículo 160°. Presentación de Planos. Los planos que los interesados presenten al Catastro serán los autorizados por un ingeniero o agrimensor titulado y matriculado, y si fueron protocolizados con anotación del número y fecha de la escritura pública correspondiente.

Artículo 161°. Certificado Catastral. Las autoridades catastrales a solicitud de los interesados certificarán sobre la inscripción catastral del predio o mejora, indicando la fecha de la vigencia fiscal del avalúo.

Las copias o certificaciones sobre los datos de catastro solicitados en materia jurisdiccional por las autoridades competentes en asuntos de su conocimiento, serán expedidas gratuitamente.



Parágrafo. Las autoridades catastrales reglamentarán sobre la naturaleza, finalidad y tarifa de precios de la información o certificación catastral que se suministre.

Artículo 162°. Certificación y Autenticación de Documentos. Las certificaciones serán expedidas por el Secretario de la respectiva Oficina de Catastro, Jefes de Oficinas Delegadas o quienes hagan sus veces o quienes hayan sido autorizados por el Jefe de la Oficina de Catastro respectiva.

La autenticación de las copias de los documentos catastrales estarán a cargo de los funcionarios mencionados en este artículo.

Artículo 163°. Propiedad Intelectual. La propiedad intelectual de los documentos necesarios para el establecimiento del catastro y de los manuales de normas técnicas o administrativas elaborados por el INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI pertenecerá a esta entidad.

Artículo 164°. Colaboración con los Funcionarios de Catastro. Toda persona que en alguna forma obstaculice cualquiera de las labores de campo o de oficina que adelante el Catastro Nacional, será sancionada de acuerdo con las leyes penales y en general con las normas contenidas en el Título III, Capítulo 10, Libro 2o. del Código Penal Colombiano (13), sin perjuicio de la sanción a que alude el parágrafo del artículo 45 de la presente resolución.

CAPÍTULO III Vigencia de esta Resolución

Artículo 165°. Vigencia. Esta resolución rige a partir de su publicación, subroga las resoluciones Nos. 660 de 1984, 617 de 1985 y 1419 de 1988, y deroga las disposiciones que le sean contrarias.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.

Dada en Bogotá, D.E., a 28 de septiembre de 1988

ALVARO GONZÁLEZ FLETCHER
Director General

LEONARDO DELGADO LÓPEZ
Secretario General



REFERENCIAS LEGALES

1. **Artículo 656 C.C.** Inmuebles o fincas o bienes raíces son las cosas que no pueden transportarse de un lugar a otro, como las tierras y minas, y las que adhieren permanentemente a ellas, como los edificios, los árboles.

Las casas y heredades se llaman predios o fundos.

Artículo 669 C.C. El dominio (que se llama también propiedad) es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella arbitrariamente, no siendo contra ley o contra derecho ajeno.

La propiedad separada del goce de la cosa se llama mera o nuda propiedad.

Artículo 673 C.C. Los modos de adquirir el dominio son la ocupación, la accesión, la tradición, la sucesión por causa de muerte y la prescripción.

Artículo 738 C.C. Si se edifica con materiales ajenos en suelo propio, el dueño del suelo se hará dueño de los materiales por el hecho de incorporarlos en la construcción; pero estará obligado a pagar al dueño de los materiales su justo precio u otro tanto de la misma naturaleza, calidad y aptitud.

Si por su parte no hubo justa causa de error, será obligado al resarcimiento de perjuicios, y si ha procedido a sabiendas, quedará también sujeto a la acción criminal competente; pero si el dueño de los materiales tuvo conocimiento del uso que se hacía de ellos, solo habrá lugar a la disposición de este artículo.

La misma regla se aplica al que planta o siembra en suelo propio vegetales o semillas ajenas.

Mientras los materiales no están incorporados en la construcción o los vegetales arraigados en el suelo, podrá reclamarlos el dueño.

Artículo 739 C.C. El dueño del terreno en que otra persona sin su conocimiento hubiere edificado, plantado o sembrado, tendrá derecho de hacer suyo el edificio, plantación o sementera, mediante las indemnizaciones prescritas a favor de los poseedores de buena o mala fe en el título de la reivindicación, o de obligar al que edificó o plantó a pagarle el justo precio del terreno con los intereses legales por todo el tiempo que lo haya tenido en su poder, y al que sembró a pagarle la renta y a indemnizarle los perjuicios.



Si se ha edificado, plantado o sembrado a ciencia y paciencia del dueño del terreno, será este obligado, para recobrarlo, a pagar el valor del edificio, plantación o sementera.

Artículo 740 C.C. La tradición es un modo de adquirir el dominio de las cosas, y consiste en la entrega que el dueño hace de ellas a otro, habiendo por una parte la facultad e intención de transferir el dominio, y por otra la capacidad e intención de adquirirlo.

Lo que se dice del dominio se extiende a todos los otros derechos reales.

Artículo 756 C.C. Se efectuará la tradición del dominio de los bienes raíces por la inscripción del título en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

De la misma manera se efectuará la tradición de los derechos de usufructo o de uso constituidos en bienes raíces, y de los de habitación o hipoteca.

Artículo 762 C.C. La posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por si mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él.

El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo.

- Artículo 41. DECRETO 3496 DE 1983. 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, Ibid. Vigilancia de los Procesos Catastrales. Para dar cumplimiento a las funciones asignadas al INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI en el artículo 12 de la 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 treinta 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, Ibid. 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 efecto 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 catastral 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 1o., DECRETO 1066 DE 1946.** Las entidades públicas, los notarios y registradores, los particulares en general y especialmente los propietarios de fincas raíces están en la obligación de suministrar al INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI y a las Oficinas Seccionales de Catastro, todos los documentos, planos y demás datos necesarios para los trabajos del Catastro Nacional.

