

## PASO A PASO

### Trámites de compraventa

Para que el nuevo propietario del inmueble pueda registrarse legalmente deben cumplirse los siguientes pasos.

#### 1. El proceso de legalización.

Promesa de compraventa. Con la firma de este documento también se deben consignar, como mínimo, los datos de las personas entre las que se hace el acuerdo, la ubicación y los linderos del bien, el precio y la forma de pago, y la fecha de firma de escritura.

Adicionalmente, se debe tener en cuenta la cláusula que compromete al vendedor a entregar los pagos de servicios al día; allí también se deja constancia de que el inmueble no tiene ningún tipo de embargo u otro compromiso.

Para realizar la minuta, el notario exige:

- La promesa de compraventa
- Copia de la escritura vigente
- Certificado de Tradición y Libertad
- Certificación del pago de valorización del IDU (para el caso de Bogotá)
- El último impuesto predial cancelado
- Fotocopias de las cédulas de compradores y vendedores, copia del reglamento de propiedad horizontal-si el bien está sometido al régimen y paz y salvo del administrador.
  
- En caso de que se compre con hipoteca se requiere el certificado de Cámara y Comercio de la financiera.

Con la documentación completa, las partes deben firmar la minuta simultáneamente, previa lectura de todas las páginas. Esto, con el fin de que posteriormente no se puedan hacer modificaciones.

Derechos notariales. El vendedor y el comprador pagan los derechos notariales por mitades, mientras que la retención en la fuente queda a cargo del vendedor.

Ya con la minuta definitiva es necesario ir a los puntos de liquidación del impuesto en la oficina de Registro, donde se cobra el 1 por ciento sobre el valor de venta y otro tanto sobre el monto de la financiación; cuando se trata de levantar la hipoteca o afectar a patrimonio familiar solo se pagan 47.300 pesos por tratarse de actos sin cuantía.

Con la factura del impuesto de Registro, la copia de la de la entidad financiera (si es del caso) y la escritura, el interesado se debe dirigir a la oficina de Registro que corresponda según la ubicación del bien. Si está en el sur, los límites van de la calle primera al sur; para el centro, hasta la calle 99, y de ahí en adelante para la del norte.

Para pagar los derechos de Registro (0,5 por ciento sobre la venta y otro 0,5 sobre la hipoteca) se hace otra liquidación. En el mismo momento se recomienda cancelar el certificado de Tradición y Libertad para confirmar que el proceso llegue a feliz término.

Claro que estas cifras varían frecuentemente -al igual que en Notariado e impuesto de Registro- porque el Gobierno tiene preferencias con casos como la vivienda subsidiada y las familias afectadas por la violencia y el desplazamiento forzoso (en la calculadora de gastos notariales podrá calcular con mayor precisión según el costo de la vivienda y valor de la hipoteca).

Ocho días hábiles después se pueden recoger la escritura legalizada y el certificado que indican quién es el nuevo dueño del predio.

## 2. Cómo se acostumbra a negociar los costos con el vendedor.

Cuando la vivienda es nueva el constructor -generalmente- no asume ni negocia ningún gasto.

Cuando se trata de vivienda usada así se acostumbran a negociar y dividir los gastos\*:

### a. Pagos en partes iguales:

- Los gastos de escrituración relacionados solo con la compra (no con la hipoteca)
- El impuesto de Registro (Rentas Departamentales - Beneficencia), que es del 1 por ciento

### b. Pagos a cargo solo del Vendedor:

- La Retención en la Fuente, que es del 1 por ciento del valor del inmueble.
- Los certificados de Tradición y de Valorización.

### c. Pagos a cargo solo del Comprador:

- Los gastos de escrituración correspondientes a la hipoteca.
- El derecho de Registro, que es del 0,5 por ciento del negocio.

\*Las condiciones que se pacten deben quedar consignadas en el contrato de compraventa.

## 3. Recomendaciones para no pagar más de lo necesario y evitar que lo estafen.

a. Por más tedioso que le parezca el proceso, recuerde que no hay necesidad de pagar intermediarios ni aceptar chantajes de funcionarios, ya que el costo de todo trámite está incluido en la liquidación.

b. Antes de firmar cualquier papel es importante que el comprador solicite un certificado de Tradición y Libertad, donde le indicarán quién es el verdadero dueño.

c. Estado fiscal

d. Boletín catastral