

01 | GUÍA DE TRÁMITES POSVENTA

Compró el inmueble. ¿Ya quedó a su nombre?

Los tres trámites posventa que la mayoría olvida — y por qué importan tanto.

EN ESTE INFORME

- 01 La firma no basta — qué pasa después del cierre.
- 02 Los tres trámites en orden, sin atajos.
- 03 El que la mayoría olvida: cambio en catastro.
- 04 Documentos, paso a paso y casos especiales.

01 | RESUMEN EJECUTIVO

La firma, por sí sola, no basta.

Después de comprar un inmueble usted necesita completar tres trámites distintos — no uno. Y son secuenciales: cada paso depende del anterior.

Esta guía explica qué hacer, en qué orden, y por qué el tercer paso es el que casi todos pasan por alto.

LO QUE DEBE SABER

Firmar la escritura y registrarla no actualiza
el catastro de forma automática.

Si no inicia ese cambio, el predial seguirá llegando a nombre del vendedor.

02 | LOS TRES TRÁMITES, EN ORDEN

Secuenciales, *sin atajos.*

Cada paso depende del anterior. No se hacen al mismo tiempo, ni se salta uno.

01

ESCRITURA PÚBLICA*Notaría*

Perfecciona la compraventa. Se firma ante notario. Por sí sola, no lo acredita aún como propietario frente a terceros.

02

REGISTRO*Oficina de Instrumentos Públicos*

Inscribe la transferencia en el folio de matrícula inmobiliaria. Desde aquí usted es, jurídicamente, el propietario.

03

ACTUALIZACIÓN CATASTRAL*Gestor catastral municipal*

Cambia el titular en la base catastral — la que alimenta a Hacienda para liquidar el predial a su nombre.

03 | EL TRÁMITE QUE LA MAYORÍA OLVIDA

Mutación de Primera Clase.

— *el cambio de propietario en el catastro.*

Es la actualización del nombre y documento del propietario en la base catastral, con base en los documentos que acreditan el dominio.

No modifica el avalúo del inmueble. Solo cambia el titular.

¿DÓNDE SE HACE EL TRÁMITE?

Predios en Villavicencio

Secretaría de Catastro y Espacio Público de la Alcaldía de Villavicencio. Desde 2022 la ciudad es gestor catastral propio — el trámite NO se hace ante el IGAC.

Predios en Restrepo y otros municipios

Donde la alcaldía no es gestor catastral, el trámite se hace ante el IGAC por la ventanilla virtual VIVI (vivi.igac.gov.co).

04 | DOCUMENTOS NECESARIOS

Lo que debe tener a la mano.

Para una compraventa formal, prepare los siguientes documentos antes de radicar.

 SOLICITUD ESCRITA

Motivo (compraventa), datos del nuevo propietario e identificación del predio por número predial / chip catastral y matrícula inmobiliaria.

 CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD

Reciente — por lo general no mayor a 30 días.

 ESCRITURA PÚBLICA

Copia de la escritura con la que adquirió el inmueble.

 CÉDULA DEL NUEVO PROPIETARIO

Original y copia.

 PODER O AUTORIZACIÓN

Si quien radica el trámite no es el titular — por ejemplo, si lo gestiona su asesor a su nombre.

05 | CÓMO RADICAR EL TRÁMITE

Seis pasos, *en orden.*

01

CONSULTE EL CATASTRO ACTUAL

Verifique a nombre de quién figura el predio hoy. Obtenga la consulta o certificado catastral.

02

REÚNA LOS DOCUMENTOS

Escritura ya registrada y Certificado de Tradición y Libertad actualizado.

03

RADIQUE LA SOLICITUD

Mutación de Primera Clase ante la Secretaría de Catastro de Villavicencio – o ante el IGAC vía VIVI para Restrepo y otros municipios.

04

ESPERE LA RESPUESTA

El término legal es de hasta 30 días hábiles. En muchos casos el cambio es prácticamente inmediato.

05

OBTENGA EL CERTIFICADO

Certificado catastral ya con su nombre como nuevo propietario.

06

ACTUALICE EN HACIENDA

Acuda a la Secretaría de Hacienda municipal para que el predial quede a su nombre.

Inmueble a su nombre, en todas las entidades.

06 | DETALLES IMPORTANTES

Tres cosas que no debe pasar por alto.

01 | LA OBLIGACIÓN ES SUYA

Aunque el predial siga llegando a nombre del anterior dueño, la obligación de pago recae sobre el propietario real. Resuelva el cambio cuanto antes.

02 | EL TIEMPO PESA

Sin la mutación en catastro, se complican la cartera, los paz y salvos, y la futura venta del inmueble. Es un nudo que se aprieta con el tiempo.

03 | CASOS ESPECIALES

Inmuebles por sucesión, con falsa tradición, discusión de linderos o predios informales requieren documentación adicional o visita de campo. Valide su caso puntual.

07 | ¿NECESITA ACOMPAÑAMIENTO?

Le acompañamos en los trámites posventa.

ÁREA DE COBERTURA

Villavicencio · Restrepo — Meta

Nuestro equipo lo acompaña en el proceso posventa para que su inmueble en Villavicencio o Restrepo quede a su nombre en todas las entidades — notaría, registro y catastro.

VILLAVOVENDE INMOBILIARIA S.A.S.

Hablemos.

DIRECCIÓN

Centro Comercial Unicentro, local 311

CORREO

villavovende@gmail.com

WHATSAPP

+57 320 927 3874 · +57 310 629 3757

Atendemos exclusivamente Villavicencio y Restrepo, Meta.

Documento informativo de carácter orientativo.

Los términos, sedes y requisitos pueden variar.

Verifique la información vigente ante la entidad correspondiente antes de iniciar el trámite.