

03 | GUÍA PARA COMPRADORES

Al firmar la escritura, ¿usted ya es dueño?

Cómo escriturar bien, qué evitar,
cuánto cuesta y qué hacer
después de firmar.

EN ESTE INFORME

- 01 La escritura no transfiere la propiedad.
- 02 Qué documentos preparar antes de firmar.
- 03 El día de la firma — las cuatro etapas.
- 04 Cuánto cuesta y quién paga cada concepto.
- 05 Qué hacer después para ser propietario pleno.

01 | RESUMEN EJECUTIVO

Firmar la escritura *no es ser dueño.*

Escriturar es el acto que formaliza la compraventa ante notario. Pero la propiedad solo se transfiere legalmente cuando esa escritura se registra en la Oficina de Registro.

El proceso completo tiene tres momentos: notaría, registro y catastro. Esta guía explica qué hacer en cada uno.

¿SABÍA QUE...?

Mientras no registre la escritura en la ORIP,
el vendedor sigue siendo el propietario.

Art. 756 del Código Civil: la tradición del dominio se efectúa por la inscripción del título.

02 | LA ESCRITURA Y SUS TRES MOMENTOS

La firma es el primer paso.

La escritura pública es el documento que da fe del acuerdo entre comprador y vendedor — recoge identidades, descripción del inmueble, precio y condiciones.

Pero no transfiere la propiedad. Solo el registro lo hace.

01

NOTARÍA*La escritura pública*

Da fe del acto. Las partes manifiestan su voluntad ante el notario, que da fe pública del acuerdo.

02

REGISTRO — ORIP*La transferencia legal*

Inscribe la escritura en el folio de matrícula. Solo aquí usted se vuelve, ante la ley, el propietario.

03

CATASTRO*El reconocimiento municipal*

Cambia el titular en la base catastral. Sin esto, el predial sigue llegando al anterior dueño.

03 | DOCUMENTOS ANTES DE LA FIRMA

Lo que debe tener listo.

Un solo papel faltante puede aplazar la firma.

- CÉDULAS**
De comprador y vendedor (original y copia). Cédula de extranjería o pasaporte si alguna parte es extranjera.
- CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD**
Reciente — idealmente menos de 30 días. Verifique titular y que no haya embargos, hipotecas o afectaciones vigentes.
- ESCRITURA ANTERIOR**
La que acredita cómo adquirió el vendedor.
- PAZ Y SALVO DE PREDIAL**
Sin este documento el notario no puede autorizar la escritura. Las deudas persiguen al inmueble.
- PAZ Y SALVO DE ADMINISTRACIÓN**
Si el inmueble está en propiedad horizontal (apartamentos, locales en PH).
- PROMESA DE COMPRAVENTA**
Firmada, idealmente autenticada en notaría.
- CARTA DEL CRÉDITO HIPOTECARIO**
De aprobación, si la compra se financia con banco.
- MANIFESTACIÓN DE ESTADO CIVIL**
Y estado de la sociedad conyugal (vigente, disuelta o liquidada).

04 | LA PROMESA DE COMPRAVENTA

Lo que pacte antes, *evita conflictos después.*

Es el contrato que antecede a la escritura. No es obligatorio por ley, pero protege a ambas partes.

CUATRO REQUISITOS DE VALIDEZ

Art. 1611 del Código Civil — si falta uno, la promesa es nula.

- 01** Constar por escrito.
- 02** Que las partes sean capaces.
- 03** Fecha exacta, hora y notaría para la firma.
- 04** Inmueble y condiciones plenamente determinados.

QUIÉN PAGA QUÉ — PÁCTELO POR ESCRITO

Los gastos notariales, el impuesto de registro y la retención en la fuente deben quedar pactados en la promesa. La costumbre no reemplaza un acuerdo explícito.

Si no lo pactó por escrito, prepárese para discutirlo el día de la notaría.

05 | EL DÍA DE LA FIRMA

Cuatro etapas, *en la notaría.*

01

RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

Se entregan a la notaría. El funcionario verifica que estén completos y al día. Si falta algo, no avanza.

02

ELABORACIÓN DE LA MINUTA

La notaría redacta el borrador. Si hay crédito, lo prepara el banco con la notaría.

03

OTORGAMIENTO — LECTURA Y FIRMA

Las partes leen, verifican datos y firman. Es el momento de revisar con detalle: nombres, cédulas, matrícula, precio, linderos.

04

AUTORIZACIÓN DEL NOTARIO

El notario verifica y firma. Sin su firma, el documento no adquiere calidad de escritura pública.