Artículo 2o., Ibid. Toda persona que en alguna forma obstaculice cualquiera de las labores de campo o de oficina que adelante el catastro nacional, podrá ser sancionada con multas hasta de cincuenta pesos (\$50.00).

- Artículo 66, LEY 75 DE 1968.** El Instituto Colombiano de Bienestar Familiar tendrá en las sucesiones intestadas, los derechos que hoy corresponden al municipio de la vecindad del extinto, de conformidad con el artículo 85 de la Ley 153 de 1887.

También tendrá el Instituto los derechos que hoy corresponden a otras entidades con relación a los bienes vacantes y mostrencos.



Artículo 39, LEY 7a. DE 1979. El patrimonio del Instituto Colombiano de Bienestar Familiar está constituido por:

1) ...

12) Los bienes vacantes y mostrencos conforme a lo dispuesto en el artículo 66 de la Ley 75 de 1968.

5. **Artículo 183, CONSTITUCIÓN POLÍTICA NACIONAL.** Los bienes y rentas de las entidades territoriales son de su propiedad exclusiva; gozan de las mismas garantías que la propiedad y rentas de los particulares y no podrán ser ocupados sino en los mismos términos en que lo sea la propiedad privada. La ley o el Gobierno Nacional, en ningún caso, podrán conceder exenciones respecto de derechos o impuestos de tales entidades ni imponer a favor de la Nación o entidad distinta recargos sobre sus rentas o las asignadas a ellas.

Artículo 1o., LEY 29 DE 1963. Los patrimonios y las rentas de los municipios y del Distrito Especial de Bogotá son de su propiedad exclusiva y gozan de las mismas garantías que los de particulares. En consecuencia, solo los Concejos Municipales y el Concejo Distrital podrán decretar exenciones o exoneraciones de los impuestos o contribuciones que por la Constitución, la Ley y las Ordenanzas les corresponden, de conformidad con las normas de los artículos 183 y 197 de la Constitución Nacional.

Artículo 2o., LEY 29 DE 1963. Deróganse todas las disposiciones de carácter nacional que decreten exoneraciones y exenciones del impuesto predial y complementarios para las personas privadas. Los Concejos Municipales y el del Distrito Especial de Bogotá, quedan autorizados para conservar por medio de acuerdos las exenciones hasta ahora decretadas a favor de las entidades de beneficencia o asistencia pública.

Artículo 24o., LEY 20 DE 1974. Las propiedades eclesiásticas podrán ser gravadas en la misma forma y extensión que las de los particulares, sin embargo en consideración a su peculiar finalidad se exceptúan los edificios destinados al culto, las curias diocesanas, las casas episcopales y curales y los seminarios.

6. **Artículo 27o., LEY 14 DE 1983 (Inciso Final).** 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.



7. **Artículo 86o., DECRETO 1250 DE 1970.** Los interesados podrán presentar planos de los inmuebles de su propiedad, autorizados por un ingeniero o agrimensor titulado y matriculado, y si fueren protocolizados, con anotación de la correspondiente escritura, cuando no existieren, los levantados y autorizados por el Catastro.
8. **Artículo 69o., DECRETO 1o. DE 1984. Causales de Revocación.** Los actos administrativos deberán ser revocados por los mismos funcionarios que los hayan expedido o por sus inmediatos superiores, de oficio o a solicitud de parte, en cualquiera de los siguientes casos:
 1. Cuando sea manifiesta su oposición a la Constitución Política o a la ley;
 2. Cuando no estén conformes con el interés público o social, o atenten contra él;
 3. Cuando con ellos se cause agravio injustificado a una persona.
9. **Artículo 16o., LEY 14 DE 1983.** 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 de catastro, las informaciones correspondientes cuando éstos lo soliciten.

Artículo 27o., LEY 14 DE 1983. 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 al 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.

10. **Artículo 28o., LEY 14 DE 1983.** Los Registradores de Instrumentos Públicos estarán obligados a enviar a la Oficina de Catastro correspondiente, dentro de los diez primeros días de cada mes, la información completa sobre modificaciones de la propiedad inmueble ocurridas durante el mes anterior.
11. **Artículo 40o., DECRETO 3496 DE 1983. Obligaciones 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 tres días hábiles siguientes a su recibo.

Artículo 26o., DECRETO 3496 DE 1983. 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 o edificaciones, deben enviar dicha estimación a las Oficinas de Catastro correspondientes dentro de los tres días calendario siguientes a su recibo.

12. **Artículo 13o., LEY 14 DE 1983.** 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 en donde no hubiere Oficina de Catastro, su presentación se hará ante el Tesorero Municipal.
13. **TÍTULO III, CAPÍTULO X, LIBRO 2o., CÓDIGO PENAL COLOMBIANO.**

Artículo 164o. Violencia contra Empleado Oficial. El que ejerza violencia contra empleado oficial, para obligarlo a ejecutar u omitir algún acto propio de su cargo o a realizar uno contrario a sus deberes oficiales, incurrirá en prisión de uno (1) a tres (3) años.

Artículo 165o. Perturbación de Actos Oficiales. El que por medio de violencia, o simulando autoridad, invocando falsa orden de la misma o valiéndose de cualquier otra maniobra engañosa, trate de impedir o perturbar la reunión o el ejercicio de las funciones de las corporaciones o autoridades legislativas, jurisdiccionales o administrativas, o de cualquier otra autoridad pública, o pretenda influir en sus decisiones o deliberaciones, incurrirá en arresto de seis (6) meses a dos (2) años e interdicción de derechos y funciones públicas de uno (1) a cuatro (4) años.