ANTES DE ESTAMPAR LA FIRMA

Verifique nombres, cédulas, matrícula, dirección, precio, linderos y estado civil. Un error obliga a una escritura aclaratoria — con costo y tiempo adicionales.

06 | CUÁNTO CUESTA ESCRITURAR

Entre 2 % y 4 % del valor del inmueble.

Un monto que muchos compradores no presupuestan. Conviene tenerlo claro antes de cerrar el negocio.

GASTOS NOTARIALES**0,54 %**

Distribuido 50 % / 50 % entre comprador y vendedor. Suma IVA del 19 %.

RETENCIÓN EN LA FUENTE**1 % - 2,5 %**

La paga el vendedor. 1 % si es persona natural y la operación no supera ~\$685 millones.

IMPUESTO DE REGISTRO**1,67 % - 2 %**

Lo asume el comprador. Varía según el departamento. Es el rubro más significativo.

DERECHOS DE REGISTRO ORIP**según oficina**

A cargo del comprador. Varían según la oficina de registro.

LEY 2434 DE 2024 · BENEFICIO

Los gastos pueden incluirse en el crédito hipotecario.

Tarifas notariales reducidas: VIS con subsidio 10 %,

VIS sin subsidio 40 %, no-VIS con crédito 70 %.

Consulte con su entidad financiera si ya aplican.

07 | DESPUÉS DE LA FIRMA

Tres pasos para ser dueño *de verdad.*

01

REGISTRAR EN LA ORIP

Lleve la escritura a la Oficina de Registro y pague los derechos. Solo aquí la propiedad se transfiere legalmente.

02

SOLICITAR MUTACIÓN CATASTRAL

Pida el cambio de propietario en la base catastral del gestor catastral del municipio.

03

ACTUALIZAR SERVICIOS Y ADMINISTRACIÓN

Cambie titularidad de servicios públicos. Si es propiedad horizontal, notifique a la administración.

IMPORTANTE – CATASTRO LOCAL

Villavicencio ante la Alcaldía (gestor desde 2022)

Restrepo ante el IGAC vía VIVI

vivi.igac.gov.co – ventanilla virtual para predios fuera de gestoría local.

08 | ERRORES QUE SE PAGAN CARO

Seis errores *frecuentes.*

01

NO LEER LA ESCRITURA COMPLETA

Un nombre, cédula o lindero equivocado obliga a escritura aclaratoria — con costos y tiempo adicionales.

02

NO VERIFICAR EL CTL EL MISMO DÍA

Un embargo puede inscribirse entre la fecha del certificado y la firma.

03

NO PACTAR QUIÉN PAGA EN LA PROMESA

La costumbre no reemplaza un acuerdo escrito.

04

NO REGISTRAR DESPUÉS DE FIRMAR

Mientras no se registre, el vendedor sigue figurando como propietario.

05

ESCRITURAR POR VALOR INFERIOR

La DIAN puede sancionar por evasión. En un pleito, solo se reconoce el valor escriturado.

06

NO VERIFICAR EL ESTADO CIVIL

Si el vendedor está casado con sociedad conyugal vigente y su cónyuge no firma, la venta puede ser anulada.

09 | SUSTENTO LEGAL

Lo que la ley establece.

- **Decreto 960 de 1970** — *Proceso de escrituración.*
Estatuto del Notariado (compilado en Decreto 1069 de 2015).
- **Art. 756 — Código Civil** — *Transferencia de dominio por registro.*
La tradición del dominio de los bienes raíces se efectúa por la inscripción del título.
- **Art. 1611 — Código Civil** — *Promesa de compraventa — requisitos de validez.*
Subrogado por Art. 89 de la Ley 153 de 1887.
- **Art. 1862 — Código Civil** — *Gastos de la venta.*
Regulación de los gastos en compraventa.
- **Resolución SNR 2026-000964-6** — *Tarifas notariales vigentes 2026.*
Superintendencia de Notariado y Registro.
- **Ley 2434 de 2024** — *Beneficios para vivienda y VIS.*
Reducción de derechos notariales y financiación de gastos.

10 | ¿VA A ESCRITURAR?

Le acompañamos durante todo el proceso de compra.

ÁREA DE COBERTURA

Villavicencio · Restrepo — Meta

Verificamos documentos, coordinamos con la notaría, le explicamos cada paso del proceso y le acompañamos hasta el registro y la actualización catastral.

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 costos, requisitos y plazos pueden variar según
la notaría, el municipio y las particularidades del
negocio. Verifique la información vigente o asesórese
con un profesional antes de firmar.*